

MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË DHE PROÇEDURA E REGJISTRIMIT TË TYRE. PROBLEMATIKAT SIPAS LEGJISLACIONIT NË FUQI

Valbona Shukarasi

Dorëzuar
Universitetit European të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Juridik, me profil “E drejtë private”, për marrjen e gradës shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Dr. Arta Mandro

Numri i fjalëve: 78.933

Tiranë, Maj 2017

DEKLARATA E AUTORËSISË

Në përgjegjësinë time deklaroj se ky punim është shkruar prej meje sipas standardeve dhe kërkesave të Shkollës Doktorale të Universitetit Evropian të Tiranës, nuk është prezantuar para një institucioni tjetër për vlerësim dhe nuk është botuar.

VALBONA SHUKARASI

ABSTRAKT

Mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme në vendin tonë mbartin një rëndësi thelbësore për sa i përket kuadrit kushtetues dhe ligjor. Kuadri rregullues i tyre parashikon dhe sanksionon kushtet thelbësore dhe rrugën proceduriale që duhet ndjekur nga subjektet e së drejtës për t'u bërë pronar me njëren prej mënyrave të fitimit të pronësisë mbi pasuri të paluajtshme të parashikuara shprehimisht nga Kodi Civil Shqiptar. Të analizosh konceptin e pasurisë së paluajtshme dhe për më tepër mënyrat e fitimit të pronësisë mbi to, është një sipërmarrje me përgjegjësi pasi problematikat që lidhen me këtë nocion janë të shumëllojshme. Pasuria e paluajtshme konsiderohet si një nga elementët kryesorë të çdo kapitali qoftë ky shtetëror apo privat. Duke iu referuar aspektit juridik ai përfaqëson një gamë të gjerë konceptesh, parimesh, institutesh që i bëhen pasurisë së paluajtshme. Në këtë punim është synuar të jepen të gjitha mundësitë që ofron ligjvënësi shqiptar nëpërmjet parashikimeve ligjore të sanksionuara në Kodin Civil për të fituara këtë lloj pasurie.

Detyrimi për regjistrim të pasurisë së paluajtshme të fituar me një nga mënyrat e parashikuara në Kodin Civil rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil. Nisur nga sa më sipër, legjislatori i ka kushtuar një grup dispozitash të Kodit Civil regjimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Pasuria e paluajtshme në qarkullimin juridiko-civil ka karakter jo vetëm të qëndrueshëm, por edhe dinamik, që do të thotë, se në varësi të veprimeve të ndryshme juridike (kontratë shitje, dhurimi, shkëmbimi), pronësia mbi sendin e paluajtshëm kalon nga njëri subjekt në tjetrin. Për të garantuar një transparencë të tillë, ku asnjë subjekt i së drejtës nuk mund t'i kalojë një tjetri më shumë të drejta se ç'ka, kërkohet që sendi i paluajtshëm në momentin e tjetërsimit të jetë i regjistruar

në ZRPP në emrin e subjektit që e tjetëron atë. Pra, regjistrimi i sendit të paluajtshëm në ZRPP kërkohet për dy arsye: për efekt transparence me qëllim për të ditur historikun e fitimit të pronësisë mbi një send të paluajtshëm dhe për efekt tjetërsimi.

Fjalët Kyçe: Pronë, e drejtë e pronësisë, pasuri e paluajtshme, regjistrim pasurie, kontratë, akt juridik, transkriptim.

ABSTRACT

Acquisition of immovable property ownership in our country bear crucial importance in terms of constitutional and legal framework. Their regulatory framework provides and establishes the essential conditions and procedural path to be followed by the subjects of the right to become the owner of one of the ways of acquiring ownership of real estate expressly provided by the Albanian Civil Code. To analyze the concept of property and for more ways to profit ownership is a high responsibility as problems related to this notion are diverse. The immovable property is regarded as one of the key elements of any capital whether public or private. Referring to the legal aspect, it represents a broad range of concepts, principles, institutes which made real estate. In this paper it is intended to give all the opportunities offered by the Albanian legislator through legal provisions enshrined in the Civil Code for this kind of asset acquired.

The registration of immovable property acquired by one of the ways provided in the Civil Code and the importance derived from the carrying value of property items in the civil circulation. Given the foregoing, the legislator has given a group of provisions of the Civil Code regime of real estate registration. Immovable property in circulation legal and civil character not only stable but also dynamic, which means that depending on the actions of the different legal (contract of sale, donation, exchange), ownership of the thing passes from one subject to another. To guarantee such transparency, where no subject of law can not be transferred to another more rights than what is required to immovable thing at the moment of alienation to be registered in the name of the entity IPRO that alienates him. Thus, registration of immovable property on IPRO required for

two reasons: to effect transparency in order to know the history of acquiring ownership of an immovable property and the alienation effect.

FALENDERIME

Përgatitja dhe finalizimi i këtij projekti ka gjetur përkrahjen, dashamirësinë e shumë personave të cilët me mbështetjen e tyre më inkurajuan për të përfunduar me sukses këtë projekt.

Natyrisht që këtë punim nuk mund ta realizoja pa ndihmën e udhëheqësit tim, Prof. Dr. Artë Mandro dhe për këtë arsye gjej rastin ta falënderoj për ndihmën e pakursyer, orientimet e nevojshme, kohën e shpenzuar, si dhe për mendimet me vlerë që më ka dhënë, pa të cilat ky punim nuk do të kishte përfunduar me sukses.

Falënderoj gjithashtu profesoret e Fakultetit Juridik, Dekanin Prof. Dr. Ksenofon Krisafi, Departamentin e të Drejtës Civile, Departamentin e të Drejtës Publike dhe veçanërisht Përgjegjësit e këtyre Departamenteve Prof. Asoc. Dr. Erjona Canaj dhe Prof. Asoc. Dr. Hemion Braho për mirëkuptimin dhe ndihmën e vazhdueshme që më kanë dhënë në çdo rast.

Një tjetër falënderim disi të veçantë e kam për familjen time, për mbështetjen, durimin dhe përkushtimin që kanë treguar ndaj meje gjatë periudhës së përgatitjes dhe përfundimit të këtij punimi.

PËRMBAJTJA E LËNDËS

KAPITULLI I: HYRJA DHE BAZIMI TEORIK

1.1. Hyrje.....	1
1.2.Qëllimi dhe objektivat e punimit.....	2
1.3.Rëndësia e punimit.....	4
1.4.Metodologjia e punimit dhe metodat e kërkimit shkencor.....	6
1.5. Pyetjet kërkimore dhe hipoteza e punimit.....	8
1.5.1. Pyetjet kërkimore.....	8
1.5.2. Hipotezat e punimit.....	9
1.6. Përmbajtja dhe strukturimi i punimit.....	10

KAPITULLI II: MARRËDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË DHE SISTEMI I REGJISTRIMIT, NJË VËSHTRIM I PËRGJITHSHËM HISTORIK

2.1. Koncepti juridik i pronësisë dhe prona.....	14
2.2. Elementet e marrëdhënies juridike të pronësisë.....	19
2.2.1. Subjektet e së drejtës së pronësisë.....	19
2.3.Objekti i marrëdhënies juridike të pronësisë.....	25

2.3.1. Sendet, ndarja e tyre sipas llojit.....	28
2.3.2. Sendet e paluajtshme dhe regjimi i veçantë ligjor i tyre.....	33
2.4.Trajtimi juridik i sistemi të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në legjislacionin Shqiptar.....	37
2.4.1.Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vitet 1929-1944.....	38
2.4.2. Si realizohej regjistrimi i pasurisë së paluajtshme gjatë periudhës 1944-1990.....	42
2.4.3. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme pas vitit 1990.....	47
2.5. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në disa nga vendet e Bashkimit Evropian.Njëvështrim i përgjithshëm.....	51
2.5.1. Tregjet evropiane të pasurive të paluajtshme.....	52
2.6. Bartja e të drejtës së pronës në bazë të veprimit juridik në Kosovë.....	64
KAPITULLI III: MËNYRAT LIGJORE TË FITIMIT TË PRONËSISË TË PARASHIKUARA NGA KODI CIVIL I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË	
3.1.Mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.....	71
3.1.1. Kontratat.....	71
3.1.2. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së shitjes.....	72
3.1.3. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së shkëmbimit.....	80
3.1.4. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së dhurimit.....	84
3.1.5. Trashëgimia.....	90
3.1.5.1. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të trashëgimisë ligjore.....	91
3.1.5.2. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të trashëgimisë testamentare.....	96

3.1.6. Heqja dore nga pronësia.....	98
3.2.Mënyrat e parme të fitimit të pronësisë mbi pasuri të paluajtshme.....	100
3.2.1. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të Institutit të Parashkrimit.....	100
3.2.2. Fitimi i pronësisë me anë të parashkrimit fitues me titull dhe pa titull.....	101
3.2.3. Sendet pa zot.....	105
3.2.4. Fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzjerje.....	107
3.2.5. Fitimi i pronësisë nga bashkimet e tokave nga aluvionet.....	109
KAPITULLI IV:MËNYRAT JO-KLASIKE TË FITIMIT TË PRONËSISË NË SHQIPËRI	
4.1.Reformat kryesore mbi pronat e paluajtshme, kuadri ligjor.....	112
4.1.1. Institucionet kryesore të krijuara në mbështetje të reformave mbi pronësinë.....	118
4.2. Privatizimet dhe efektet në ekonomi.....	119
4.3. Procesi i kalimit në pronësi të tokave bujqësore.....	122
4.3.1. Ligji nr. 7501 datë 19/07/1991 “Për tokën”.....	122
4.3.2. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”.....	123
4.3.3. Procesi i vlerësimit të titujve të pronësisë.....	124
4.4. Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave.....	127
4.4.1. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese për kthimin dhe kompensimin e pronave.....	130
4.4.2. Jurisprudenca e Gjykatës së Lartë.....	136
4.5. Procesi i Legalizimit Urbanizimit Integrit të Zonave /Ndërtimeve Informale.....	140

4.6. Veprimtaria ligjore dhe legjislacioni për shpronësimet në Shqipëri.....	144
--	-----

4.6.1. Nocioni i shpronësimit dhe parimet e së drejtës ndërkombëtare.....	144
---	-----

4.6.2. Procesi i shpronësimeve në Shqipëri.....	145
---	-----

4.7. Ligji Nr. 10119 datë 23.04.2009 “Për planifikimin e territorit” dhe qëllimi i tij.....	147
---	-----

KAPITULLI V: SISTEMET E REGJISTRIMIT, FUNKSIONET DHE PARIMET

5.1. Koncepti juridik i regjistrimit në legjislacionin shqiptar.....	153
--	-----

5.1.1. Ligji “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.....	153
--	-----

5.1.1.1. Kompetencat e regjistruarit.....	154
---	-----

5.1.2. Ligji nr. 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.....	155
--	-----

5.1.2.1. Problematikat që erdhën si rezultat i ndryshimit të ligjit.....	158
--	-----

5.2. Sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....	162
--	-----

5.2.1. Sistemi i Kadastrës.....	166
---------------------------------	-----

5.2.2. Sistemi i transkriptimit apo hipotekës.....	169
--	-----

5.2.3. Dallimet midis sistemit të kadastrës dhe sistemit të transkriptimit.....	172
---	-----

5.2.4. Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....	174
--	-----

5.2.4.1. Parimet mbi të cilat mbështetet SRPP-ja.....	177
---	-----

5.3. Rëndësia e publikimit të fakteve juridike.....	180
---	-----

5.3.1. Funkcioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme si një mjet publikimi.....	183
---	-----

5.4. Efektet e regjistrimit në kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme.....	184
--	-----

5.4.1. Efekti i regjistrimit të veprimit juridik për kalimin e pronësisë sipas Vendimit	
---	--

Unifikues të Gjykatës së Lartë Nr.1, datë 06.01.2009.....	186
---	-----

5.5. Detyrimi për regjistrim, kusht themelor për kalimin e pronësisë.....	188
5.5.1. Ekzistenca e kushtit të regjistrimit, a përbën çënim të së drejtës së pronësisë....	190
5.6. Parimet themelore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....	193
5.6.1. Parimi i përparësisë së regjistrimit.....	193
5.6.2. Parimi i vazhdimësisë së regjistrimit.....	195
5.7. Efektet juridike të vërtetimit gjyqësor të faktit të pronësisë.....	198
 KAPITULLI VI: PROCEDURA E REGJISTRIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË NË REGJISTRAT PUBLIK	
6.1. Koncepti juridik i regjistratit publik dhe rëndësia e tyre në njohjen e pronësisë.....	200
6.2. Kalimi i pronësisë të sendeve të paluajtshme nëpërmjet kontratave.....	200
6.2.1. Kontrata e shitjes.....	202
6.2.2. Kontrata e shkëmbimit.....	204
6.2.3. Kontrata e dhurimit.....	205
6.3. Procedura e regjistrimit të akteve juridike të trashëgimisë.....	206
6.3.1. Dëshmia e Trashëgimisë.....	207
6.3.2. Vendimet gjyqësore për fitimin e pasurisë trashëgimore.....	214
6.4. Regjistrimi i vendimit gjyqësor për njohjen e pronësisë të fituar me parashkrim fitues.....	216
6.4.1. Problematikat që rezultojnë nga praktikat gjyqësore për regjistrimin e vendimit të gjykatës për njohjen e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues.....	218
6.5. Procedura e regjistrimit të fitimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e krijuara me bashkim dhe përzjerje, dhe pasuritë e krijuara nga aluvionet.....	226

KAPITULLI VII: KONKLUSIONE DHE REKOMANDIME.

7.1. Konkluzione.....	229
7.2. Rekomandime.....	234
BIBLIOGRAFIA.....	247

LISTA E SHKURTIMEVE

ZRPP	Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
ZVRPP	Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
SRPP	Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
AKKP	Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave
KKKP	Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave
KEDNJ	Konventa Evropiane e të Drejtave të Njeriut
GJEDNJ	Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut
IPRS	Immovable Properties Registracion System – Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme SRPP
KKRTRSH	Këshilli Kombëtar i Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë

KAPITULLI I: HYRJA DHE BAZIMI TEORIK

1.1. HYRJE

Çështjet e të drejtave të pronësisë vazhdojnë të jenë një sfidë për legjislacionin kombëtar dhe të konsiderohen një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm të ekonomisë shqiptare. Tregu i pasurive të paluajtshme vazhdon ende të gjendet në mënyrë konstante përballë sfidave të shumta ku një numër i konsiderueshëm i rasteve burimin e shqetësimeve kryesore e ka nga mungesa e një sistemi të qartë administrimi të të drejtave mbi pronësinë. Gjatë këtij studimi kemi konstatuar se gjyqet të cilat kanë në thelb çështjet e pronësisë janë gjyqe maratone të cilat vazhdojnë ende të jenë të në pritje të shqyrtimit nga autoritetet gjyqësore shqiptare, ndërkohë që numri i çështjeve të adresuara Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut është në rritje. Aktualisht vendi përballlet me një krizë të thellë ligjore në lidhje me institutin e të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme pjesë e të cilit janë marrëdhënia juridike e pronësisë dhe veprimi juridik si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë për pasuritë e paluajtshme .

Analizimi i konceptit të pasurisë së paluajtshme dhe të mënyrave të fitimit të pronësisë përbën një sipërmarrje të vështirë e cila mbart shumë përgjegjësi dhe problematika që në nocion. Pasuria e paluajtshme konsiderohet një nga elementët kryesorë të sektorit shtetëror apo privat e cila ka impakt edhe në zhvillimin ekonomik. Aspekti juridik i pronësisë përfaqëson një gamë të gjerë konceptesh, parimesh, institutesh që i bëhen pasurisë së paluajtshme të sanksionuara në Kodin Civil .

Detyrimi për regjistrim të pasurisë së paluajtshme të fituar me një nga mënyrat e parashikuara në Kodin Civil rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme

në qarkullimin civil. Nisur nga sa më sipër, legjislatori i ka kushtuar një grup dispozitash të Kodit Civil regjimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Pasuria e paluajtshme në qarkullimin juridiko-civil ka karakter jo vetëm të qëndrueshëm, por edhe dinamik, që do të thotë, se në varësi të veprimeve të ndryshme juridike (kontratë shitje, dhurimi, shkëmbimi), pronësia mbi sendin e paluajtshëm kalon nga njëri subjekt në tjetrin. Për të garantuar një transparencë të tillë, ku asnjë subjekt i së drejtës nuk mund t'i kalojë një tjetri më shumë të drejta se ç'ka, kërkohet që sendi i paluajtshëm në momentin e tjetërsimit të jetë i regjistruar në ZRPP në emrin e subjektit që e tjetërson atë. Pra, regjistrimi i sendit të paluajtshëm në ZRPP kërkohet për dy arsye: për efekt transparence me qëllim për të ditur historikun e fitimit të pronësisë mbi një send të paluajtshëm dhe për efekt tjetërsimi.

Regjimi i ri juridik i vendosur mbi pronësinë pas vitit 1991 solli edhe një regjistrim nga e para të së drejtës së pronësisë, që këtij lindi nevoja e krijimit të një institucioni të unifikuar dhe efektiv të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për këtë shkak në praktikën gjyqësore evidentohen probleme jo vetëm të karakterit material por edhe të aspektit teknik. Duke menduar se trajtimi i institutit të regjistrimit në aspektin material do t'i vijë në ndihmë edhe aspektit teknik punimi i kësaj teme fokusohet në evidentimin e regjistrimit si një institut i rëndësishëm ligjor, në publikimin e të drejtës së pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale që kanë lidhje me të, në parimet dhe funksionet mbi të cilat mbështet ky institut, të drejtat që regjistrohen si dhe efektet specifike që sjell regjistrimi në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe trajtimin e efekteve që sjell tek personat e tretë.

1.2.Qëllimi dhe objektivat e punimit

Instituti i pronësisë është një nga institutet më të rëndësishme të të drejtës civile dhe si i tillë gjen një trajtim të gjerë në të. Nëpërmjet këtij studimi synojmë të evidentojmë problematikat e shumta që mbart prej vitesh sistemi ligjor shqiptar në lidhje me të drejtën e pronës. Objektivat kryesore të punimit janë :

1. Evidentimi i rëndësisë së institutit të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme
2. Analizimi i procedurës së regjistrimit të titujve të pronësisë të pasurive të paluajtshme
3. Evidentimin e problematikave të shumta ligjore në lidhje me njohjen e titujve të pronësisë
4. Impakti negativ që injektohet në ekonominë e vendit nga problemet e pronësisë
5. Analizimi i situatës aktuale ligjore në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe masat e ndërmarra për rregullimin e tyre
6. Mbivendosjen institucionale për njohjen e titujve të pronësisë

Ekzistenca e institutit të të regjistrimit të titujve të pronësisë të pasurive të paluajtshme është një domosdoshmëri për ekzistencën e një shteti demokratik evropian. Analiza institutit të të drejtës së pronësisë dhe të regjistrimit të saj përbëjnë dy nga shtyllat më të rëndësishme të së drejtës sonë civile dhe janë fokusi kryesorë të këtij punimi doktore.

Punimi gjithashtu tenton të trajtojë dhe të nxjerr në pah rëndësinë që mbartin mënyrat e fitimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme referuar kuadrit kushtetues dhe ligjor. I kemi kushtuar një rëndësi themelore instituteve të marrëdhënieve juridike të pronësisë, koncepti i sendit dhe rëndësia që ai paraqet në qarkullimin civil, kuptimi dhe rëndësia e veprimit

juridik në shumëllojshmërinë e tij, (Kontratat), parimet bazë të institutit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, ndërlidhja e këtyre dy instituteve të së drejtës, për sigurinë juridike dhe për zhvillimin e ekonomisë së tregut etj.

Një nga qëllimet primare të këtij studimi është të evidentoj problematikat aktuale dhe të propozojë disa rekomandime të zbatueshme nga të gjithë aktorët ligjor dhe jo vetëm. Marrja në konsideratë e këtyre rekomandimeve praktike do të çonte në minimizimin e konflikteve ligjore për mbrojtjen e të drejtës së pronësisë dhe do të ulte ndjeshëm gabimet në procesin e regjistrimit të titujve të pronësisë.

Konkluzionet dhe rekomandimet do të jenë të vlefshme dhe të dobishme jo vetëm për studiuesit e së drejtës, por dhe për strukturat shtetërore të përfshira në procesin e hartimit të ligjeve e akteve nënligjore, të strukturave e organeve përgjegjëse për ruajtjen e të dhënave të regjistrave të pasurisë së paluajtshme, në funksion të mbrojtjes së një të drejte kaq themelore e kushtetuese siç është e drejta e pronësisë.

1.3.Rëndësia e punimit

Të analizosh konceptin e pasurisë së paluajtshme dhe për më tepër mënyrat e fitimit të pronësisë mbi to, është një sipërmarrje me përgjegjësi pasi problematikat që lidhen me këtë nocion janë të shumëllojshme. Pasuria e paluajtshme konsiderohet si një nga elementët kryesorë të çdo kapitali qoftë ky shtetëror apo privat. Duke iu referuar aspektit juridik ai përfaqëson një gamë të gjerë konceptesh, parimesh, institutesh që i bëhen pasurisë së paluajtshme. Në këtë punim është synuar të jepen të gjitha mundësitë që ofron ligjvënësia

shqiptar nëpërmjet parashikimeve ligjore të sanksionuara në Kodin Civil për të fituara këtë lloj pasurie.

Detyrimi për regjistrim të pasurisë së paluajtshme të fituar me një nga mënyrat e parashikuara në Kodin Civil rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil. Nisur nga sa më sipër, legjislatori i ka kushtuar një grup dispozitash të Kodit Civil regjimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Duke menduar se trajtimi i institutit të regjistrimit në aspektin material do t'i vijë në ndihmë edhe aspektit teknik rëndësia e studimit qëndron në evidentimin e regjistrimit si një institut i rëndësishëm ligjor, në publikimin e të drejtës së pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale që kanë lidhje me të, në parimet dhe funksionet mbi të cilat mbështet ky institut, të drejtat që regjistrohen si dhe efektet specifike që sjell regjistrimi në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe trajtimin e efekteve që sjell tek personat e tretë. Gjykata e Lartë tashmë ka një praktikë të unifikuar dhe qëndrime të qarta për shumë çështje në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme, të cilat do të trajtohen në këtë material, dhe që në bazë të ligjit janë të detyrueshme për tu zbatuar nga gjykatat më të ultë duke i dhënë fund paqartësive të ligjit, si dhe vendimeve dhe praktikave gjyqësore të paqarta dhe në kundërshtim me ligjin. Duke qenë se marrëdhënie juridike e pronësisë, vlefshmëria e veprimeve juridike, si dhe regjistrimi i titujve të pronësisë, përbëjnë sot volumin kryesor të konflikteve gjyqësore në gjykatat shqiptare, si në Gjykatat e zakonshme ashtu dhe në Gjykatën Administrative, qartësimi i ligjit dhe i praktikës gjyqësore në këtë fushë, do të shërbejnë si një mjet efektiv për të shmangur gjithë problematikën që vihet re sot në gjykimin e çështjeve të kësaj natyre. Është pikërisht kjo arsyeja që ky punim doktore në analizën që ai bën, shoqërohet me shembuj nga praktika gjyqësore e Gjykatës së Lartë, vendime të Gjykatës

Kushtetuese mbi çështjet që punimi trajton.

1.4. Metodologjia e punimit dhe metodat e kërkimit shkencor

Metodat e kërkimit shkencor janë shtyllat më të rëndësishme mbi të cilat ndërtohet studimi. Përdorimi dhe aplikimi i metodave të kërkimit shkencor përbënë esencën e studimit duke sjell një reflektim të logjikshëm të analizës shkencore të projektit doctoral. Në fokus të studimit tonë është pronësia mbi sendet e paluajtshme dhe procedura e regjistrimit të saj me problematikat të cilat ajo mbart. Për të realizuar objektivat e studimit kemi kombinuar disa prej metodave shkencore me të përdorura, si:

Metoda hulumtuese është përdorur gjatë gjithë këtij punimi. Kjo metodë përfshin në vetvete procesin e mbledhjes së materialeve si në format të shkruar, ashtu edhe në format elektronik të mbledhjes së vendimeve të gjykatave shqiptare dhe të huaja, në funksion të shkrimit dhe strukturës së temës. Hulumtimi është një proces, i cili ka shoqëruar në të njëjtën kohë edhe sistemimin e zërave bibliografikë, me qëllim finalizimin e këtij punimi. Kjo metode është përdorur gjerësisht si në analizën e legjislacionit tonë si edhe në praktikën gjyqësore, duke patur si qëllim nxjerrjen në pah të problemeve që ekzistojnë , mangësitë në legjislacion si dhe kundërshtitë e dispozitave ligjore.

Metoda përshkruese Analiza juridike e regjistrimit plotësohet edhe me metodën përshkruese. Metoda përshkruese është një mjet i domosdoshëm për sqarimin e termave dhe koncepteve të ndryshme në aspektin ligjor dhe në atë praktik. Nëpërmjet saj do të pasqyrohet një analizë e shkurtër mbi historikun e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vendin tonë duke përfshirë dhe analizuar legjislacionin civil të periudhës gjatë pushtimit

otoman, si dhe përgjatë periudhave historike 1912-1939-1944-1994 dhe deri më sot.

Nëpërmjet përdorimit të *metodës krahasuese* kemi pasur si synim ballafaqimin e të dhënave të grumbulluara në lidhje me sistemin e regjistrimit në vendin tone dhe të atij të disa vendeve të tjera. Përdorimi i kësaj metode na ka ndihmuar në arritjen e konkluzioneve të qarta dhe rekomandimeve në lidhje me përmirësimin e sistemit ligjorë në lidhje me të drejtën e pronësisë në vendin tonë.

Metoda e analizës së legjislacionit ka një rol mjaft të rëndësishëm dhe përbën bazën e studimit pasi në fokus të studimit tonë ka qenë pikërisht studimi i legjislacionit duke përfshirë dhe problematikat e tij dhe përballja me ngërçet institucionale në institucione të ndryshme si pasojë e një mungese të interpretimit të qartë të legjislacionit aktual. Përdorimi i kësaj metode konsiston në analizën e dispozitave ligjore të Kodit Civil, të ligjeve të ndryshme si ai për tokën, për privatizimin, për regjistrimin e pasurive të paluajtshme etj.

Nëpërmjet përdorimit të këtyre metodave, kemi synuar analizimin e zbrazëtie në legjislacion, qartësimin e pasaktësive dhe kuptimeve të ndryshme që paraqisin dispozitat ligjore në këtë fushë si dhe aktet ligjore dhe nënligjore që kanë dalë për këtë qëllim , problematikën që paraqet sot praktika gjyqësore dhe unifikimin e saj, problematika që paraqitet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe opinione për përmirësimin e saj . Për të gjitha sa më sipër paraqitet si domosdoshmëri nevoja e interpretimit dhe sqarimit nëpërmjet analizës juridike. Në këtë material do të gjejmë analizë dhe mendime, në lidhje me përmirësimin e legjislacionit me qëllim zbatimin e drejtë të tij, si dhe plotësimin e nevojave shoqërore.

1.5. Pyetjet kërkimore dhe hipoteza e punimit

Të analizosh konceptin e pasurisë së paluajtshme dhe për më tepër mënyrat e fitimit të pronësisë mbi to, është një sipërmarrje me përgjegjësi pasi problematikat që lidhen me këtë nocion janë të shumëllojshme. Pasuria e paluajtshme konsiderohet si një nga elementët kryesorë të çdo rendi juridik. Duke iu referuar aspektit juridik ai përfaqëson një gamë të gjerë konceptesh, parimesh, institutesh që i bëhen pasurisë së paluajtshme.

Në këtë punim është synuar të jepen të gjitha mundësitë që ofron ligjvënësi shqiptar nëpërmjet parashikimeve ligjore të sanksionuara në Kodin Civil për të fituara këtë lloj pasurie. Detyrimi për regjistrim të pasurisë së paluajtshme të fituar me një nga mënyrat e parashikuara në Kodin Civil rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil. Nisur nga sa më sipër, legjislatori i ka kushtuar një grup dispozitash të Kodit Civil regjimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Pjesë e këtij studimi do të jenë gjithashtu hipotezat e studimit dhe pyetjet kërkimore. Le të shohim ato në vijim.

1.5.1. Pyetjet kërkimore

Pjesë e rëndësishme dhe esenciale e çdo punimi shkencor janë pyetjet shkencore dhe hipoteza e punimit, pa prezencën e të cilave punimi do të humbiste qëllimin dhe funksionet e tij. Duke menduar se trajtimi i institutit të regjistrimit në aspektin material do t'i vijë në ndihmë edhe aspektit teknik rëndësia e studimit qëndron në evidentimin e regjistrimit si një institut i rëndësishëm ligjor, në publikimin e të drejtës së pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale që kanë lidhje me të, në parimet dhe funksionet mbi të cilat mbështet ky institut, të drejtat që regjistrohen si dhe efektet specifike që sjell regjistrimi në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe trajtimin e efekteve që sjell tek personat e tretë. Pyetjet kërkimore që janë

ngritur në këtë punim janë në funksion analizimit të studimit tonë për të drejtën e pronësisë dhe të regjistrimit të pronës së paluajtshme. Në këtë punim jemi përpjekur që ti japim përgjigjeve të mëposhtme:

1. Cili është përkufizimi juridik i pronësisë dhe cilat janë elementet e marrëdhënies juridike të saj?
2. Cilat janë parimet e marrëdhënies juridike të pronësisë?
3. Cilat janë mënyrat e fitimit të pronësisë dhe a parashikon legjislacioni shqiptar fitimin e pronësisë nga aluvionet ?
4. Çfarë është veprimi juridik dhe cilat janë kushtet për vlefshmërinë e tij?
5. Cilat janë sistemet e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme?
6. A parashikon legjislacioni shqiptar një rregullim ligjor të plotë dhe efikas për regjistrimin e pasurive të paluajtshme ?
7. Cilat janë efektet juridike të vërtetimeve gjyqësor të faktit të pronësisë në procesin e regjistrimit ?
8. Cilat janë problematikat që has legjislacioni shqiptarë në regjistrimin e vërtetimeve gjyqësor të faktit të pronësisë ?
9. A përbën detyrimi për regjistrim një kusht pa të cilin nuk mund të kalojë pronësia e sendit të paluajtshëm nga shitësi tek blerësi?
10. Cilat janë problematikat që erdhën si rezultat i ndryshimit të Ligji nr. 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme “?
11. Cilat janë ndryshimet që duhen bërë në legjislacionin shqiptarë për të ofruar një sistem regjistrimi më efikas në procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme?

1.5.2. Hipotezat e punimit

Pjesa më e rëndësishme e cila përbën dhe arkitekturën e studimit është hipoteza e cila na shërben për të evidentuar problematikën dhe zgjidhjet e mundshme që mund të ofrohen në këtë punim doktoral. Kështu hipoteza është një element i domosdoshëm i hulumtimit shkencor, mungesa e të cilës do të sillte një punim pa vlera shkencore dhe akademike. Në këto kushte studimi ynë mbështetet në disa hipoteza të rëndësishme.

HIPOTEZA 1. Legjislacioni i vendit tonë është i plotë dhe të mbartë problematika të cilat shtohen edhe në përballjen me rregulloret e disa prej institucioneve përgjegjëse për administrimin e tij.

HIPOTEZA II: Krijimi dhe hartimi i një rregullimi ligjor legjislacion për mënyrën e zbatimit të parimit të vazhdimësisë në regjistrimin e vendimit gjyqësor që përmban njohjen e pronësisë të fituar me anë të parashkrimit fitues do t'i vinte në ndihmë praktikës gjyqësore dhe subjekteve të së drejtës.

HIPOTEZA III: Mungesa e një *database* të unifikuar të pronave të paluajtshme sipas standardeve ligjore dhe standardeve teknike është një proces i rëndësishëm që kushtëzon zhvillimet e ardhshme në tregun e pasurive të paluajtshme dhe ndihmon në përmirësimin dhe koordinimin e agjencive shtetërore si ZRRP, AKP dhe ALUIZMI për të siguruar një sistem administrimi të shpejtë, mirë funksionues dhe të pakontestueshëm.

1.6. Përmbajtja dhe strukturimi i punimit

Punimi është trajtuar në mënyrë analitike duke përdorur metodën e interpretimit të legjislacionit me qëllim evidentimin e problematikave kyçe të këtij sektori. Nga pikëpamja sistematike tema do të ndahet në shtatë kapituj. Në mënyrë të përmbledhur po pasqyroj përmbajtjen e çdo kreu.

Kapitulli i parë trajton aspektin hyrës dhe bazën metodologjike të studimit mbi të drejtat e pronësisë. Analiza e këtij kreu bazohet në informimin e përgjithshëm në lidhje me objektin e studimit ku në fokus të tij janë e drejta e pronësisë dhe procedura e regjistrimit të saj. Në këtë kapitull trajtohet rëndësia e studimit, pyetjet kërkimore dhe hipotezën mbi bazën e të cilës është ngritur studimi. Themelet e projektit janë mbështetur tek metodologjia dhe llojet e metodave mbi të cilat është bazuar studimi.

Kapitulli II. Në këtë kapitull trajtohet marrëdhënia juridike e pronësisë dhe sistemi i regjistrimit si dhe evoluimi në kohe i kësaj marrëdhënie. Pronësia është një koncept i gjerë, me rëndësi të madhe ekonomike juridike, filozofike e shoqërore. Që nga antikiteti deri në ditët e sotme ajo ka qenë e lidhur me themelin e ekzistencës së shoqërisë njerëzore. Në këtë kuptim e drejta ka disiplinuar me norma juridike marrëdhëniet e pronësisë duke sanksionuar në këtë mënyrë detyrimin e çdo individi madje edhe të vetë shtetit për të respektuar të drejtën e pronësisë. Në këtë kapitull gjithashtu trajtohet trajton një vështrim historik mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri që prej vitit 1431 ku shënohet dhe regjistrimi i parë i pasurive deri në ditët aktuale, gjithashtu kodin civil të vitit 1929, mënyrën se si realizohej regjistrimi i pasurisë së paluajtshme gjatë periudhës 1944 – 1990, regjistrimin e pasurive të paluajtshme pas vitit 1990.

Kapitulli III. Në këtë kapitull trajtohen mënyrat klasike të fitimit të pronësisë të parashikuara shprehimisht nga Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë. Mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë siç janë kontratat e shitjes, shkëmbimit, dhurimit, trashëgimisë etj., mënyrat e parme të fitimit të pronësisë dhe me anë të institutit të parashkrimit.

Kapitulli IV. Trajton mënyrat jo klasike të fitimit të pronësisë në Shqipëri. Janë analizuar ligjet të cilat përbejnë reformat pas viteve 90' në kuadër të procesit të privatizimit. Në thelb, procesi i privatizimit, është realizimi i transferimit të të drejtave shtetërore tek privatët në të gjitha format e saj dhe nëpërmjet një procesi të vazhdueshëm dhe eficient. Në këtë kontekst, privatizimi është përkufizuar si transferim i tre lloje të drejtash nga shteti tek sektori privat:

1. transferim i të drejtës së pronësisë;
2. transferim i të drejtës së përdorimit;
3. transferim i të drejtës së zhvillimit;

Kapitulli V. Në këtë kapitull trajtohen sistemet e regjistrimit, funksionet dhe parimet e këtyre sistemeve. Në këtë kontekst analizojmë fillimisht ligjin “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” dhe ndryshimet e tij thelbësore. Sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme siç është sistemi kadastral, sistemi i transkriptimit dhe hipotekës, dallimet ndërmjet këtyre dy sistemeve, parimet mbi të cilat mbështetet SRPP-ja. Gjithashtu në këtë kapitull trajtohet rëndësia e publikimit të fakteve juridike dhe efektet e regjistrimit të vërtetimeve gjyqësore të fakteve të pronësisë.

*Kapitulli VI.*Në këtë kapitull trajtohet regjistrimi i të drejtës së pronësisë në regjistrat publik. Ky kapitull bazohet dhe trajton parimet juridike që e përshkojnë dhe mbi të cilat funksionon instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas të cilave regjistrimi përbën një instrument publiciteti, i parashikuar në normativën ligjore, me qëllim për të bërë të sigurt faktet që i përkasin të mirave të paluajtshme, dhe të mirave të luajtshme që regjistrohen.

Regjistrimi ose transkriptimi, kryhet nëpërmjet shënimeve në regjistrat përkatës, ku pasqyrohen të dhëna në lidhje me pasurinë dhe titullarin e së drejtës së pronësisë. Shtylla mbi të cilën ngrihet dhe mbështetet sistemi i regjistrimit, pa dyshim që është krijuar mbi parimin e autonomisë kontraktore, parim ky që përshkon Kodin tonë Civil në krijimin, ndryshimin apo shuarjen e marrëdhënieve juridike.

Kapitulli VII trajton konkluzionet përfundimtare si dhe rekomandimet përkatëse. Pas vështrimit analitik të problematikave, kam nxjerrë konkluzionet dhe disa rekomandime të cilat mund të çojnë në përmirësimin e legjislacionit për të drejtën e pronës dhe regjistrimit të saj.

KAPITULLI II:MARRËDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË DHE SISTEMI I REGJISTRIMIT, NJË VËSHTRIM I PËRGJITHSHËM HISTORIK

2.1.Koncepti juridik i pronësisë dhe prona

Pronësia është një koncept i gjerë me rëndësi të madhe ekonomike juridike, filozofike e shoqërore e cila ka qenë e lidhur me themelin e ekzistencës së shoqërisë njerëzore që nga antikiteti deri në ditët e sotme. Në këtë kuptim e drejta ka disiplinuar me norma juridike marrëdhëniet e pronësisë duke sanksionuar në këtë mënyrë detyrimin e çdo individi madje edhe të vetë shtetit për të respektuar të drejtën e pronësisë. Në Shqipëri e drejta e pronës, si një nga të drejtat reale më të rëndësishme dhe më themelore të një shteti demokratik gëzon mbrojtje ligjore të veçantë jo vetëm nga legjislacioni ynë i brendshëm, por dhe nga një sërë aktesh ndërkombëtare të cilat janë ratifikuar dhe nënshkruar nga shteti ynë.

Juristët e të drejtës romakë përcaktojnë që të drejtat e përdorimit, gëzimit dhe të disponimit përbëjnë marrëdhënien juridike të pronësisë. (Aliu, A,2004:51).Ata e përkufizonin të drejtën e pronësisë në dy kuptime

1. si pushtet të pronarit mbi sendin që quhej *dominium*

2. si raport të përkatësisë së pronarit me sendin që quhej *proprietas*
(Mandro.A.2007,241)

Këto kuptime të së drejtës së pronësisë pranohen edhe sot nga shumica e doktrinave juridike bashkëkohore, dhe kjo lidhet me faktin se shumica e të drejtave moderne janë të ndikuara në një mënyrë ose në një tjetër nga sistemi romak i të drejtës private. Nga studimi i legjislacionit shqiptar si dhe studimi i legjislacioneve të një sërë vendesh të tjera evropiane si Italia, Gjermania, Greqia, na rezulton se nuk gjendet një përkufizim unik, i plotë dhe përfundimtar i së drejtës së pronësisë. Kjo e drejtë nga njëra anë përbën një të drejtë absolute, të patjetërsueshme, që e lejon titullarin e saj të bëjë çdo gjë me pronën që nuk është e ndaluar në mënyrë të shprehur nga ligji, dhe nga ana tjetër kjo e drejtë mund të jetë objekt i kufizimeve vetëm në rastet e parashikuara shprehimisht në ligj (p.sh. *servitus altius non tollendi*).

Kështusipas legjislacionit italian dhe francez, të cilët e lidhin të drejtën e pronësisë me tërësinë e të drejtave reale që ka titullari i saj mbi sendin të cilat janë: e drejta për të gëzuar sendin sipas destinacionit ekonomik dhe për të marrë frytet e tij , e drejta për ta disponuar lirisht sendin: shitje, dhurim, lënie peng apo vendosje si barrë hipotekore etj dhe e drejta për ta poseduar efektivisht sendin. Pikërisht këto të drejta themelore reale përbëjnë dhe pushtetin e pronarit mbi sendin dhe të mirat materiale që burojnë prej tij dhe përbëjnë atë që quhet e drejta e pronësisë. Legjislacionet gjerman e austriak e konsiderojnë të drejtën e pronësisë si marrëdhënie midis pronës dhe personit, duke siguruar që pronari të sillet me pronën në mënyrën që ai dëshiron, për sa kohë kjo sjellje nuk është në kundërshtim me ligjin dhe të drejtat e të tjerëve.

Në vendet e tranzicionit post-komuniste të Evropës Qëndore vihetre një rivendosje dhe respektim i shpejtë i të drejtës së pronës (Maho B., 2009:13).

E drejta e pronësisë është konsideruar një ndër fushat më të rëndësishme të së drejtës, sa që ka kapërcyer tashmë caqet juridiksionale të së drejtës së brendshme duke i'u qasur një rregullimi nga e drejta ndërkombëtare (Madhi, E, 2008:7).

Përkufizimi i së drejtës së pronësisë në legjislacionin shqiptar e gjejmë në nenin 149 të K.Civil në të cilin thuhet shprehimisht se: *“Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar me ligj”*. Referuar Kodit tonë Civil pronari ka një numër të pakufizuar tagrash dhe të drejtash mbi sendin në pronësi të tij; ai ka të drejtë të sillet me të ashtu si ai dëshiron, por pa cënuar dhe pa u shkaktuar dëm subjekteve të tjerë, si dhe duke aplikuar një sjellje në përputhje me ligjin dhe zakonet e mira të vendit. Në themel të së drejtës tonë të pronësisë qëndrojnë të drejtat reale mbi sendin (*ius in re*) të cilat janë:

- E drejta për të gëzuar sendet
- E drejta për të gëzuar sendin konsiston në veprime apo mosveprime të titullarit të sendit për ta përdorur këtë të fundit në përputhje me qëllimin e tij, për ta transformuar atë, për t'i shtuar vlerën, madje dhe për t'a shkatërruar këtë të fundit. Titullari i të drejtës së pronësisë, ka në të njëjtën kohë edhe tagrin e përfitimit të fryteve civile dhe natyrore të sendit, siç mund të jenë: prodhimet nga toka bujqësore – fryte natyrore; qeraja që merr pronari nga dhënia me qera e pronës së paluajtshme – fryte civile).
- E drejta për të disponuar sendin

Kjo e drejtë lidhet me të drejtën dhe tagrën që ka mbajtësi i titullit të pronësisë mbi sendin për ta shitur ose jo sendin, për ta dhuruar ose jo atë, për ta disponuar apo jo me testament. Në këtë të drejtë përfshihet edhe e drejta e pronarit për ta lënë peng sendin deri në përmbushjen e një detyrimi që ai ka ndaj një subjekti tjetër, apo për ta vendosur si garanci hipotekore deri në shlyerjen e një kredie në favor të të tretëve etj.

- E drejta për të poseduar sendin

Pronësia dhe posedimi janë gjendje juridike të ndryshme nga njëra - tjetra. Ndërsa pronësia përfaqëson një situatë juridike mbi sendin, posedimi përfaqëson situatën reale dhe faktike të subjektit mbi sendin. Posedimi është pikërisht sundimi dhe pushteti efektiv, faktik mbi sendin. Ligjërisht pronari është dhe duhet të jetë dhe posedues faktik mbi sendin. Ai sundon sendin efektivisht dhe faktikisht por mund të ndodhë që poseduesi i sendit nuk është pronar i tij.

Referuar të drejtës sonë civile posedimi është një e drejtë që mund të ushtrohet dhe nga personi, i cili nuk është pronar i sendit, por ka të drejtën e posedimit të tij në bazë të një marrëveshje me pronarin, (si marrëveshje qiraje, uzufrukti, emfiteoze etj., ose posedon sendin në bazë të një akti administrativ).(Omari-Ananastasi 2008). Pra “Pronësinë” mund ta përkufizojmë si një marrëdhënie juridike me karakter material e jo material. E drejta e pronësisë, si e drejtë e zotërimit, gëzimit dhe disponimit të pasurisë, është drejta pasurore, historikisht më e vjetër. Në qoftë se pronësia është marrëdhënia juridike e përshkruar si më sipër, “Prona është objekti i saj. Format në të cilat mund të shfaqet prona janë të shumta. Prona mund të materializohet në formën e pasurisë së paluajtshme, pasuri të luajtshme, pasuri intelektuale e tjerë.(Andrea.N., 1974: 7.-74)

E drejta e pronës gëzon mbrojtje nga legjislacioni i çdo vendi që qeveriset dhe funksionon në bazë të parimit të shtetit të së drejtës, sundimit të ligjit, mbrojtjes dhe respektimit të të drejtave dhe lirive të njeriut. E garantuar në nivelin e të drejtave themelore të njeriut, ajo jo vetëm duhet të njihet e të respektohet nga shtetet që kanë aderuar dhe kanë nënshkruar aktet ndërkombëtare, të cilat kanë sanksionuar të drejtën e pronës, por nënshkrimi i tyre përbën në të njëjtën kohë dhe detyrimin e tyre për të marrë masa efektive për të mundësuar ushtrimin efektiv të kësaj të drejtë si dhe detyrimeve që rrjedhin prej saj. Këto shtete janë të detyruara që të sigurojnë në të njëjtën kohë, funksionimin e një pushteti gjyqësor të aftë me qëllim realizimin dhe garantimin e një mbrojtje efektive të kësaj të drejte nëpërmjet zbatimit të një procesi të rregullt ligjor.

Kjo e drejtë është sanksionuar në nenin 1 të protokollit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat të Njeriut e ratifikuar nga vendi ynë me ligjin nr. 8137, datë 31.7.1996.¹(Gruda. Z, 2000:11)E drejta e pronës mbrohet edhe nga neni 17 i Deklaratës Universale të të Drejtave të Njeriut, neni 14 i Kartës Afrikane për të Drejtat e Njeriut dhe Popujve, neni 21 i Konventës Amerikane për të Drejtat e Njeriut etj (Zaganjori, Canaj, 2011, 97).

Në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë sanksionohet sistemi ekonomik, bazuar në pronën private e publike, në ekonominë e tregut, në lirinë e veprimtarisë ekonomike, si dhe jepen garancitë për mbrojtjen efektive të së drejtës së pronës private nëpërmjet

¹ Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera.

zhvillimit të një procesi të rregullt ligjor ². Kështu në nenin 11 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, sanksionohet: “Sistemi ekonomik i Republikës së Shqipërisë bazohet në pronën private e publike, si dhe në ekonominë e tregut dhe në lirinë e veprimtarisë ekonomike. Prona private dhe publike mbrohen njëjloj me ligj. Kufizime të lirisë së veprimtarisë ekonomike mund të vendosen vetëm me ligj dhe vetëm për arsye të rëndësishme publike.”

Po kështu në nenin 41 dhe 42 të Kushtetutës sanksionohen garancitë e të drejtës së pronës private dhe mbrojtjes efektive të saj me anë të procesit të rregullt ligjor. Në nenin 41 përcaktohet: “E drejta e pronës private është e garantuar. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil”. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.” Në nenin 42 sanksionohet “Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cënohen pa një proces të rregullt ligjor. Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave, të lirive dhe të interesave të tij kushtetuese dhe ligjore, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë dhe publik brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme caktuar me ligj. (Zaganjori, Canaj, 2011, 101).

2.2. Elementet e marrëdhënies juridike të pronësisë

² Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë miratuar me Ligjin nr. 8417, datë 21.10.1998, nenet 11, 42, 43.

Elementet e marrëdhënies juridike të pronësisë janë subjekti, objekti dhe përmbajtja. Mungesa qoftë dhe e njërit element sjell si pasojë mosekzistencën e marrëdhënies juridike të pronësisë.

2.2.1. Subjektet e sëdrejtëssë pronësisë

Subjekt i marrëdhënies juridike të pronësisë quhet pronari i sendit. Është subjekt i së drejtës së pronësisë:

- a) çdo person fizik vendas apo i huaj (ky i fundit në rastet e lejuara nga ligji), me apo pa shtetësi shqiptare;
- b) çdo person juridik i të drejtës shqiptare apo i të drejtës së huaj, (kur këtë të fundit e lejon ligji);
- c) shteti shqiptar.

Referuar sot legjislacionit shqiptar çdo person fizik dhe juridik shqiptar i cili ka zotësinë juridike dhe për të vepruar, ka të drejtë të ketë pronësinë mbi sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, mjafton që sendi të jetë i lirë në qarkullimin civil. Personat fizikë dhe juridikë të së drejtës së huaj janë subjekte të marrëdhënies juridike të pronësisë në Shqipëri vetëm në rastet e parashikuara shprehimisht në ligj.

Individët dhe personat juridikë fituan të drejtën të zotëronin pasuri të paluajtshme pas viteve '90-të, me vendosjen e shtetit demokratik, pasi siç trajtohet dhe në këtë punim para viteve '90-të subjekt i marrëdhënies juridike të pronës në përgjithësi ishte vetëm shteti. Në bazë të Kodit Civil të vitit 1982 çdo pronë në Republikën Popullore Socialiste të Shqipërisë, ishte në pronësi të shtetit, të kooperativave bujqësore dhe të personave të

veçantë. Prona socialiste përbëhet nga prona shtetërore dhe nga prona kooperativiste në bujqësi. “*Prona shtetërore i përkiste gjithë popullit dhe ishte forma më e lartë e pronës socialiste*”. Shteti ishte pronar i vetëm i të gjithë pronës shtetërore³.

Pronën vetjake sipas Kodit Civil 1982 e përbënin: të ardhurat nga puna dhe nga burime të tjera të ligjshme, shtëpia e banimit dhe sende të tjera që shërbenin për plotësimin e nevojave materiale, kulturore, vetjake e familjare. Pronë vetjake ishin edhe objektet që i përkisnin familjes kooperativiste në bazë të statutit të kooperativës bujqësore.

Në vitin 1990 kemi ardhjen e pluralizmit politik, qeverisjes demokratike si dhe sanksionimit të ekonomisë së lire të tregut dhe pronës private. Ligjet që do të dilnin më vonë do të ishin përcaktuese për subjektin e marrëdhënies juridike të pronësisë, ku tani një rol të rëndësishëm do ta zinte individi (qofte ky shqiptar ose u huaj), personat juridike shqiptare apo të huaj si dhe shteti. Pra subjekte të marrëdhënies juridike të pronësisë janë edhe personat juridikë publikë. Këto subjekte në ushtrimin e të drejtave të tyre të pronësisë kanë të njëjtën pozitë me subjektet e tjera. Të drejtat e organit që do të përfaqësojë personin juridik publik caktohen me ligje të veçanta, kështu organeve të qeverisjes vendore u ka lindur kjo e drejte që me daljen e ligjit nr. 7512/1991” Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lire, të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimit “ në të cilin u parashikua e drejta e tyre për të shitur objektet shtetërore, ndërkohë që trojet mbi të cilat ngriheshin këto objekte jepeshin me qira.

Pas vitit 1992 me vendime të Këshillit të Ministrave, iu dha e drejta organeve të qeverisjes vendore të shisnin edhe trojet mbi të cilat ngriheshin ndërtesat e privatizuara nga subjektet private. Konkretisht me V.K.M nr. 282, datë 25.6.1992 “Për kriteret e vlerësimit

³ *Drejtësia Popullore*, nr.1, viti 1956.

të pronës shtetërore që privatizohet dhe të nivelit të qerasë për objekte që u jepen në përdorim të tretëve”, i nxjerrë në zbatim të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991 *"Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit"*, Këshilli i Ministrave përcaktoi rregullat dhe mënyra të qarta se si do të operohej në kryerjen e shitjes së këtyre pasurive.

Veçoria e parë e marrëdhënies juridike të pronësisë është emërtimi i saj si marrëdhënie shoqërore, që do të thotë marrëdhënie mes personave fizikë, midis personave juridike si dhe midis personave fizikë dhe juridikë. Kështu çdo individ është potencialisht edhe subjekti i të drejtës së pronësisë në statusin e personit fizik, cilësi që ai e fiton me lindjen e tij dhe e ruan këtë deri në momentin e vdekjes. Në këtë kuptim aftësia e individit për të qenë titullar i të drejtave dhe detyrimeve quhet zotësi juridike dhe është kushti i parë që një person fizik të jetë pronar apo të gëzojë statusin e subjektit të së drejtës së pronësisë.

Në nenin 2 të Kodit Civil përcaktohet se zotësia juridike fillon me lindjen gjallë të personit dhe mbaron me vdekjen e tij. Më tej dispozita parashikon se, për fëmijën e lindur gjallë, ai gëzon zotësi juridike që nga moment i zënies së tij. Në qoftë se zotësia juridike i jep personit fizik mundësi potenciale për të qenë pronar mbi një pasuri të caktuar, zotësia për të vepruar e bën ata efektivisht subjekt të së drejtës së pronësisë. Duke iu referuar sërish dispozitës ligjore, *Zotësia për të vepruar është aftësia e personit, që me veprimet e tij aktive, të ushtrojë të drejta dhe të marrë përsipër detyrime duke dale si subjekt i pavarur në qarkullimin civil.*

Kodi Civil shqiptar në Nenin 6 të tij ka parashikuar kushtet për të fituar zotësinë për të vepruar. Në referim të kësaj dispozite, personi fizik, kur mbush moshën 18 vjeç, fiton zotësinë

e plotë për të vepruar⁴. Pra zotësia për të vepruar i jep personit fizik jo vetëm mundësinë për të qenë pronar i një sendi por edhe të drejtën për të ushtruar në mënyrë efektive të drejtat subjektive dhe detyrimet juridike civile që rrjedhin nga marrëdhënia juridike e pronësisë. Për sa më sipër lind pyetja se ç'farë do të ndodhë me një person fizik që nuk e ka fituar ende zotësinë për të vepruar. A mund të jetë ai pronar mbi një send të caktuar? Çdo të ndodhë në rastin kur një fëmijë i mitur me anë të trashëgimisë, bëhet pronar i vetëm i pasurisë së të prindërve të tij? A duhet që pasuria e paluajtshme të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme në emër të fëmijës, apo duhet që fëmija të mbush moshën 18 vjeç për të ushtruar të drejtën e tij? Kjo situatë ligjore e gjen rregullimin e saj tek kuptimi i zotësisë juridike dhe zotësisë për të vepruar. Për shkak të zotësisë juridike që çdo person e fiton me lindjen gjallë të tij, fëmija i mitur do të regjistrohet si pronar i pasurisë së ardhur me anë të trashëgimisë.

De jure ai është pronar i sendit të paluajtshëm, dhe kjo pasuri do të regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në pronësi të tij. Por, për faktin që ai nuk ka mbushur moshën 18 vjeç, moshë të cilën ligji e lidh me fitimin e zotësisë për të vepruar, i mituri nuk mund t'i ushtrojë personalisht tagrat e të drejtës së pronësisë. Ato do të ushtrohen nga përfaqësuesit e tij ligjor që janë prindërit ose në mungesë të tyre, kujdestari ligjor i vendosur nga Gjykata. Ato do të administrojnë pronën e të miturit, do të kryejnë veprime juridike në emër dhe për llogari të tij. Por prindërit mund të kryejnë edhe veprime të administrimit të jashtëzakonshëm, si të tjetërsojnë, të japin peng apo të hipotekojnë sendet në pronësi të të

⁴ Sanksionimi i zotësisë juridike në nenet 2 dhe 6 të Kodit Civil mbartin një rëndësi të veçantë pasi nëse zotësia juridike të jep mundësinë për të gëzuar të drejta dhe të marrësh përsipër detyrime, zotësia për të vepruar të jep mundësinë për të ushtruar në mënyrë efektive të drejtat e pronësisë, për të fituar të drejta dhe për të marrë përsipër detyrime në qarkullimin civil.

miturit⁵. Me të miturit do të barazohen edhe personat që për shkak të sëmundjes psikike ose zhvillimit të metë mendor, janë tërësisht ose pjesërisht të pazotë për t'u kujdesur për punët e tyre dhe u është hequr apo kufizuar zotësia për të vepruar⁶.

Personat fizikë shqiptarë, pavarësisht nga fakti se kanë zotësi të plotë për të vepruar, apo kanë zotësi të kufizuar për të vepruar, mund të jenë pronarë të sendeve të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë. Këtë të drejtë e kanë edhe shtetasit e huaj në territorin e Republikës së Shqipërisë, përveçse në ato raste kur legjislacioni ynë civil parashikon ndryshe, pra vendos kufizime ndaj kësaj kategorie. Legjislacioni ynë civil ka sanksionuar parimin e barazisë në nenin 3 të Kodit Civil, duke parashikuar se: *“Të huajt gëzojnë po ato të drejta që u njihen shtetasve shqiptarë, përveç përjashtimeve të përcaktuara me ligj”*⁷

- *Personi juridik si subjekt i së drejtës së pronësisë*

Në një vështrim të përgjithshëm, personat juridikë janë ato formacione kolektive, të cilat janë organizuar në mënyrën e caktuara nga ligji. Personat juridikë i ndajmë në dy grupe:

⁵ Neni 234 i Kodit të Familjes parashikon : *“Tjetërsimi i pasurisë të çdo fëmije të mitur deri në moshën tetëmbëdhjetë vjeç, lënia hipotekë, ngarkimi me një barrë, marrja hua në emër të të miturit, heqja dorë nga trashëgimia apo legu ose mospranimi i një dhurimi, si dhe përgjithësisht veprimet që kapërcejnë kufijtë e një administrimi të thjeshtë të çdo pasurie të të miturit, mund të kryhen vetëm kur e kërkon interesi i të miturit dhe me autorizim të gjykatës të vendbanimit të të miturit”*.

Veprimi juridik që është kryer pa u marrë autorizimi i gjykatës mund të shpallet i pavlefshëm me kërkesën e prokurorit, të prindit, ose kujdestarit të të miturit.

Në qoftë se gjykata jep pëlqimin më vonë, veprimi juridik nuk shpallet i pavlefshëm.

⁶ Ka edhe një kategori personash fizikë, të cilët gëzojnë aftësi për të kryer një sërë veprimesh juridike me pëlqimin paraprak të përfaqësuesit të tyre ligjor. Këta janë personat që kanë mbushur moshën 14 vjeç, si dhe atyre që u është kufizuar zotësia për të vepruar me vendim gjykate. Kjo kategori personash fizikë mund të disponojnë pasuri që e kanë fituar nga puna e tyre.

⁷ E drejta e personave fizikë të huaj për të ushtruar të drejtën e pronësisë në Republikën e Shqipërisë rregullohet me hollësi nga Ligji Nr.7764, datë 02.11.1993 “Për investimet e huaja”. Ky ligj mbron në mënyrë të veçantë investimet e të huajve nga shpronësimi, shtetëzimi apo çdo masë tjetër të barasvlershme me të.

Një ligj tjetër është edhe ai me nr.7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve”, (i ndryshuar), cili përcakton kushtet se si personat fizikë ose juridikë të huaj mund të jenë pronarë të trojeve në shtetin shqiptar. Një urdhërim i tillë është ai që kushtëzon blerjen e trojeve nga subjektet e huaja, vetëm në rastin kur ata investojnë mbi truallin e blerë një investim me vlerë sa trefishi i vlerës së truallit. Ky kufizim për të qënë subjekt i të drejtës së pronësisë për shtetasit e huaj, për një kategori sendesh të paluajtshme siç është toka, përbën një diskriminim të përligjur ndaj tyre, sepse shpreh nevojën që ka shteti dhe shoqëria shqiptare për investime të huaja dhe për një zhvillimin ekonomik të sigurtë dhe të qëndrueshëm të vendit.

1. Personat juridikë publik janë institucionet dhe ndërmarrjet shtetërore që financohen vetë ose nga buxheti i shtetit, si dhe entet e tjera publike të njohura nga ligji si person juridik⁸.
2. Personat juridikë privat janë shoqëritë, fondacionet dhe entet e tjera me karakter privat, të cilat e fitojnë personalitetin e tyre juridik në mënyrën e caktuar nga ligji⁹.

Për të dhënë një përkufizim më të detajuar, personat juridik do t'i konsideronim si formacione kolektive të njerëzve të organizuar në mënyrën e caktuar nga ligji e që kanë pavarësi pasurore, të cilët paraqiten në qarkullimin civil me emrin e vet dhe mbajnë përgjegjësi të pavarur për detyrimet e tyre¹⁰. (Andrea.N, . 1974: 128-130)

Ndryshe nga personat fizikë, tek personat juridikë, zotësia juridike dhe zotësia për të vepruar lindin në të njëjtën kohë e pikërisht në çastin e krijimit të tij dhe kur ligji parashikon se duhet të regjistrohet që nga çasti i regjistrimit të tij. Zotësia juridike dhe zotësia për të vepruar, që së bashku përbëjnë personalitetin juridik të personit juridik, e shoqëron atë që nga moment i krijimit apo regjistrimit deri në mbarimin e tij, në mënyrën e caktuar në aktin e krijimit, në statut apo në ligj. Në këtë moment personi juridik pushon veprimtarinë e tij dhe vihet në likuidim.

2.3.Objekti i marrëdhënies juridike të pronësisë

⁸ Neni 25 i Kodit Civil.

⁹ Neni 26 i Kodit Civil.

¹⁰ Nga ky përkufizim do të evidentonim edhe karakteristikat e personit juridik si subjekt i së drejtës së pronësisë : Personi juridik duhet :- të jetë unitet organizativ, i cili parashikohet, rregullohet dhe funksionon në bazë të statutit ose aktit të krijimit;- të ketë pavarësi pasurore, që nënkupton qënien e tij pronar mbi një pasuri të caktuar, të cilën ai e zotëron, gëzon dhe disponon për të përmbushur qëllimet e veta në përputhje me ligjin; - të ketë përgjegjësi të pavarur pasurore, ç'ka do të thotë se personi juridik hyn në marrëdhënie me të tretët në mënyrë të pavarur, duke fituar të drejta dhe marrë përsipër detyrime, për të cilat përgjigjet me pasurinë e tij; - të ketë një emër të tij të plotë dhe të shkurtër, me të cilin të identifikohet dhe të dalë në qarkullimin civil.

Marrëdhënia juridike e pronësisë është marrëdhënie përkatësie që lind nga nevoja e përhershme e njeriut për të pasur në dispozicion të mira materiale për të plotësuar nevojat e tij. Objekt i marrëdhënies juridike të pronësisë janë sendet. Sendet përbëjnë në të njëjtën kohë dhe objektin më të rëndësishëm të së drejtës civile. Sendet janë pjesë materiale e natyrës, por që një pjesë materiale e natyrës të jetë send në kuptimin juridik të së drejtës civile nevojiten dy kushte: kushti fizik dhe kushti shoqëror.

✚ Kushti fizik qëndron në atë që pikërisht ajo pjesë e natyrës që konsiderohet si send të jetë faktikisht apo në mënyrë vizuale në pushtetin fizik të njeriut. Për këtë arsye hapësira e lirë ajrore, ujërat në oqeanë, planetët, meteorët nuk janë sende; ndërsa oksigjeni i ambalazhuar për përdorim teknik është send, pasi ai gjendet në pushtetin fizik të njeriut.

✚ Kushti shoqëror do të thotë se pjesa e natyrës që konsiderohet si send në kuptimin juridik duhet të jetë njëkohësisht mall nga pikëpamja ekonomike, pra të ketë një vlerë/vlerësim ekonomik.

Në të drejtën romake send në kuptimin juridik konsideroheshin ato pjesë të natyrës të ndara, të veçanta, me një vlerë të konsiderueshme materiale të cilat i shërbenin subjekteve të së drejtës. Për juristët romakë: send është çdo gjë që mund të preket, shijohet, shikohet (Puha Ivo, 1989 :239). Në të drejtën e pronësisë sendet janë ato mallra që kanë vlerë ekonomike dhe që mund të shkëmbehen dhe të dalin në qarkullimin ekonomik. Nuk futen në kategorinë e sendeve vlerat personale si nderi, shëndeti, dija, liria personale, integriteti fizik, shpirtëror dhe moral, sekretet personale, liria e vetëdijes etj., të cilat përfshihen në të

drejtat dhe liritë e njeriut. Gjithashtu nuk përbëjnë send produktet e krijimtarisë njerëzore si realizimet shkencore apo artistike në prodhimtarinë materiale.

Disa autorë antike kanë konsideruar si sende edhe ato të cilësuar pa trup. Ndarjen e sendeve pa trup e gjejmë për herë të parë në të drejtën romake. Romaku Gai, me sende pa trup nënkuptonte: të drejtën e trashëgimit, të gëzuarit të fryteve madje edhe të drejtën e obligacionit. Por e drejta jonë civile nuk i konsideron si objekte të së drejtës sendet pa trup.

Referuar legjislacionit tonë *“send është çdo gjë që mund të përbëjë objekt pronësie ose të drejte tjetër reale”*. Sendi në kuptimin juridik jepet me anë të parimeve të mëposhtme, por nuk kufizohet vetëm në to:

- parimi i absolutitetit, sipas të cilit sendi i takon vetëm pronarit. Të drejtat mbi sendin janë të drejta reale, absolute të atij që ka pushtetin e plotë të sendit (pronarit);
- parimi i kufizimit të të drejtave, sipas të cilit të drejtat mbi sendin mund të kufizohen vetëm me ligj, vetëm për interes publik apo privat kundrejt një shpërblimi të drejtë të pronarit të sendit;
- parimi i publicitetit të të drejtave mbi sendin, (parim që ka më shumë vlerë për sendet e paluajtshme), sipas të cilit të drejtat e pronarit mbi sendin duhen bërë të njohura për subjektet e tjera të së drejtës, nëpërmjet regjistrimit në regjistrat publikë të pasurive të luajtshme apo të paluajtshme, apo me veprime konkrete të pronarit si mbajtja dhe posedimi efektiv i sendit;
- parimi i specialitetit të të drejtave mbi sendin: të drejtat mbi sendin janë të drejta reale të specifikuara dhe universale që përshihen në të drejtën për të gëzuar, disponuar,

poseduar sendin, por mund të jenë edhe me të gjera se këto dhe mund të shkojnë pambarimisht derisa ligji nuk e ndalon këtë gjë.

E drejta civile rregullon vetëm ato marrëdhënie juridike civile, të cilat kanë si objekt sendet (të mirat materiale) në kuptimin juridik; sendet që sjellin përfitime ekonomike dhe që janë të lira në qarkullimin civil dhe ekonomik. Në doktrinën juridike është zhvilluar debati në lidhje me faktin, nëse sendet duhet të jenë apo jo të materializuar për të qenë objekt i të drejtës së pronësisë. Diskutimi bëhet lidhur me të mirat jo materiale siç janë të drejtat e autorit të një vepre, markat, shpikjet industriale etj. Këto janë të mira materiale, sepse përkthehen në vlerë ekonomike dhe i sjellin dobi ekonomike njeriut p.sh. rasti i një autorit të një vepre letrare që është njëkohësisht edhe pronari i saj i cili e disponon atë duke shitur apo duke i njohur një studio kinematografike të drejtën për ta përdorur atë si skenarin e një filmi. Të gjitha këto transaksione ai i kryhen për të përfituar një vlerë ekonomike të caktuar. *Mendimi i parë* është ai që këto të mira jomateriale nuk i konsideron objekt të së drejtës së pronësisë, por vetëm produkte të tyre. Ndërsa, *mendimi i dytë* i konsideron këto të mira jomateriale si pronë e krijuesit të tyre apo një të treti që i ka përfituar ato nëpërmjet veprimeve juridike të njohura nga ligji.(Francesco.G, 2003 :503-515)

Një tjetër arsyetim i doktrinës juridike është ai që sendi, si objekt i të drejtës së pronësisë, duhet të jeta individualisht i përcaktuar. Sipas këtyre autorëve, një subjekt i së drejtës nuk mund të jetë pronari i tokës apo i prodhimeve bujqësore në përgjithësi. Këto sende duhen individualizuar për t'u konsideruar pronë. Për këtë arsye, shkenca juridike civile i klasifikon sendet në disa lloje, ku një nga ndarjet kryesore është ajo midis sendeve

të luajtshme dhe sendeve të paluajtshme, ku këto të fundit do të jenë edhe objekt i mënyrave të fitimit të pronësisë mbi to, nga ana e personave fizikë dhe juridik.

2.3.1. Sendet, ndarja e tyre sipas llojit

Sendet janë objekt i së drejtës reale. Sendi është ajo pjese e natyrës materiale që i plotëson dy kushte: kushti i parë është ai fizik, çka do të thotë se kjo pjese duhet t'i nënshtrohet pushtetit te njerëzve dhe se dyti është kushti shoqëror, që kjo pjese e natyrës njëkohësisht duhet të jetë edhe mall, të mund të shkëmbehet dhe të dalë në qarkullim ekonomik. Kuptimi sendit dhe i mallrave nuk ehte identik. Në të drejtën civile send është vetëm malli. Në legjislacionin tonë në do të gjejmë disa kategori sendesh të cilat legjislacioni ynë i ka ndarë dhe i ka kategorizuar si

- sende kryesore dhe sende aksesore,
- sende të individualizuara dhe sende të shquara sipas gjinisë (gjenerike),
- sende të konsumueshme dhe të pakonsumueshme,
- sende në qarkullim civil dhe sende jashtë qarkullimit civil,
- sende të zëvendësueshme dhe sende të pazëvendësueshme,
- sende të pjesëtueshme dhe të papjesëtueshme,
- sende të thjeshta dhe sende të përbëra, etj.

Por ajo që paraqet me tepër rëndësi dhe që është e lidhur drejtpërsëdrejti dhe me trajtimin që do të bëjmë më poshtë në këtë temë doktorature është pikërisht ndarja e sendeve në të luajtshme (*res-mobiles*) dhe të paluajtshme (*res-imobiles*). Referuar të drejtës sonë civile nenit 142 ky klasifikim shprehet si vijon: “*Sendet janë të luajtshme dhe të paluajtshme. Janë sende të paluajtshme toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën, dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të*

qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën. Të gjitha sendet e tjera, duke përfshirë dhe çdo energji tjetër natyrore janë sende të luajtshme”.

Sendet e luajtshme janë të gjithë sendet e lëvizshme të cilat e ndërrojnë pozicionin e tyre, pa e ndryshuar natyrën dhe funksionalitetin e tyre, p.sh: veglat e punës, pajisjet elektroshtepiake, kafshët, materialet e ndërtimit, veshjet, etj. sendet e luajtshme do të konsiderohen të tilla për sa kohë ato nuk e kanë humbur këtë aftësi dhe nuk janë bashkuar me sende të paluajtshme, e cila sjell dhe pasojën e ndryshimit të destinacionit të tyre.

Sendet e paluajtshme janë sendet e palëvizshme, të cilat nuk e ndërrojnë pozicionin e tyre dhe kryesisht janë ato sende që janë të lidhura në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën dhe me ndërtesën. Në këtë grup sendesh vendin kryesor e zë toka, e cila pasohet me ndërtesat, pyjet, burimet, rrjedhjet e ujërave, ndërtimet notuese të lidhura me tokën si dhe çdo gjë tjetër, e cila është trupëzuar dhe lidhur në mënyrë të qëndrueshme me tokën. Koncepti për sendet e paluajtshme vjen që nga e drejta romake, (*Superficies solo cedit*) që nënkupton faktin se çdo gjë që është e lidhur me tokën, i takon pronarit të tokës. Në të drejtën romake nuk ekzistonte ndarja e pronësisë në toka dhe ndërtesa. Ky parim ka gjetur vend në kodet e shekullit të XIX dhe legjislacionet e mëvonshme.

Lidhur me sendet e paluajtshme, Kodi Civil shqiptar në nenin 142 të tij ka bërë këtë përcaktim: *”janë sende të paluajtshme, toka, burimet dhe rrjedha e ujit, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese, të lidhura me tokën dhe çdo gjë tjetër që është trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën...”*¹¹ Karakteristika kryesore të sendeve të paluajtshme janë :

¹¹ Nga përmbajtja e dispozitës të mësipërme dallojmë dy kategori kryesore të sendeve të paluajtshme:

- Materialiteti pasuria e paluajtshme nuk mund të jetë e tillë, në qoftë se nuk është e trupëzuar dhe nuk mund të jetë lehtësisht e perceptueshme nga shqisat njerëzore;
- Dobia ekonomike, që do të thotë që, pavarësisht se si materializohet pasuria e paluajtshme, në formën e një shtëpie, trualli, livadhi apo tokë bujqësore ajo mund të përkthehet në vlerë monetare;
- Lidhje në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën;
- Një send që gëzon tri cilësitë e mësipërme, fiton statusin e pasurisë së paluajtshme, vetëm pasi të jetë regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në regjistrat publikë i siguron asaj identifikimin, individualizimin nëpërmjet përcaktimit të katër elementëve kryesorë: vendndodhja e sendit të paluajtshëm; Sipërfaqja e pasurisë; kufijtë respektive; pronari apo bashkëpronarët e pasurisë së paluajtshme.

Për efekt të trajtimit juridik të nocionit të sendeve arrijmë në konkluzionin se çdo send i lidhur në mënyrë të palëvizshme dhe të qëndrueshme me tokën është send i paluajtshëm. Si rregull, çdo send tjetër që nuk përfshihet në grupin e sendeve të paluajtshme, është send i luajtshëm. Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme ka një rëndësi të madhe jo vetëm për institutin dhe marrëdhënien juridike të pronësisë por edhe për institutin e regjistrimit të pasurive të luajtshme dhe të paluajtshme si dhe për veprimtarinë e zyrave përkatëse që merren me regjistrimin e këtyre sendeve. Karakteristikat dalluese ndërmjet sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme janë:

a. Sende të paluajtshme për shkak të natyrës, si psh. toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët e të gjitha llojeve që janë të lidhur me tokën.

b. Sende të paluajtshme për shkak të destinimit, si psh. ndërtesat, që janë lidhur me tokën në mënyrë të qëndrueshme dhe çdo gjë tjetër që është trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën.

- Mënyra e fitimit të pronësisë së sendeve të luajtshme është juridikisht joformale (nuk kërkohet nga ligji domosdoshmërisht një formë e caktuar), ndërsa për të fituar në mënyrë të ligjshme sendin e paluajtshëm, mënyra e fitimit të pronësisë duhet të materializohet domosdoshmërisht në një formë të caktuar me ligj, ndryshe veprimi juridik konsiderohet i pavlefshëm. Forma e shprehur e përcaktuar me ligj është forma me shkrim dhe me akt noterial.
- Afati për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues të sendeve të luajtshme është më i shkurtër se afati i parashikuar në ligj për sendet e paluajtshme, (5 vjet sendet e luajtshme; 10 vjet sendet e paluajtshme).
- Sendet e paluajtshme regjistrohen në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme; vetëm disa sende të luajtshme, regjistrohen në regjistrat publikë dhe vetëm kur kjo kërkohet shprehimisht nga ligji (neni 144 i K.Civil), p.sh. anijet regjistrohen në regjistrin e autoritetit portual, automjetet regjistrohen në organin kompetent për transportin rrugor, etj. K.Civil i Republikës së Shqipërisë në nenin 144 përcakton se sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme
- Regjistrohen edhe ato sende të luajtshme, për të cilat kërkohet shprehimisht nga ligji. Në referim të nenit 193 të të njëjtit kod, duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre; kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufrukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale; aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejtat pasurore të mësipërme; vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e

trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to; vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjesëtimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë së regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre.

Referuar K.Civil janë sende të lira në qarkullimin civil të gjitha ato sende të luajtshme dhe të paluajtshme të cilat nuk kanë nevojë që për këtë qarkullim të marrin ndonjë miratim apo leje nga organet kompetente shtetërore apo publike; të tilla janë ndërtesat, paratë etj. Janë sende jashtë qarkullimit civil, të gjitha ato të cilat mund të konsiderohen si të mira të përgjithshme dhe që nuk mund të jenë objekt i ndonjë të drejte reale mbi to. Këto sende janë në funksion të plotësimit të nevojave të përbashkëta të njerëzve dhe futen në atë që quhet pronë publike. Pasuritë publike në natyrë përbëjnë të mira materiale mbi të cilat nuk lejohet mbajtja e të drejtave pronësore. Në këtë kategori hyjnë edhe të mirat materiale të natyrës që janë në funksion të plotësimit të nevojave të të gjithë popullatës. Këto përbëjnë grupin më të madh të sendeve jashtë qarkullimit civil dhe ekonomik. Nuk lejohet gjithashtu të jetë objekt i një marrëdhënieje juridike civile si dhe të marrin pjesë në qarkullimin civil një kategori e caktuar sendesh të cilat kategorizohen si të jashtëligjshme dhe përdorimi i të cilave pas sjell dhe ndëshkime nga legjislacioni penal në fuqi si droga, armët luftarake etj.

2.3.2. Sendet e paluajtshme dhe regjimi i veçantë ligjor i tyre

Sendet e paluajtshme mbartin një rëndësi të veçantë në qarkullimin juridiko-civil dhe si të tillë gëzojnë një regjim të veçantë ligjor. Ky kuadër i veçantë ligjor ka të bëjë me faktin që sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale që lidhen me to si dhe faktet që kanë lidhje me pozitën juridike të tyre, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Detyrimi ligjor për regjistrim rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil. Nisur nga sa më sipër, ligjvënësi i ka kushtuar një grup dispozitash të Kodit Civil regjimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 192 të Kodit Civil është parashikuar se sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre, regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji¹². Dispozita ligjore përcakton shprehimisht aktet juridike që duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme¹³:

a. kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre. Në këtë pikë futen të gjitha kontratat e shitjes, të dhurimit, të shkëmbimit që kanë si objekt kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme. Për sa i përket kontratës së dhurimit të pasurisë së paluajtshme regjistrimi i saj merr datën, në të cilën regjistrohet pranimi, në rast se ky përmbahet në një akt të veçantë;

¹² Neni 192 i Kodit Civil parashikon: “*Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre, regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji*”.

¹³ Neni 193 i Kodit Civil shqiptar përcakton në mënyrë të detajuar, aktet juridike, të cilat regjistrohen në regjistrat e ZRPP-së, kontratat, vendimet gjyqësore, vendimet administrative, të cilat krijojnë, ndryshojnë apo shuajnë të drejta dhe detyrime juridike mbi pasuritë e paluajtshme nga njëri subjekt tek tjetri.

b. kontratat, me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi emfiteoze e servitutit e të drejta të tjera reale;

c. aktet, me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme. Kjo pikë ka të bëjë me rastet e heqjes dorë mbi të drejtat që ka fituar një person mbi një send të paluajtshëm, ku kërkohet që vullneti i tij për heqjen dorë nga pronësia të vishet në formën e një akti noterial;

d. vendimet e gjykatave, me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria trashëgimore. Këtu përfshihen të gjitha pasuritë e paluajtshme që kanë kaluar me anë të trashëgimisë ligjore apo testamentare një trashëgimtari apo një grupi trashëgimtarësh pas vdekjes së trashëgimlënësit;

e. aktet, me të cilat krijohet një shoqëri apo një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta reale mbi to. Në këtë rast, në ZRPP do të regjistrohen të gjitha sendet e paluajtshme (tokë bujqësore, truall, ndërtesa të ndryshme etj.), për të cila asambleja e një personi juridik të krijuar në bazë të Ligjit “Për Tregtarët dhe Shoqëritë Tregtare”, ka vendosur të regjistrohen në emër të personit juridik;

h. vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjesëtimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë së regjistruar më parë rregullisht, si edhe aktet e përmbarrimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre. Në veprimtarinë e gjykatave të rretheve gjyqësore paraqiten kërkesë padi të ndryshme, me anë të të cilave subjektet me cilësinë e palës paditëse kërkojnë anulimin e titullit të pronësisë së palës së paditur si dhe

regjistrimin në emër të tyre e pasurisë objekt gjykimi. Në të gjitha ato raste kur gjykimi përfundon në favor të paditësit, vendimi gjyqësor i formës së prerë përbën gjë të gjykuar dhe titull pronësie. Si i tillë, legjitimohet për t'u regjistruar në ZRPP, ku punonjësit e saj fshijnë titullin e mëparshëm të pronësisë në emër të të paditurit dhe regjistrojnë vendimin gjyqësor, duke i kaluar në këtë mënyrë titullin e pronësisë paditësit që ka fituar gjykimin¹⁴. Në këtë dispozitë të Kodit Civil është bërë progres, pasi vërtetimet gjyqësore të faktit të pronësisë nuk regjistrohen më në regjistrat e pasurive të paluajtshme¹⁵.

Neni 195 i Kodit Civil parashikon pasojën që vjen në rast mosregjistrimi të titullit të pronësisë nga ana e titullarit të saj. Sipas kësaj dispozite ligjore, pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to, nuk mund të tjetërsohen dhe, kur është rasti të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Qëllimi i kësaj dispozite ligjore është të rrisë transparencën, në lidhje me transaksionet juridike që mund të kryhen e që kanë për objekt të tyre sende të paluajtshme.

¹⁴ Me të njëjtën mënyrë veprohet më shpesh në ankand të pasurive të paluajtshme të sekuestruara nga ana e Zyrës Përmbarimore. Personi që del fitues nga ankandi i zhvilluar me Vendim të Zyrës së Përmbarimit, titullin e pronësisë mbi sendin e paluajtshëm e regjistron në ZRPP, duke u fshirë nga regjistri emri i titullarit të mëparshëm të pronësisë.

¹⁵ Neni 193/7 i Kodit Civil sanksionon ndalimin e regjistrimit në ZRPP të vendimeve gjyqësore të vërtetimit të faktit juridik mbi një pasuri të paluajtshme. Kjo dispozitë ligjore parashikon: *"Vërtetim gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet"*. Nga viti 1991 deri në vitin 1995, lindi një praktikë e gabuar, pasi shumë subjekte i drejtoheshin gjykatës me kërkesë për vërtetimin e faktit juridik të pronësisë mbi një send të paluajtshëm (shtëpi banimi, truall, tokë bujqësore etj.). vendimi gjyqësor që pranonte këtë kërkesë, regjistrohej në ZRPP. Regjistrimi i sendit të paluajtshëm të fituar në bazë të një vendimi gjyqësor fakti juridik, u jepte mundësinë këtyre pronarëve jo vetëm ta gëzonin dhe posedonin pasurinë e regjistruar në emrin e tyre, por edhe t'a tjetërsonin nëpërmjet veprimeve të ndryshme juridike tek personat e tretë. Nga kjo praktikë e tillë lindën shumë konflikte, për shkak të mbivendosjeve të pronave të paluajtshme midis subjekteve të ndryshme, që e kishin fituar njëkohësisht pronësinë mbi to, si rrjedhojë e këtyre vendimeve gjyqësore të faktit juridik. Vërtetimi gjyqësor i faktit juridik të pronësisë mbi një send të paluajtshëm, është një vendim me karakter deklarativ, që nuk merr asnjëherë formë të prerë për palën në mungesë. Si i tillë, ky vendim mund të atakohet në çdo kohë, ndaj dhe nuk mund të konsiderohet titull pronësie dhe as të regjistrohet në regjistrat e ZRPP-së. Nga viti 1991 deri në vitin 1995, nuk ekzistonte një dispozitë ligjore që të ndalonte regjistrimin e tyre. Plotësimi i këtij vakumi ligjor me dispozitat përkatëse të Kodit Civil shmangu konfliktet e mundshme që mund të lindnin më vonë.

Me qëllim për të shmangur pakujdesinë e subjekteve të së drejtës që kryejnë një transaksion juridik p.sh. lidhjen e një kontrate shitje që ka për qëllimin kalimin e pasurisë së paluajtshme nga një subjekt tek tjetri dhe nuk e regjistrojnë në ZRPP, ligjvënësi në nenin 196 të Kodit Civil ka parashikuar detyrime për një sërë organesh shtetërore¹⁶. Gjykatat, noterët, përmbauesit gjyqësorë dhe organe të tjera detyrohen t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin, ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie, ose një të drejte reale mbi të. Neni 197 i Kodit Civil përcakton se duhet të regjistrohen gjithashtu: “a. kontrata e qiradhënies së sendeve të paluajtshme për një kohë mbi nëntë vjet; b. kërkesë-paditë për fitimin, njohjen, ndryshimin ose pushimin e të drejtave të pronësisë ose të drejtave të tjera real mbi pasuritë e paluajtshme; c. kërkesë-paditë për pjesëtimin e pasurive të paluajtshme të përbashkët.”

2.4. Trajtimi juridik i sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në legjislacionin Shqiptar

Instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vendin tonë i ka fillesat e tij që në kohën e pushtimit Otoman, dhe konkretisht në vitet 1431 - 1432, kur në bazë të sistemit të kadastrës u regjistruan në atë kohë pasuritë bujqësore të familjeve fshatare në një regjistër që u quajt “defteri i hollësishëm”. Rezulton që regjistrimi i pasurive të paluajtshme në atë

¹⁶ Neni 196 i Kodit Civil parashikon: “Gjykatat, noterët, përmbauesit gjyqësor dhe organet e tjera shtetërore detyrohen t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin, ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi të, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë së regjistruar më parë”.

kohë u bë vetëm për tokat bujqësore dhe jo për pasuritë e tjera të paluajtshme si ndërtesat, trojet etj.

Pas Tanzimatit në vitin 1856 doli ligja mbi tokat (“Erazi Kanun”) (Xhai.V & Çevi.K, 1956, 10), e cila njohte pesë kategori tokash. Kjo ndarje bëhej sipas karakterit të tokës dhe subjektit që kishte gëzimin e pronësinë mbi të. Ligji mbi tokat e vitit 1856 në krahasim me ligjet që ekzistonin më parë shënoi një hap të rëndësishëm përpara lidhur me pronësinë private mbi tokën. Ky ligj nuk lejonte “t’i jepeshin një personi ekskluzivisht tokat e një fshati që banohej dhe të shndërroheshin në një çiflig”.

Qëllimi i kësaj ligje ishte të ndalonte feudalët timarllinj dhe zaimët të vinin dorë mbi toka të tjera dhe mbi fshatra të tëra duke i shndërruar në çifligje dhe të siguronte pagimin e detyrimeve kundrejt shtetit të cilave u shmangeshin çifligarët. Po ky qëllim nuk u arrit plotësisht. Ky sistem kadastral ka funksionuar deri në mesin e shekullit XIX. Rezulton se në vitin 1927, është arritur një regjistrim disi më i plotë i pasurive të paluajtshme.

2.4.1. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vitet 1929-1944

Në referim të Kodit Civil të vitit 1929, zyrat e hipotekave, të cilat u organizuan dhe funksiononin në bazë të ligjit nr. 92 datë, 17.04.1929 “Mbi zyrat e hipotekave dhe mbi taksat e tyre”, kryenin këto veprime si transkriptime (për transferimin e zotërimit me anë shitblerjesh, dhurimesh ose testament); inskriptime (për vendosjen e hipotekës); notime (për kufizimin e të drejtave të pronës).

Në Kodin Civil të vitit 1929 gjejmë rregullim të procedurës së transkriptimit të titujve të pronësisë. Kështu, kërkuesi për transkriptimin e titullit të tij, duhet të paraqiste në

zyrën e hipotekës përveç kopjes autentike të titullit kur ky ishte një akt publik apo vendim gjyqësor dhe origjinalin nëse titulli ishte shkresë private, edhe dy nota që përmbanin konkretisht këto shënime: 1) emrin dhe mbiemrin, emrin e të atit dhe banesën, ose qëndrimin e palëve; 2) natyrën dhe datën e titullit për të cilën kërkohej transkriptimi; 3) emrin e zyrtarit që e ka marrë aktin ose që ka legalizuar nënshkrimet, ose tregimin e autoritetit gjyqësor që ka dhënë vendimin; 4) natyrën dhe situatën e sendeve, të cilave u referohej titulli.

Pasi dorëzoheshin, kopja autentike e titullit si dhe nota e transkriptimit, nëpunësi i zyrës së hipotekës procedonte duke mbajtur në arkivat e zyrës, në volume të veçanta, vetëm kopjen autentike të titullit, dhe në fletën përkatëse të regjistrat pasqyrohej e njëjta përmbajtje e titullit të pronësisë (nota e transkriptimit). Ky regjistrim merrte numrin e radhës në regjistër dhe datën e kryerjes së regjistrimit. Ky numër ishte numri i transkriptimit. Pra, nëpunësi që administronte regjistrat transkriptonte në radhorin e veçantë të transkriptimeve vetëm përmbajtjen e notës së transkriptimit, duke shënuar ditën e dorëzimit të titullit, numrin rendor që kishte titulli në radhorin progresiv dhe numrin e volumit, në të cilin kishte vënë titullin. Ruajtësi (nëpunësi i hipotekës) i jepte kërkuarit njëzëri nga notat e transkriptimit të plotësuar, në të cilën vërtetohej ekzekutimi i transkriptimit bashkë me elementët e lartpërmendur. Transkriptimi bëhej në zyrën e hipotekës së vendit ku ndodhej sendi. Ajo që është e rëndësishme të theksohet nga analiza e dispozitave ligjore që rregullojnë transkriptimin në këtë kod dhe në mënyrë të veçantë e nenit 1872 është se:

3. Mosparaqitja në rregull e këtyre elementeve në notë nuk cënonte vlefshmërinë e transkriptimit, përveç kur rezultonte një pavlefshmëri absolute e transferimit të së drejtës së pronësisë, objekt transkriptimi.
4. Mostranskriptimi i titujve të pronësisë në emër dhe favor të përfituesve, ashtu si jepet në mënyrë të hollësishme në nenin 1864 dhe pikat 1, 2, 3 të nenit 1865 nuk lejon tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme tek personat e tjerë. Sa më sipër konfirmohet edhe njëherë koncepti se edhe në atë periudhë regjistrimi i pasurive të paluajtshme nuk është gjë tjetër, veçse një akt i cili merr në mënyrë të veçantë rëndësi për shkak të tjetërsimit që mund t'i bëhet kësaj pasurie në të ardhmen tek të tretët dhe për faktin që titulli i pronësisë nuk ka asnjë efekt dhe nuk mund t'u kundër drejtohet të tretëve, në rast se ai nuk është i transkriptuar dhe në rast se këta të fundit nuk kanë dijeni për të.

Në zbatim të dispozitave të Kodit Civil, referuar edhe rëndësisë që shfaqte regjistrimi i titullit të pronësisë pranë zyrave të Hipotekave, në atë kohë një rëndësi do të merrte dhe ligji nr.92, datë 17.04.1929 “Mbi zyrat e hipotekave dhe mbi taksat e tyre” (botuar në fletoren zyrtare 25 prill 1929, nr. 24 bis). Në këtë ligj, janë parashikuar në mënyrë të hollësishme se si organizoheshin zyrat e hipotekave, cilët ishin personat zyrtarë që bënin këto regjistrime si dhe cilat ishin taksat që paguheshin për këto regjistrime.

Pagimi i taksave kundrejt veprimeve hipotekore, paraqiste një rëndësi të veçantë për legjislacionin e kohës, fakt ky që parashikohej në nenin 1 të këtij ligji, i titulluar “Taksat Hipotekore”, në të cilin parashikohej se: *“Për inskriptimet, perterimet, transkriptimet dhe notimet qi bahen në regjistrat publikë të ipotekavet caktohet një taksë. Kjo taksë është proporcionale ose graduale ose fikse. Taksa proporcionale vihet në inskriptimet dhe në*

pertërimet e tyre, dhe në transkriptimet e akteve dhe të vendimevet që përmbajnë transferime zotnimi mbi prona ose të drejta që janë të afërta për hipotekim. Taksa graduale vihet në notimet për cedim kredinash, nën hymje dhe vendësime (subrogation). Taksa fikse vihet në formalitetet e tjera hipotekore si dhe në ato të sipërdëftueme në rastet e caktueme prej ligjës. ...”.

Referuar parashikimeve të këtij ligji, vlen të citohet edhe neni 16 i tij, sipas të cilit, noterët e kishin të ndaluar për të redaktuar apo për të legalizuar aktet që përmbanin transferim zotnimi, pjesëtim pronash apo kushtituim ipoteke (konçencionale) në qoftë se më parë nga ana e të interesuarve (pra titullarëve të pronës) nuk paraqitej para tyre vërtetimi nga ana e punonjësve të ipotekës (të emërtuar ruajtësit e ipotekavet) se, mbi atë pronë është bërë një veprim transkriptimi o një titull zotnimi i dhënë në bazë të ligjeve të mëparshme prej zyrës së kadastrës; ose një akt njoftimi me të cilin kryeplaku dhe dy anëtarë të lagjes ose të katundit ku ndodhej prona, ose 5 dëshmitarë që nuk kanë pengesë ligjore të bëjnë deklaram para gjyqtarit paqtues, që transferuesi apo pjestuesi gëzojnë titullin e pronësisë mbi këtë pronë.

Pra në referim të sa më sipër, përcaktohen në mënyrë të qartë se cilat ishin aktet ligjore të kohës, nëpërmjet të cilave legjitimohej titulli i pronësisë, çfarë procedure ndiqej nga Zyra e Ipotekës për regjistrimin e titullit, taksa që paguhej dhe rëndësia e regjistrimit. Të gjitha të dhënat e titullit të pronësisë duhet të ishin të pasqyruara në regjistrat publikë hipotekorë.

Ky lloj sistemi ka qenë shumë efektiv¹⁷, pasi hodhi themelet e funksionimit të zyrave të quajtura “*të ipotekës*” në Shqipëri. Edhe sot e kësaj dite, ky sistem ka vlerë thelbësore për verifikimin, vërtetimin e titullit të pronësisë dhe sigurinë juridike që krijohet për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme. Pjesa më e madhe e pronave në vend sot e kanë origjinën e tyre pikërisht nga akte apo vendime që për herë të parë, janë regjistruar në bazë të K.Civil të vitit 1929 dhe ligjit nr. 92 datë, 17.04.1929 “Mbi zyrat ipotekave dhe mbi taksat e tyre”.

Në praktikën e sotme gjyqësore aktet dhe të dhënat e regjistrave të hipotekës dhe kadastrës nga periodha 1929 e në vijim, kanë shërbyer si dokument provuese me vlerë të madhe jo vetëm për zgjidhjen e drejtë të konflikteve që kanë ekzistuar midis subjekteve të ndryshme për këto prona , origjina e të cilave i përket asaj periudhe, por këto akte kanë shërbyer dhe si dokumente bazë dhe të rëndësishme për aplikimin e drejtë të ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish pronarëve”, si dhe ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”, i ndryshuar, duke vendosur kjo e fundit njohjen, kthimin apo kompensimin e tyre nga KKKP (sipas legjislacionit ekzistues në fuqi). Në vendimin Nr. 1046, dt. 06.01. 2002 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, trajtohet rëndësia që ka përshkrimi i saktë që i bëhej përmbajtjes së aktit të transkriptueshëm në notën e transkriptimit.

2.4.2. Si realizohej regjistrimi i pasurisë së paluajtshme gjatë periudhës 1944 – 1990

¹⁷Në vendimin Nr. 1046, dt. 06.01. 2002 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, trajtohet rëndësia që ka përshkrimi i saktë që i bëhej përmbajtjes së aktit të transkriptueshëm në notën e transkriptimit.

Sistemi i mësipërm i krijuar gjatë regjimit të monarkisë funksionoi deri në vitin 1947 kur me anë të urdhëresës së qeverisë nr. 49, datë 04.09.1947, mbi “Kadastrën provizore”, filloi krijimi i kadastrës për tokat bujqësore dhe nga viti 1948 deri më 1955 me akte nënligjore u rregulluan regjistrimet në zyrat e kadastrës dhe të hipotekës si dhe u kategorizuan tokat për efekt të regjistrimit në toka bujqësore , pyje dhe kullotave. Gjatë këtyre viteve, ai sistem nuk pësoi ndryshime thelbësore. Urdhëresa e mësipërme e vitit '47, u plotësua me urdhëresën nr. 42 datë 09.08.1948 “Mbi organizimin e shërbimit kadastral”. Kjo urdhëresë u zëvendësua më pas me dekretin nr. 1182, datë 27.11.1950 “Mbi shërbimin kadastral të tokave” dhe ky i fundit me dekretin nr. 2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”.

Sistemi i regjistrimit të kadastrës zbatohet detyrimisht në të gjitha tokat bujqësore. Sipas dekretit nr.1182, datë 27.11.1950 “Mbi shërbimin kadastral të tokave” nga zyra e kadastrës do të mbaheshin dy lloje regjistrash:

1. Regjistri i parë do të quhej “regjister themeltar”. Shënimet në të do të bazoheshin në matjen e parë të tokave.
2. Regjistri i dytë do të quhej “regjistri i vazhdueshëm” dhe në të do të pasqyroheshin ndryshimet e vazhdueshme që do të bëheshin mbi pasuritë e paluajtshme (tokave), si p.sh. ndryshimi i pronësisë, shtimi ose pakësimi i vleftës dhe i të ardhurave për shkak të ndryshimit të kulturave.

Referuar legjislacionit të kohës konstatohet se parashikoheshin disa lloje tokash, të cilat i nënshtroheshin regjistrimit themeltar: toka të punueshme, livadhe, vreshta, ullishte, kullota, pyje, moçale, troje dhe toka të pafrytshme. Edhe sipas dekretit nr. 2151 datë 08.11.1955 “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”, regjistrimi kadastral ishte shtrirë

si në tokat bujqësore ashtu edhe në të gjitha tokat e tjera jobujqësore së bashku me ndërtesat e ngritura mbi to dhe të ndodhura në fshatra.

Në nenin 13 të këtij dekreti parashikohej se edhe në emrin e kujt do të shënohej toka që regjistrohej, kjo në varësi të llojit të pronësisë mbi tokën që regjistrohej. Pronarët, kooperativat bujqësore ose organizatat bujqësore në emrin e të cilëve ishte regjistruar toka bujqësore, për ndryshimet që mund t'u bëheshin tokave të regjistruara, detyroheshin që të kërkonin autorizim tek komisionet e çështjeve agrare.

Në dekretin nr. 2083, datë 06.07.1955 "Mbi pronësinë", parashikoheshin dispozita të cilat përmbanin urdhërimin për regjistrimin në regjistrat e zyrës së kadastrës të veprimeve juridike për kalimin e pronësisë në lidhje me tokat bujqësore dhe pasuritë e paluajtshme të ndodhura në fshat; për fitimin ose njohjen e pronësisë së tyre në bazë të ligjës ose të vendimit të gjykatës ose të një organi tjetër shtetëror; për deklarimin si të pavlefshme të veprimeve juridike me vendim të gjykatës ose të një organi tjetër shtetëror; për heqjen dorë nga pronësia e tyre në dobi të një personi tjetër, për pjesëtimin me marrëveshje të një sendi të përbashkët, si dhe për fitimin dhe humbjen e barrëve mbi këto pasuri. Në rast se veprimet e mësipërme realizoheshin në lidhje me tokat jobujqësore dhe me pasuritë e tjera të paluajtshme që ndodheshin në qytet, ato regjistroheshin në zyrat e hipotekës.

Dekreti nr. 2151, datë 08.11.1955 "Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre" pësoi ndryshime me dekretin nr. 3304, datë 24.07.1961, i cili në nenin 1 të tij bënte ndryshimin e kategorive të tokave jobujqësore dhe konkretisht në të thuhej: *"Nuk janë toka bujqësore: tokat që janë zënë nga ndërtesat e ngritura në to si dhe oborret (avllitë) e këtyre ndërtesave që janë baras me tokën që zë secila ndërtesë por jo më shumë se 200 m²..."*.

Në dekretin nr. 2151 datë 08.11.1955 “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”, (nenet 9-16), u përfshinë nën një formë të përmirësuar e më të plotë dispozitat e dekretit të abroguar nr.1182, dt 27.11.1950 “Mbi shërbimin kadastral të tokave.” Në këtë dekret, deklarohet se regjistrimi i tokave ka për qëllim *“të përmbledhë dhe të ruajë në një formë sistematike dhe të dukshme të dhëna të sakta mbi të drejtën e pronësisë dhe mbi gjendjen natyrale dhe ekonomike të tokave dhe të pasurive të tjera të paluajtshme* (neni 9). Qëllimi i mësipërm u shërben nevojave të sistemit agrar dhe të degëve të ndryshme të ekonomisë popullore si dhe të mbrojtjes së të drejtave dhe interesave të ligjshme të pronarëve të tokave.

Nga përmbajtja e nenit 11 del se i nënshtrohen regjistrimit të detyrueshëm, përveç tokës bujqësore – qofshin këto në fshatra ose në qytete – edhe ndërtesat e ndodhura në fshat me oborret e tyre, trojet e zëna prej tyre ose që kanë qenë zënë më parë si dhe kopshtet e pemishtet sado qoftë sipërfaqja e tyre, d.m.th. edhe kur këto të fundit janë toka jo bujqësore (urbane).

Regjistrimi në kadastër i tokave bujqësore të ndodhura në fshat ose në qytet dhe i pasurive të tjera të paluajtshme (jo bujqësore) të ndodhura në fshat, ishte një domosdoshmëri. Akte të tjera të cilat shërbenin për fitimin e pronësisë ishin – sipas rastit – vendimi i komisionit të çështjeve agrare për tokat bujqësore, si dhe kontrata ose vendimi i gjykatës ose i arbitrazhit shtetëror për tokat jobujqësore(shtëpi, kasolle, dyqane) të ndodhura në fshat. Në këtë rast kontrata duhet të ishte domosdoshmërisht me akt noterial (neni 41 § II-të i dekretit “Mbi pronësinë”). Nga ana tjetër, referuar këtij dekreti, regjistrimi në regjistrat e zyrës së hipotekës i tokave jobujqësore brenda qyteteve (ndërtesa, dyqane,

kopshte dhe pemishte dhe toka të tjera deri nën 500 m²) është i domosdoshëm të bëhet kur kërkohet:

a) të kalohet pronësia me kontratë (neni 41 kreu II-të i dekretit “Mbi pronësinë”) mbi pasuritë e paluajtshme të lartpërmendura ose të vihen ndryshohen ose fshihen hipotekat dhe barrët mbi këtë pasuri (dispozitat e pjesës së Kodit Civil “Mbi veprimet juridike dhe mbi detyrimet” dhe neni 114 i dekretit “Mbi pronësinë”);

b) kur kalohet dhe njihet pronësia mbi këto pasuri të paluajtshme (jo bujqësore) si efekt i trashëgimisë (neni 58 § I-rë i dekretit “Mbi trashëgiminë” ose të fitimit (njohjes), i kalimit të pronësisë si pasojë e vendimit të gjykatës ose të një organi tjetër shtetëror (neni 7 kreu II-të i dekretit “Mbi pronësinë”);

c) kur me vendim të gjykatës ose të ndonjë organi tjetër shtetëror deklarohet i pavlefshëm një veprim juridik për kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme të lartpërmendur (shitje, dhurim etj). (neni 71 § II-të i dekretit “Mbi pronësinë”);

d) kur me akt noterial hiqet dorë nga pronësia mbi pasuritë e paluajtshme të lartpërmendura (shitje, dhurim etj), (neni 72 § II-të i dekretit “Mbi pronësinë”);

e) kur kërkohet gjyqësish pjesëtimi i pasurive të paluajtshme të përbashkëta (neni 80 i dekretit “Mbi pronësinë”) ose realizohet pjesëtimi me marrëveshje të bashkëpronarëve (neni 85 i dekretit “Mbi pronësinë”). Regjistrimi në rastet e përmendura më lart në këtë punim është i nevojshëm për të bërë të mundur që pronari të ushtrojë të drejtën e tjetërsimit, të vendosjes së hipotekës ose të ngarkimit me barrë të pasurive të paluajtshme .

Një krahasim i thjeshtë i nenit 21 të dekretit “*Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre*” me dispozitat e dekretit “*Mbi kompetencat e gjykatave në çështje*

civile” na jep të kuptojmë se do të ishin pikërisht gjykatat dhe arbitrazhi shtetëror organe të cilat do të kishin të drejtën që të vazhdonin si më parë të zgjidhin konfliktet mbi pronësinë, posedimin, barrët në lidhje me tokat bujqësore ose mbi dëmet e shkaktuara nga këto toka d.m.th. të gjykonin shumicën e çështjeve të shumëllojshme që kishin lidhje me tokat bujqësore.

E njëjta gjendje vazhdoi edhe me daljen e dekretit nr. 4823, datë 02.03.1971 “Për mbrojtjen e tokës”, që shfuqizoi dekretin e lartpërmendur. Ky dekret krijoi zyra kadastrash sipas llojit të tokave. U krijuan katër kadastra të cilat mbanin të dhëna mbi tokat për të cilat ato funksiononin. Në nenin 8/2/3 të këtij dekreti parashikohej si vijon: *“Tjetërsimi i ndërtesave, pronë vetjake, bëhet me leje të komitetit ekzekutiv të këshillit popullor përkatës. Tjetërsimi i trojeve ose oborreve (avllive), qoftë edhe kur shitet ndërtesa ndalohet. Oborri (avllia) baras me sipërfaqen që zë ndërtesa, por jo më shumë se 200m², i kalon në përdorim blerësit të ndërtesës.”*

Pra, me këtë akt normativ e drejta që i njëhej blerësit për të tjetërsuar ndërtesën dhe truallin përreth saj pësoi ndryshime. Ky qëndrim në lidhje me të drejtën e pronësisë mbi trojet u vijua dhe me hyrjen në fuqi të Kushtetutës datë 28.12.1976, e cila, të gjithë tokën e shpalli pronë shtetërore.

Këto akte regjistroheshin ose në zyrat e kadastrës ose në zyrat e hipotekës sipas llojit të pasurisë dhe që përcaktoheshin me ligjin nr. 5688, datë 21.02.1978, “Për mbrojtjen e tokës”, i ndryshuar. Pra, referuar akteve ligjore të kohës rezulton dhe del në pah fakti se *“tokat regjistroheshin në kadastër ndërsa ndërtimet apo shtëpitë e banimit si dhe oborri (avllia) baras me sipërfaqen që zinte ndërtesa, por jo më shumë se 200 m², i cili i kalonte në përdorim blerësit të ndërtesës , regjistroheshin në zyrat e hipotekës.”*

2.4.3. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme pas vitit 1990

Ndryshimi i sistemit politik në Shqipëri pas vitit 1990 u shoqërua edhe me ndryshime në strukturën ekonomike dhe sociale të shoqërisë. Në mbështetje të këtyre ndryshimeve u miratua një kuadër i tërë ligjor i cili do të sanksiononte bazën e sistemit ekonomik të vendit i cili do të bazohej në ekonominë e tregut, pronën private dhe veprimtarinë e lirë ekonomike, tre elementë fundamentalë që nuk kishin ekzistuar gjatë 50 viteve të mëparshme. Si fillim ishte Ligji nr.7491, datë 29.04.1991 “Për Dispozitat Kryesore Kushtetuese”, i cili sanksionoi një regjim të ri juridik mbi pronën duke bërë të mundur kalimin nga një sistem me ekonomi të centralizuar e të kontrolluar tërësisht nga shteti në një sistem ekonomik të bazuar në parimet e tregut të lirë.

Ligji Nr.7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimit”¹⁸ ishte një akt tjetër juridik i cili sanksionoi ekonominë private të mbështetur në nismën e lire dhe në pronën private dhe i dha hov zhvillimit të marrëdhënieve juridike civile mbi pronën e paluajtshme. Gjatë kësaj periudhe kuadri ligjor vazhdoi të pasurohej me një sërë ligjesh të cilët prodhonin efekte juridike mbi pasuritë dhe që përbënin një mënyrë fitimi pronësie mbi pasuritë e paluajtshme¹⁹. Duke qenë se ky kuadër ligjor do të shoqërohej me ndryshime

¹⁸ Shfuqizuar me Ligjin Nr.9901, datë 14.04.2008 ‘Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare’.

¹⁹ Programet e privatizimit, që filluan qysh prej vitit 1991 me Ligji nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”, Ligjin “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”, Ligjin Nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar etj. lëvizën përpara në mënyrë radikale. Zbatimi i të cilave do të krijonte një regjim të ri për pasuritë e paluajtshme, si dhe Kodi Civil i vitit 1994 në të cilën do të sanksionoheshin shprehimisht mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme si dhe një sërë dispozitash ligjore për ushtrimin e të drejtave reale. Gjithashtu privatizimi i pasurisë shtetërore, që rezultoi në transferimin e një pasurie të tillë tek pronarët e rinj privatë apo tek kthimi i pronave tek pronarët e mëparshëm dhe në disa raste, krijimi i qiradhënieve afatgjata nga ana e individëve mundësuan brenda një periudhe 3-4 vjeçare (1991-1994), krijimin e rreth 500.000 pronarëve të rinj të tokave bujqësore dhe shumë pronarë të rinj

rrenjësores në pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme dilte si nevojë identifikimi dhe individualizimi i saktë dhe i plotë i pasurisë së paluajtshme. Sistemi kadastral dhe sistemi i hipotekës në atë periudhë nuk ishin të aftë për të dhënë një paraqitje të plotë të pasurisë së paluajtshme. Ato e individualizonin pasurinë në dy mënyrat të ndryshme, sistemi kadastral bazohej në pasqyrimin e pronës duke dhënë informacion mbi vendndodhjen dhe pozicionin gjeografik të saj dhe jo në të dhënat për të drejtën e pronësisë, ky informacion ishte vetëm për zonat rurale. Ndërsa në sistemin e hipotekës nuk regjistrohej pasuria por bazohej vetëm në pronësinë e pronarit pra, nuk bazohej në parcelën si njësi bazë, dhe vepronte kryesisht në zonat urbane.

Në këto kushte doli si domosdoshmëri krijimi i një strukture të re për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, e cila do të krijonte dhe do të përmbante informacion të saktë lidhur me pasuritë e paluajtshme dhe do të garantonte zotërimin e të drejtave reale mbi pasuritë. Kështu u krijua sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme mbi bazën e unifikimit të sistemit të kadastrës dhe sistemit të hipotekës në një institucion të vetëm²⁰. Ky sistem përmban të dyja llojet e informacionit mbi pasuritë e paluajtshme: informacionin mbi pronësinë si dhe informacionin e hartografisë pra të vendndodhjes së pronës duke

banesash dhe pasurish të tjera urbane ku përfshihen, edhe ndërmarrjet shtetërore bujqësore e ish kooperativat bujqësore. Duke krijuar kështu rreth 3 milion pasuri private.

²⁰Kështu nën drejtimin e Asistencës Teknike e ndihmës financiare tëUSAID-it (nëpërmjet Universitetit Ëisconsinit -USA) u hartua dhe u miratua Plan i Veprimit për krijimin e Sistemit të ri të Regjistrimit tëPasurive tëPaluajtshme, i cili do të ndihmonte në krijimin e një kuadri të mjaftueshëm institucional e ligjor për Tregjet e Pasurive tëPaluajtshme që do të lindnin. Hartuesit e Planit të veprimit dhe njëkohësisht të kuadrit ligjor (asistenca e huaj dhe specialistët vendas të kadastrës, drejtësisë, reformës së tokës, urbanistikës, financës, specialistët e IT-së) gjatë vitit 1993 ishin njohur nëpërmjet Asistencës Teknike dhe me seminarin në lidhje me reformën e tokës regjistrimi e tokës dhe kadastrat të mbajtura në Kopenhagen të zhvilluar nga Komisioni Ekonomik për Europën e Kombeve të Bashkuara dhe që i referoheshin veçanërisht vendeve në tranzicion

përcaktuar kufijtë, pronarin/bashkëpronarët si dhe sipërfaqen e saj²¹. Ligji Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, parashikonte krijimin e strukturës, mënyrën e funksionimit dhe organizimit, si dhe çdo procedurë në lidhje me regjistrimin. Në këtë mënyrë regjistrimi i pasurive të paluajtshme si dhe të drejtave reale mbi to do të realizohej duke u bazuar në dispozitat e Kodit Civil, të ligjeve të posaçme për mënyrat e fitimit të pronësisë si dhe në ligjin organik.

Në bazë të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe të drejtave reale mbi to si dhe për përgatitjen, mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave, treguesve të regjistrimit dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme, u krijua Sistemi i Regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Ky sistem administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme²². Këto zyra u krijuan me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 596, datë 21.09.1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”. Ndërsa në bazë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 556, datë 23.10.2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë, në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”²³, të gjitha institucionet shtetërore që në bazë

²¹ Për krijimi ekëtij sistemi të ri, me V.K.M. Nr.81, datë 26.02.1993 u aprovua dhe u krijua Grupi koordinues i punës mbështetur nga Qendra e Zotërimit të Tokës të Universitetit të Wisconsinit si dhe me ndihmën e ekspertëve për zhvillimin e sistemeve kadastral të vendeve në tranzicion të quajtur MOLA. Ky grup kishte si mision zhvillimin e sistemit të ri të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Me V.K.M. Nr. 505, datë 26.10.1993 u krijua Njësia e Menaxhimit të projektit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Veprimtaria e saj u mbyll me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.159, datë 21.03.2006.

²² Neni 5i Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar.

²³ Ky vendim doli në zbatim të nenit 57 të Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, ku parashikohej se: “Me fillimin e funksionimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të gjitha dokumentat ekzistuese të pasurive të paluajtshme sipas nenit 24 që ndodhen në

të ligjit të posaçëm lëshojnë tituj pronësie apo disponojnë dokumente pronësie si p.sh. Seksionet e kadastrës²⁴, zyrat e agjencive kombëtare të privatizimeve, K.K.K. të Pronave ish-pronarëve, Enti Kombëtar i Banesave në rrethe si dhe institucione të tjera detyrohen t'i dorëzojnë këto dokumente në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme²⁵. Në këtë mënyrë sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme pasqyron informacione mbi pasuritë e paluajtshme si për zonat urbane ashtu edhe për ato rurale.

2.5. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në disa nga vendet e Bashkimit Evropian. Një vështrim i përgjithshëm

E drejta e pronës reale ose ligji i tokës është zhvilluar në Evropë si një përzierje e ligjit feudal nga njëra anë dhe të drejtës romake nga ana tjetër. Në zonën kontinentale, sistemi feudal do ta kishte origjinën pas migrimit të madh të shekullit VI-VIII ndërkohë që në Britaninë e Madhe do të përhapej pas pushtimit normand të 1066 -ës. Ky sistem nënkupton se e tërë toka zotërohet nga një mbret dhe/ose fisnik dhe jepet në formën e një huaje (feudi) tek një person i zakonshëm me detyrimin për të dorëzuar frutat e tokës dhe/ose shërbime personale (ku zakonisht jepeshin shërbime ushtarake).

organetpërkatese para daljes së këtij ligji, të kalojnë në administrim të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”.

²⁴ Pas transferimit të këtij dokumentacioni nga seksioni i kadastrës që funksionojnë për zonat rurale, tashmë ato mbahen si institucione të veçuara dhe funksioni i tyre ndryshe nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme pëfshin vetëm aspekte të përdorimit të tokës dhe produktiviteti dhe jo aspekte të të drejtave ligjore. Sistemi kadastral mbahet dhe ushtrohet aktualisht nga seksioni i administrimit dhe mbrojtjes së tokave në qark (SAMT) si edhe zyra e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokës në bashki ose komunë.

²⁵ Në nenin 3 të këtij Vendimi përcaktohet se objekt i dorëzimit ishin edhe dokumentet e lëshuara para daljes së ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ndërsa për dokumentet e lëshuara pas daljes së këtij ligji, përcaktohet edhe një afat kohor për dorëzimin e tyre pranë ZRPP-së. Konkretisht në nenin 3 parashikohet: “Për dokumentet e pronësisë të lëshuara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi afati maksimal i dorëzimit të tyre është 31.12.2000. Çdo dokument pronësie që lëshohet pas kësaj date, duhet të dorëzohet pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda dy muajve nga data e lëshimit të tij”.

Në kontinent, sistemi feudal i mbizotëroi mesjetës dhe do të përfundonte në fillimin e kohës moderne, nëpërmjet filozofisë së iluminimit dhe revolucionit të madh të shekullit XVIII. Privilegjet e shfuqizuara të aristokracisë do të “shenjtëronin” parimin e lirisë dhe barazisë së qytetarëve. Nga ana tjetër, e drejta romake do të themelonte një ndër parimet më të rëndësishme kontinentale të së drejtës së pronës duke nisur nga pronësia për shkak të posedimit e deri në interesat mbi tokën si servitutet e njëkohësisht hipotekat dhe pengjet. Njëkohësisht, e drejta romake do të bënte të mundur sistematizimin e të drejtës private dhe integrimin e të drejtës së tokës në këtë sistem i cili kulmoi gjatë periudhës së kodifikimeve të mëdha.

Praktikisht të gjithë kodifikimet janë krijuar si pasojë e liberalizmit i cili nënkupton ekzistencën e pronës individuale dhe private dhe lirinë themelore për ta përdorur atë sipas vullnetit. Kjo gjë vend në të drejtën moderne angleze të tokës ku elementet feudale janë thjesht simbolike. E drejta e pronës në vendet e Evropës Jugore ndan gjithashtu të njëjtin orientim. Pas rënies së komunizmit këto vende iu rikthyen traditave liberaliste të dikurshme të cilat përfshinin marrjen e masave masive të privatizimit. Ky orientim filozofik bazik reflektohet gjithashtu dhe në marrëdhënien ndërmjet ligjit dhe të drejtës kushtetuese pozitiviste. Në të gjithë sistemet evropiane dhe në kushtetutën e pashkruar Britanike e drejta kushtetuese mbron pronën private dhe parashikon se shpronësimi mund të bëhet vetëm në raste të interesit publik dhe përkundrejt shpërblimit adekuat ndaj pronarit. Po kështu dhe influenca e gjykatave ndërkombëtare mbi të drejtën e pronës ka qenë e limituar deri më sot. Gjykata Evropiane e të drejtave të Njeriut në Strasburg është konsultuar për çështjet e të drejtës së pronës në raste të veçanta. Njëkohësisht edhe Gjykata Evropiane e Drejtësisë në Luksemburg është përballur me çështje të tilla vetëm në masë të kufizuar.

Çështjet e trajtuara nga këto gjykata lidheshin me kufizimet e shteteve anëtare të BE mbi blerjen e lirë dhe transferimin e të drejtave të pronësisë.

2.5.1. Tregjet evropiane të pasurive të paluajtshme

Tregjet e pasurive të paluajtshme kanë pasur një zhvillim të lartë pas vitit 1990 në të gjithë Evropën duke përfshirë dhe vendet e Evropës Lindore pas rënies së komunizmit. Në disa shtete çmimet janë në rritje edhe për shkak të hapësirës së limituar në qytetet e mëdha. Në tregje të tjera është arritur kulmi si Angli dhe Francë, kurse në disa shtete të tjera tregu i pasurive të paluajtshme është ulur (Poloni dhe Hungari) ose është në zbritje për shkak të krizës ekonomike (Gjermani). Megjithatë, trendi i fundit kompensohet nga nivelet historikisht të ulëta të huave hipotekore në Evropë. Për shkak të rritjes së çmimeve dhe rritjes së shitblerjes së pasurive të paluajtshme në shumicën e vendeve, roli dhe volumi i hipotekave është rritur shumë në 15 vitet e fundit.

Këto trende të përgjithshme të tregjeve pasurore sigurisht që janë pre e divergjencave të forta kombëtare. Kështu përqindja e pronarëve posedues përkundrejt qiramarrësve ndryshon në mënyrë të konsiderueshme. Ndërkohë që në Gjermani 60% e familjeve akomodohen në banesa me qira, në vendet e tjera kjo përqindje shkon në 30 deri 40% , 20% në Angli, 18% në Irlandë dhe rreth 10% në vendet e Evropës Lindore teksa në zonat rurale këto shifra arrijnë në pothuajse 100%.

Disa vende si Gjermania, Italia dhe Polonia e konsiderojnë ndërtimin apo qiradhënien si aktivitet fitimprurës. Shumica e vendeve përballen me barra të mëdha tatimore, mbrojtjen e qirave nëpërmjet kontrollit të qerasë dhe alternativave të tjera më fitimprurëse. Situata paraqitet akoma më e vështirë në Greqi, ku si pasojë e burokracisë

kërkohet burimi i ligjshëm i të ardhurave për blerjen e pasurive të paluajtshme, gjë e cila përbën një problem praktik.

Krahas noterit, regjistri i pasurive të paluajtshme është instituti më i rëndësishëm në Evropë dhe funksionon në mënyrë të rregullt. Ekzistenca e regjistrit është arsyeja se pse sigurimi i titujve, mjaft i përhapur në SHBA, nuk është i zhvilluar në Evropë dhe është i panevojshëm. Në Evropë do të dallojmë 5 familje ligjore:

1. Common law
2. Vendet e të drejtës civile nën ndikimin e Kodit të Napoleonit
3. Ish-vendet komuniste të së drejtës civile
4. Shtetet gjermanike/europianoqendrore të së drejtës civile
5. E drejta e vendeve nordike

Të gjithë shtetet evropiane kanë një autoritet kompetent kombëtar për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme dhe barrët mbi këto prona. Në sisteme të ndryshme ligjore këto autoritete kanë emra të ndryshëm.²⁶ Nëse do të krahasonim emrat brenda ndryshimeve tradicionale të familjeve ligjore, hasemi me disa emra identikë:

- Në familjen gjermanike hasim “*grundbuch*” (libri i tokave).
- Në disa nga vendet e Kodit të Napoleonit hasim “*conservation des*

hypothèques” (regjistri i hipotekës).

²⁶Në Austri “Grundbuch”, në Belgjikë “conservation des hypothèques”, në Republikën Çeke “katastru nemovitostí”, në Danimarkë “tinglysningskontoret”, në Angli dhe në Uells “Land Registry”, në Finlandë “lainhuutorekisteri” (regjistri i titujve) and “kiinnitysrekisteri” (regjistri i hipotekave), në Francë “conservation des hypothèques” (në Alsas-Moselle “bureau foncier”), në Gjermani “Grundbuchamt”, në Greqi “Ypothecofilakia”, në Hungari “földhivatala”, në Irlandë “Registry of Deeds” (modeli i vjetër) and the “Land Registry” (modeli modern) në Itali “registri immobiliare”, në Luxembourg “conservation des hypothèques”, në Hollandë “kadaster”, në Poloni “księga wieczysta”, në Portugali “Conservatória do Registo Predial”, në Skoci “Land Register” në Sllovaki “katastru nemovitostí”, në Slloveni “zemljiške knjige”, në Spanjë “Registro de la Propiedad”, në Suedi “inskrivningsmyndigheter”, në Zvicër “Grundbuch”.

- Sistemin nordik.
- Në ishujt Britanikë megjithatë, në Irlandë dhe Skoci hasim dy regjistra të ndryshëm “*the land register*” (regjistrin e tokës) dhe “*the register of deeds*” (regjistrin e veprimeve). Sisteme të ndryshme regjistrimi ekzistojnë dhe brenda një sistemi të vetëm ligjor qoftë për territore të fituara rishtazi (Francë, Greqi, Itali) ose për sisteme të cilat janë ndryshuar (Irlandë, Skoci).

Franca dhe Italia kanë një sistem të ndryshëm për territoret që kanë fituar pas Luftës I Botërore nga Gjermania ose Austria (departamentet e Rinit të Sipërm, Rinit të Poshtëm dhe Moselle : një provincë dikur austriake në verilindje të Italisë). Ata e mbajtën sistemin e “librit të tokës” që ekzistonte në këto territore, ndërkohë që në territoret e vjetra vazhdon dhe aplikohet “regjistri i hipotekave”.

E njëjta gjë vlen dhe për Greqinë, ku në disa ishuj të Dodekanesit ekzistonin sistemet e “librit të tokës” si pasojë e regjimit italian, regjim i cili u ruajt dhe pas transferimit të sovranitetit tek Greqia.

Në Irlandë dhe në Skoci sistemi i vjetër i regjistrimit të veprimeve (“*Registry of Deeds*” në Irlandë, “*Register of Sasins*” në Skoci) bashkekziston së bashku me sistemin e ri të regjistrimit të titujve (“*Land Registry*” në Irlandë, “*Land Register*” në Skoci). Në Angli, në të njëjtin regjistër ekzistojnë dy mënyra të ndryshme të regjistrimit (regjistrimi i vjetër i veprimeve dhe regjistrimi i ri i titujve).

Dy autoritete të ndryshme janë kompetente për pronësinë mbi tokat, hartat teknike dhe mbikëqyrjen e tokës. Kjo lloj veprimtarie kryhet nga kadastra, ndërkohë që regjistri i tokës është dokumenti bazë për regjistrimin e pronësisë dhe barrës mbi tokën. Edhe nëse

ekziston një agjenci e cila kryen të dy funksionet, këto të fundit (funksionet) gjithsesi mbetën qartësisht të dallueshme nga ligji.

- Një autoritet kadastral i veçuar ekziston në shumicën e vendeve nën ndikimin e Kodit të Napoleonit dhe familjes gjermanike (Austri, Belgjikë, Danimarkë, Francë, Gjermani, Luksemburg, Poloni, Slloveni dhe Spanjë). Greqia ka nisur ndërtimin e një kadastrë të veçantë pasi deri tani nuk ekzistonte mbikëqyrja e tokës në mënyrë të veçantë.

- Në grupin e dytë, regjistri i tokës dhe kadastra janë degë të veçanta me staf të ndryshëm, por që së bashku përbëjnë pjesë të së njëjtës agjenci e quajtur “Agjencia e Tokës” (Itali) ose “Sistemi i informacionit mbi tokën” (Finlandë, Suedi). Në Itali, duket se ekziston një agjenci e vetme për këtë qëllim, ndërkohë që në Finlande dhe Suedi ekziston një *database* i vetëm që lidh dy agjencitë.

- Në Holandë, funksioni i kadastrës dhe i regjistrimit të tokës është i ndarë; megjithatë zyrtarë të njëjtë kryejnë të dyja funksionet.

- Në mënyrë të ngjashme, disa vende të Evropës lindore i kanë dhënë kadastrës funksionet e regjistrimit të tokës duke qenë se regjimet komuniste e kishin lënë regjistrimin e tokës në gjendje të mjerueshme (Republika Çeke, Hungaria, Sllovakia).

- Vendet e common law janë të vetmet ku funksionet e mbikëqyrjes së tokës dhe regjistrimit të titujve duket të jenë të njësuara ku një agjenci e vetme kryen të dyja funksionet brenda një regjistri të vetëm (Angli, Irlandë, Skoci).

Mbikëqyrja e tokës dhe regjistrimi i titujve janë në realitet dy funksione të ndryshme, të cilat kërkojnë trajnim të ndryshëm (respektivisht teknik apo ligjor).

Rrjedhimisht ka kuptim që përgjegjësitë të ndahen në mbajtësit e dy regjistrave të ndryshëm, njëri për qëllime teknike dhe tjetri për ligjore. Në disa vende duket se kadastra kryen rol dhe për qëllime tatimore siç janë vendet e Kodit të Napoleonit duke dalluar këtu Spanjën.

Regjistrimi i tokës është një shërbim i cili ofrohet nga shteti e rrjedhimisht nuk mund të ekzistojnë dy apo më shumë regjistra privatë konkurrues. Gjithashtu, në vendet evropiane duket se organizimi i regjistrit të titujve dhe kadastra janë ose pjesë e sistemit gjyqësor, një trup administrativ ose janë organizata të së drejtës publike.

Në vendet e Evropës qendrore konsiderohet si Grupi i parë, regjistri i titujve është pjesë e sistemit gjyqësor (Austria, Kroacia, Gjermania, Greqia, Sllovenia, Zvicra), por kjo haset dhe në disa vende nordike (Danimarka, Finlanda, Suedia) si dhe në disa vende ku zbatohet Kodi i Napoleonit (Polonia, Portugalia, Spanja).

Në një sërë vendesh të tjera që do të cilësohen si Grupi i dytë (si Irlandë, Angli, Holandë dhe Skoci) regjistri i tokës është një trup administrativ i pavarur, ndërkohë që në Grupin e tretë regjistri i tokës është një autoritet administrativ i varur. Kjo vlen për vendet e Kodit të Napoleonit me “regjistrat e hipotekës” (Belgjikë, Francë, Itali - të gjitha nën mbikëqyrjen e Ministrisë së Financave) dhe në vendet e reformuara të Evropës Lindore, ku kadastra funksionon si regjistër i tokës (Republika Çeke, Hungaria, Sllovakia).

Njëkohësisht dhe edukimi dhe trajnimi i regjistruesve (pra i zyrtarëve përgjegjës për regjistrin e tokës) ndryshon në vende të ndryshme. Regjistrimi gjithmonë kryhet nën mbikëqyrjen e juristëve, por ka raste që kryhet dhe nga punonjës të administratës gjyqësore. Standardi më i lartë vendoset në disa vende të Kodit të Napoleonit ku

regjistruesi duhet të përmbushë të njëjtat kërkesa si ato të noterit të vendit respektiv (Spanjë, Portugali).

Në disa shtete, edhe avokatët janë përgjegjës për kryerjen e regjistrimit, ndërkohë që shumica e shteteve punësojnë punonjës të administratës gjyqësore ose jo-juristë për mbajtjen e regjistrit. Përgjithësisht këta zyrtarë kanë një trajnim ligjor të specializuar. Si rregull, ata veprojnë nën mbikëqyrjen e një gjyqtari (në sistemin gjyqësor) ose të një juristi (nën një autoritet administrativ). Tashmë, regjistrimi është i detyrueshëm në një sërë shtetesh – të paktën në qoftë se përfshihet edhe një transferim pronësie. Rrjedhimisht, në vendet e Evropës Perëndimore regjistrimi i tokës prek pjesën më të madhe të tokës, të paktën 95% të saj.

Në sistemin e “librit të tokës” të Europës Qendrore, të gjithë tokat duhet të regjistrohen - me përjashtim të tokës që zotërohet nga shteti apo qeveritë lokale. Në këto vende, toka e paregjistruar përbën më pak se 5% të të gjithë tokës (si p.sh. Austri, Gjermani, Hungari). Megjithatë neglizhenca komuniste e regjistrimit të të gjithë tokës ende ndihet. Edhe në Gjermani, regjistri për tokën pyll në pjesën lindore mund të jetë përditësuar për herë të fundit në vitet 1920 ose 1930. Edhe vendet Nordike kërkojnë regjistrim të detyrueshëm të të gjithë tokës. Edhe këtu, toka e paregjistruar përbën më pak se 5%.

Edhe pse regjistrimi nuk ka asnjë efekt konstitutiv, por kërkohet vetëm për efekt të palëve të treta njësoj si në sistemin e “regjistrimit të hipotekave”, gjithsesi regjistrimi është i detyrueshëm me ligj për shitjen e pasurisë së paluajtshme. Rrjedhimisht në disa shtete më shumë se 95% e tokës rezulton e regjistruar (Belgjikë, Francë, Greqi). Në shtete të tjera, si në Spanjë, 95% e tokës së vlefshme është e regjistruar megjithatë kjo mbulon vetëm një sipërfaqe prej 75% të tokës së disponueshme.

Në Evropën Lindore, Polonia ende shfaqet mbrapa në nivelet e regjistrimit duke regjistruar 50 deri në 75% të tokës për shkak të barrës së vjetër komuniste. Ndërkohë që në Angli, sipas sistemit të vjetër, regjistrimi nuk ishte i detyrueshëm, por kërkohej vetëm për efekt të palëve të treta. Megjithatë ligji i ri kërkon regjistrimi. Duke qenë se ky ligj ka hyrë në fuqi në 2002 dhe ka nevojë për një motiv (si shitja apo një mënyrë tjetër e transferimit të pronësisë) në mënyrë që regjistrimi të konsiderohet i detyrueshëm, rrjedhimisht ka ende tituj tokash të paregjistruara. Teknikisht në Angli nuk kemi të bëjmë me regjistrim të tokës në vetvete, por të pasurisë së paluajtshme (objekteve) të ndërtuara mbi tokë (duke qenë se pronari absolut është mbajtësi i Kurorës Mbretërore) - megjithatë për arsye praktike, kjo nuk përbën asnjë ndryshim. Në Irlandë, bashkë eksitojnë të dyja sistemet. Nga ana tjetër, në Skoci ku regjistrimi ka qenë i detyrueshëm që nga 1617, pothuajse e tërë toka rezulton e regjistruar.

Në rast se do të analizojmë sistemet që përmendëm më lartë do të dallojmë tre efekte kryesore të regjistrimit.

(i) Regjistrimi mund të jetë konstitutiv (pra transferimi i pronësisë ose krijimi nëpërmjet kontratës i një të drejte reale mbi tokën mund të quhet i plotësuar vetëm pas regjistrimit).

(ii) Regjistrimi është me efekt deklarativ. Në një sistem me regjistrim deklarativ, përgjithësisht një transferim ose një e drejtë reale i kundërshtohet palëve të treta vetëm pas regjistrimit.

(iii) Regjistrimi gjithashtu mund të përcaktojë rankun apo përparësinë ndërmjet të drejtave.

Një tjetër efekt i regjistrimit mund të jetë prezumimi se një e drejtë e regjistruar ekziston (e po kështu një e drejtë e paregjistruar jo) dhe - për më tepër - dhe mbrojtjen e mirëbesimit, pra mirëbesimi i një blerësi mund të bazohet në përmbajtjen e regjistrit.

Shpesh herë lind pyetja: a është i nevojshëm regjistrimi? A është i mjaftueshëm ai? Pyetja e parë bën dallimin ndërmjet regjistrimit konstitutiv nga njëra anë, ku regjistrimi është i nevojshëm për transferimin e pronësisë dhe krijimin e të drejtave mbi tokën dhe nga ana tjetër, regjistrimit deklarativ ku krijimi i të drejtës së pronësisë është e pavarur nga regjistrimi i njohur shpeshherë dhe me emrin regjistrimi negativ sepse funksioni kryesor i këtij të fundit është të “bllokojë” pretendimet e të tretëve.

Pyetja e dytë lidhet me faktin nëse mirëbesimi në regjistër mbrohet dhe në çfarë niveli. Vjen në mend situata tipike kur shitësi nuk është pronari, por rezulton i regjistruar dhe blerësi nuk është në dijeni për këtë problem në titullin e shitësit. Në shumicën e shteteve, ku regjistrimi ka efekt konstitutiv, mirëbesimi gëzon një mbrojtje (Austri, Republika Çeke, Angli, Gjermani, Hungari, Skoci, Sllovaki, Slloveni dhe Zvicër). Greqia përbën të vetmin përjashtim ku regjistrimi ka efekt konstitutiv, por mirëbesimi nuk mbrohet.

Nga ana tjetër, në shtete të tjera ku regjistrimi ka thjesht efekt deklarativ, sërish mirëbesimi njihet dhe mbrohet (si p.sh. Danimarkë, Finlandë, Poloni, Portugali, Spanjë, Suedi). I njëjti rregull vlen dhe në rastin e krijimit të të drejtave reale mbi pronën nga jo-pronari i cili rezulton i regjistruar në regjistrat kombëtar.

Kështu, duke i hedhur një vështrim efekteve të regjistrimit dhe mbrojtjes së mirëbesimit nga ana tjetër, do të mund t'i përshkruanim efektet e regjistrimit si një spektër i vazhdueshëm. Në Evropë sistemi që do të reflektonte më pak efektet e regjistrimit do të

ishite sistemi francez dhe nga ana tjetër do të ndodhej sistemi anglez, ku vetëm regjistrimi ka rëndësi. Madje në këtë sistem, regjistrimi vlen edhe nëse blerësi e di se kontrata mbi të cilën regjistrimi është bazuar është e pavlefshme. Sistemi austriak, gjerman ose zviceran është mjaft i përafërt me ndryshimin e vetëm se nëse transferimi i pronësisë është i pavlefshëm, edhe regjistrimi është i tillë. Së fundmi, sistemet bazë të regjistrimit të tokës në Evropë janë:

- Ishujt Britanikë të cilët kanë një sistem relativisht uniform: Fillimisht sistemi common law ishte një sistem ku thjesht regjistroheshin veprimet. Kjo tashmë është zëvendësuar (ose në Irlandë shtuar) nga një sistem i ri i cili ngjason me sistemin Torrens australian, ku regjistrimi krijon ose transferon të drejtën pavarësisht nëse ekziston një arsye e vlefshme. Ky regjistër mbahet nga “regjistri i tokës”, një organ i pavarur shtetëror.
- Regjistri klasik i tokës së Evropës Qendrore (Grundbuch) është një sistem konstitutiv me regjistrimin e të drejtave dhe mbrojtjen e mirëbesimit, i mbajtur nga gjykatat vendase.
- Ndërmjet regjistrimit të Evropës Qendrore dhe regjistrimit hipotekor francez do të gjejmë regjistrin nordik. Regjistrimi ka efekt deklarativ, por mirëbesimi në regjistrim është i mbrojtur e njëkohësisht shërben si regjistër të drejtash.
- Regjistri hipotekor francez (*conservation des hypothèques*) ekziston në formën e tij klasike në Belgjikë, Francë dhe Luksemburg. Ai shërben si një regjistër dokumentesh kryesisht në funksion të të tretëve pa pasur një mbrojtje *bona fides*. Regjistri mbahet nga një zyrtar shtetëror në mbikëqyrjen e Ministrisë së Financave.

- Ishujt Britanikë gjenden në të dy anët e spektrit. Sistemi i tyre i ri vë theksin tek regjistrimi më shumë së çdo sistem tjetër. Nga ana tjetër sistemi i vjetër common law i regjistrimit si ai që ekziston në Irlandë, vë më pak peshë tek regjistrimi sesa çdo sistem tjetër.

Duke bërë një krahasim, ku sistemeve të ndryshme të regjistrimit të tokës i korrespondojnë familje të ndryshme ligjore, evidentohen qartë pesë tipe kryesore të sistemeve të regjistrimit ku dy nga ato i përkasin vendeve common law (sistemi i ri dhe i vjetër) dhe në to nuk futet asnjë nga ish-vendet komuniste, të cilat në fakt përbëjnë vetëm nëngrupe apo versione hibride ndërmjet librit të tokës dhe regjistrimit të hipotekës.

Një nëngrup jo-tipik i sistemit të regjistrimit të tokës në Europën Qendrore, do të ishte ai ku bëjnë pjesë Çekia, Hungaria dhe Sllovakia. Në këtë nëngrup regjistri i tokës ka të njëjtin funksion si në sistemin e Europës Qendrore me ndryshimin e vetëm se ai mbahet nga kadastra. Nga ana tjetër, Greqia është një hibrid i “*librit të tokës që pamë në Europën Qendrore*” dhe “*regjistrimit të hipotekës*”. Ky regjistër mbahet nga gjykata dhe ka efekt konstitutiv. Nga ana tjetër, forma e regjistrimit dhe mungesa e mbrojtjes mbi mirëbesimin i jep karakterin e një regjistri hipotekash. Po e tillë shfaqet dhe Polonia me përjashtim të mbrojtjes që i garantohet të tretëve “*bona fides*”.

Sistemet e dyfishta të regjistrimit që ekzistojnë në Greqi, Itali dhe Francë janë të një interesi të veçantë për shkak se ato tregojnë se çfarë ndryshimi sjell sistemi i regjistrimit nëse të gjithë faktorët e tjerë ligjorë mbeten të njëjtë.

Sistemi i Europës Qendrore të “*librit të tokës*” ka qenë zgjedhja e shumicës së shteteve ish- komuniste të cilat në vitet 1990 u gjendën përpara domosdoshmërisë për të zgjedhur mënyrën e organizimit të sistemit të regjistrimit të tokës. Për shkak të

trashëgimisë ligjore të përbashkët, modeli austriak u riprezantua në Kroaci, Republikën Çeke, Sllovaki dhe Slloveni. Estonia pas fitimit të pavarësisë u frymëzua kryesisht nga sistemi gjerman i tokës. Përjashtimi më i rëndësishëm është Polonia e cila për shkak të traditës përpara Luftës II Botërore, zgjodhi sistemin e Napoleonit të regjistrit të hipotekës, gjithsesi në një formë hibride nëpërmjet organizimit gjyqësor.

Instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme apo i transkriptimit terminologji që përdoret në sistemet e shteteve të tjera, e ka origjinën para revolucionit francez, në regjionet e jugut të Francës, në Belgjikë, në vendet e Uleta të Luksemburgut. Qëllimi i tij është i lidhur me mbrojtjen e të drejtave të personave të tretë dhe të kreditorëve hipotekues dhe në përgjithësi cilësohet si garantues i mbrojtjes në qarkullimin juridiko - civil të pasurive të paluajtshme. Këto sisteme rregulluan dhe disiplinuan forma të inskriptimit në regjistrat publikë, të quajtura në mënyra të ndryshme, dhe sigurisht me procedura specifike që realizoheshin përpara autoriteteve publike. Në fund të revolucionit francez me *loi sur le regime hypothecaire* më 1 nëntor 1798 u vendosën bazat e sistemit të publikimit të të mirave të paluajtshme, ato të cilat janë akoma në fuqi në Francë, Belgjikë, Luksemburg dhe në Itali. Në sistemin e rregulluar nga këto ligje, transkriptimi paraqitet, përsëri në mënyrë ekskluzive si mekanizmi për zgjidhjen e konflikteve ndërmjet blerësve nga i njëjti person. Transkriptimi paraqitet fakultativ dhe nuk parashikohej vazhdimësia e transkriptimit.

Kodi Civil i Napoleonit i vitit 1804, sanksionoi në të kundërt me efektin e kundër drejtimit ndaj të tretëve, vetëm transkriptimin e dhurimit, të kërkesave gjyqësore relative të revokimit dhe të zëvendësimit. Transkriptimi, si rezultat i kodifikimit, nuk shërbente akoma si një mekanizëm për zgjidhjen e konflikteve dhe si një garanci në qarkullimin e lirë të të mirave pasurore. Më 23 Mars 1855, Parlamenti francez miratoi, *la loi sur le*

*regimehypothecaire*²⁷ që nënkupton një rregullim ligjor specifik të transkriptimit që, përveç të tjerave, konfirmonte në thelb disiplinën e kodifikimit pra kodet ligjore. Edhe Kodi Civil Italian i vitit 1865 ndoqi, për sa i përket transkriptimit modelin e Kodit Francez (Napoleonit), por ai nuk ishte i plotë për shkak se numri i akteve për të cilat ishte parashikuar transkriptimi ishte shumë i kufizuar.

Kodi Civil Italian i vitit 1942 i cili është edhe aktualisht në fuqi në sistemin juridik italian, bazuar në ndryshimet që shoqëruan legjislacionin civil, krijoi sistemin e transkriptimit, si një mekanizëm për të garantuar siguri në qarkullimin e të mirave të paluajtshme duke parashikuar transkriptimin e të gjitha akteve që kishin për objekt tjetërsimin e pasurive të paluajtshme, deri në kundër drejtimin e tyre ndaj të tretëve, parimin e vazhdimësisë së përfitimeve për shkak të vdekjes (*mortis causa*). Transkriptimin e të gjitha kërkesave gjyqësore të lidhura me të mirat e paluajtshme, duke imponuar detyrimin ligjor të transkripimit në ngarkim të zyrtarëve publik që kanë redaktuar apo krijuar aktet objekt transkriptimi. Me kalimin e kohës, ligjvënësi italian ka parashikuar transkriptimin e llojeve të tjera të akteve juridike ndër të cilat veçojmë:

a. transkriptimi i marrëveshjeve të martesës (ai i regjimit martesor), në mënyrë për t'u bërë të njohur të tretëve regjimin martesor të cilit ia janë nënshtruar, të mirat që u përkasin bashkëshortëve;

b. Kontrata paraprake të shitjes, me qëllim për të mbrojtur premtuesin blerës, nga ngjarje të padëshiruara që mund t'i interesojnë premtuesit shitës.

2.6. Bartja e së drejtës së pronës në bazë të veprimit juridik në Kosovë

²⁷ Ligjin për Sistemin e hipotekës, www.diritto.it.

Bazuar në të dhënat e grumbulluar gjatë aktiviteteve të monitorimit të gjykatave, OSBE ka ardhur në përfundim që gjykatat në Kosovë janë më se të gatshme që ta bëjnë të vlefshëm një transferim të pronësisë mbi pronën e paluajtshme pa e vërtetuar nëse janë përmbushur tri kërkesat themelore për transferimin e pronës së paluajtshme:

1. kontrata me shkrim
2. vërtetimi i saj sipas ligjit dhe
3. regjistrimi pasues në kadastër.

Neni 10 i Ligjit të Kosovës mbi transferimin e pronës së paluajtshme duket të kërkojë kontratë me shkrim në transaksionet e pronës së paluajtshme, edhe pse burimi dhe vërtetësia e kësaj dispozite janë të paqarta, kjo sepse : “Kontrata në bazë të të cilës është duke u bartur e drejta e shfrytëzimit apo e drejta e pronësisë mbi një pronë të paluajtshme duhet të bëhet me shkrim, në ndërkohë që nënshkrimet e palëve të kontratës duhet të vërtetohen në gjykatë.

Kontrata që nuk lidhet në pajtim me paragrafin 1 të këtij neni nuk do të jetë e detyrueshme ligjërish, po që se me ligj nuk është caktuar ndryshe. Në mënyrë të ngjashme, sipas neneve 4 paragrafi 2 dhe 4 paragrafi 3 të Ligjit të Serbisë mbi transferimin e pronave të paluajtshme, transferimi i pronës në bazë të veprimit juridik duhet të bëhet përmes një kontrate me shkrim: “Kontratat për transferimin e pronës së paluajtshme mes bartësve të të drejtës së pronësisë lidhen në formë të shkruar, derisa nënshkrimet e palëve të kontratës vërtetohen në gjykatë.

Kontratat që nuk lidhen në pajtim me këtë nen, nuk kanë efekt ligjor. Në mënyrë që të fitohet e drejta e pronësisë në bazë të veprimit juridik, duhet të plotësohen kushtet në vijim:

1. duhet të ekzistojë fillimisht e drejta e drejtdhënësit mbi pronën,
2. ajo e drejtë bartet nga drejtdhënësi të drejtmarrësi,
3. bartja bëhet me vullnet të lirë të drejtmarrësit, si dhe të drejtdhënësit dhe trashëguesit ligjor të tij/saj, dhe
4. kjo bëhet në mënyrë të ligjshme.

Kontrata me shkrim nuk mjafton për ta përfunduar bartjen e së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme. Bartja e pronësisë nuk finalizohet derisa kontrata të mos jetë regjistruar në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme. Kur palët e përfundojnë përpilimin e kontratës, e sjellin atë në gjykatë për ta nënshkruar dhe vërtetuar. Gjykata pastaj “ia dërgon një kopje të kontratës mbi transferimin e pronës së paluajtshme organit administrativ komunal që është përgjegjës për çështjet e gjeodezisë. Gjithashtu, “në bazë të veprimit juridik, e drejta e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme fitohet me regjistrimin në librin publik ose në mënyrën tjetër përkatëse të caktuar me ligj”. Si rrjedhim, procesi i bartjes së së drejtës së pronësisë nuk përfundon derisa kontrata e shkruar dhe e vërtetuar të mos jetë regjistruar në zyrën kadastrale të komunës.

Zbatimi i pjesës predominuese – nuk paraqet përjashtim nga kërkesa për kontratë me shkrim Përkundër kërkesës për një kontratë me shkrim, neni 73 i Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore duket të vendosë një përjashtim “Kontrata për lidhjen e së cilës kërkohet forma shkresore quhet e plotfuqishme, megjithëse nuk është lidhur në këtë formë, në qoftë se palët kontraktuese i kanë zbatuar në tërësi ose në pjesën predominuese detyrimet që dalin nga ajo, përveç në qoftë se nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma është e qartë se nuk rezulton në diçka tjetër.

Duke pasur parasysh procesin përmes të cilit bartet e drejta e pronësisë sipas ligjit, përjashtimi “zbatimi i pjesës predominuese”, i dalë nga neni 73, nuk është i zbatueshëm në kontratat që kanë të bëjnë me pronë të paluajtshme. Siç është sqaruar më lart, bartja e së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme bëhet e plotfuqishme vetëm nëse gjatë këtij procesi përmbushen tri kërkesat ligjore:

1. kontrata me shkrim
2. nënshkrimi dhe vërtetimi i saj sipas ligjit dhe
3. regjistrimi në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme. Përkundrazi, neni 73 është i zbatueshëm vetëm për kontratat që kërkesë të vetme ligjore e kanë formën shkresore.

Kjo dispozitë mund të jetë zëvendësim i nevojës për një kontratë me shkrim vetëm në rastet kur kontrata me shkrim është e vetmja gjë që ka ngelur për ta përfunduar transaksionin. Qartas, kjo nuk vlen për transaksionet e pronës së paluajtshme ku 40 Gjykatat komunale janë kompetente për “regjistrimin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme”.

Në kontestet mbi pronën e paluajtshme, Gjykata Supreme e Kosovës ka nxjerrë vendime vetëm kur ka qenë e kënaqur me një kontratë me shkrim të vërtetuar në gjykatën përkatëse. Për shembull, në një lëndë rreth vërtetimit të pronësisë, Gjykata gjeti që “paditësi fitoi pronën në bazë të kontratës së transaksionit të vërtetuar në gjykatën komunale” Gjithashtu, në një lëndë të ngjashme që kishte të bëjë me anulimin e kontratës, Gjykata Supreme gjeti që “ekziston një kontratë për transaksionin e pronës së paluajtshme, e nënshkruar mes të paditurit të parë dhe të paditurit të dytë, që është vërtetuar në gjykatë dhe paraqet bazë të vlefshme ligjore.

I padituri e ka fituar të drejtën e pronësisë mbi pronën e paluajtshme në bazë të nenit 20 të Ligjit mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore.”⁴⁹ Neni 4 paragrafi 4 i Ligjit të Serbisë mbi transferimin e pronës së paluajtshme ofron pak hapësirë sa i përket transferimeve të pronës që nuk i përmbushin të gjitha kërkesat ligjore, mirëpo ruan kërkesën për një kontratë me shkrim: “Gjykatat mund ta njohin efektin ligjor të një kontrate për transferimin e pronës së paluajtshme mes mbajtësve të së drejtës së pronësisë nëse ai transferim nuk është i ndaluar dhe nëse është i lidhur me shkrim, edhe nëse nënshkrimet e palëve nuk janë vërtetuar në gjykatë, me kusht që kontrata është zbatuar në tërësi ose në pjesën predominuese, prona e paluajtshme është fituar në kufijtë e caktuar me ligj, janë paguar tatimet, nuk janë shkelur të drejtat e veçanta për fitimin e pronës së paluajtshme, dhe nuk janë shkelur interesat tjerë shoqërorë.”.

Prona e paluajtshme është zakonisht e shtrenjtë, dhe palëve kontraktuese u nevojitet siguria që mund ta ofrojë vetëm kontrata me shkrim. Prandaj, nevoja për ta garantuar që një transaksion i tokës të jetë përfundimtar dhe i sigurt mund të jetë “e qartë që rezulton nga qëllimi për të cilin është parashikuar forma”. Dështimi i gjykatave në zbatimin e kërkesës për kontratë me shkrim OSBE ka vërejtur shumë raste në të cilat gjykatat i kanë aprovuar kërkesat pronësore duke u bazuar në kontrata jozyrtare ose verbale. Kështu një paditës shqiptar pohoi të ketë blerë një pronë nga një i paditur serb në pajtim me një kontratë të pavërtetuar dhe të nënshkruar mes paditësit dhe të paditurit dhe në prani të tre dëshmitarëve më 2 shkurt 2000. Paditësi ngriti një padi për vërtetim të pronësisë pranë një gjykate në rajonin e Gjilanit në vitin 2004. Gjykata e caktoi një përfaqësues të përkohshëm për të paditurin pas deklaratës së paditësit se nuk mund ta gjente të paditurin. Tre dëshmitarët, duke përfshirë kunatin (e pohuar) të të paditurit dëshmuan në favor të paditësit në seancën

gjqësore të mbajtur më 13 prill 2005. Në aktvendimin e nxjerrë më të njëjtën datë, gjykata gjeti që kontrata verbale ishte e vlefshme sipas nenit 73 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore.

Megjithatë, gjykata është dashur të citojë dispozitat përkatëse të ligjit të zbatueshëm. Në një lëndë të vitit 2004 në rajonin e Mitrovicës, paditësi shqiptar ngriti një padi me të cilën kërkoi nga gjykata që ta vërtetojë të drejtën e tij të pronësisë mbi një pronë të paluajtshme. Paditësi pohoi të ketë blerë tokën më 1980 përmes një kontrate verbale me dy të paditurit, një shqiptar dhe një rom. Duke e cituar nenin 73 të Ligjit mbi marrëdhëniet detyrimore, gjykata gjeti që kontrata verbale ishte e vlefshme për shkak se palët kontraktuese i kishin përmbushur detyrimet e tyre – paditësi e kishte kryer pagesën e plotë për pronën dhe të paditurit ia kishin dorëzuar pronën paditësit. Pasi nuk kishte pasur kontratë me shkrim, gjykata do të ishte dashur ta refuzojë padinë e paditësit. Në një lëndë tjetër në rajon të Gjilanit, tre paditës shqiptarë ngritën padi kundër dy serbëve më 12 tetor 2004 për ta vërtetuar të drejtën e pronësisë mbi pronë të paluajtshme. Paditësit pohuan që i ati i tyre e kishte blerë pronën përmes një kontrate verbale me njërin nga të paditurit në vitin 1973, dhe me tjetrin në vitin 1977. Gjukata e caktoi një përfaqësues të përkohshëm për të paditurit.

Dy dëshmitarë dhanë dëshmi që kishin qenë fqinj të paditësit prej vitit 1972 dhe që paditësi e kishte shfrytëzuar pronën i papenguar për më shumë se 30 vite, mirëpo nuk kishin qenë të pranishëm në kohën kur ishte bërë kontrata apo kur ishte bërë transaksioni i të hollave. Për ta përkrahur padinë e tyre, paditësit paraqitën fatura të energjisë elektrike dhe dëshmi të pagesave së tatimeve mbi pronën që i ati i tyre i kishte bërë prej vitit 1972 deri në vitin 1992. Gjukata e aprovoi padinë duke e cituar Ligjin mbi marrëdhëniet

detyrime: “Detyrimet e dala nga dispozitat e Ligjit mbi marrëdhëniet 51 Neni 73 ishin përmbushur dhe kontrata e blerjes ishte realizuar në tërësi përkundër asaj që i mungon forma. E njëjta do të konsiderohet e vlefshme pasi që ka ardhur deri te vërtetimi i kontratës në bazë të dokumenteve autentike, prandaj gjykata e gjen padinë të bazuar dhe si të tillë e aprovon.”

Në asnjë nga rastet e mësipërme, gjykatat nuk e përmendën dështimin e palëve për t’i përmbushur kërkesat ligjore për transferimin e pronave të paluajtshme, respektivisht kontratën me shkrim, vërtetimin e saj në gjykatë dhe regjistrimin në regjistrin e të drejtave të pronave të paluajtshme. Në secilin rast, gjykata i konsideroi kontratat verbale dhe jozyrtare si bazë të vlefshme përmes së cilës të paditurit fituan të drejtën e pronësisë mbi një pronë, si dhe konsideroi që ato u bënë efektive menjëherë pas përmbushjes së detyrimeve nga ana e palëve (për ta paguar çmimin e shitblerjes dhe për ta dorëzuar posedimin). OSBE është e vetëdijshme për faktin që, në disa raste, palët që i takonin komuniteteve të ndryshme nuk mund të lidhnin kontratë me shkrim për shkak të legjislacionit diskriminues në fuqi në atë kohë. Megjithatë, zgjidhje e preferuar është që autoritetet legjislative t’i qasen problemit në mënyrë të drejtpërdrejt dhe ta ofrojnë një zgjidhje për problemin, në vend të asaj që gjykatësit apo juristët të zbatojnë doktrina ligjore që nuk ekzistojnë.

Ky kreativitet ligjor mund të ketë posaçërisht efekt të kundërt nga ai i dëshiruar, jo vetëm duke dëmtuar sundimin e ligjit por edhe duke lënë hapësirë për keqpërdorim. Nëse kërkesa për një kontratë me shkrim nuk zbatohet në tërësi, palët mund të jenë më të gatshme për të hyrë në mashtime gjatë transaksioneve të pronës së paluajtshme. Fitimi dhe transferimi i pronës sipas ligjit – parashkrimi fitues Edhe pse ligji kërkon regjistrimin e

kontratave të vërtetuara me shkrim në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme në mënyrë që të transferohet pronësia mbi një pronë në bazë të veprimit juridik, gjithashtu ekzistojnë edhe mënyra tjera të fitimit të pronës.

Ligji në fuqi në Kosovë kërkon kontratën me shkrim, të vërtetuar dhe vijimisht të regjistruar në regjistrin e të drejtave pronësore, për të bartur pronësinë mbi një pronë të paluajtshme. Gjykatat duhet të përmbahen nga aplikimi i doktrinës së zbatimit të pjesës predominuese në padi për të vërtetuar pronësinë mbi pronën e paluajtshme kur nuk ekziston kontrata me shkrim.

KAPITULLI III: MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË TË PARASHIKUARA NGA KODI CIVIL I REPUBLIKES SE SHQIPERISE

3.1. Mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme

Mënyra e prejardhur e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme konsiston në kalimin e pronësisë mbi një pronë të paluajtshme e cila realizohet mbi bazën e vullnetit të pronarit të mëparshëm duke kaluar pronësinë e sendit një personi tjetër. Në Kodin tonë Civil mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme janë format kontraktore të kalimit të saj nëpërmjet kontratës së shitjes, dhurimit, shkëmbimit, trashëgimisë ligjore dhe testamentare si dhe heqjen dorë nga pronësia, në dobi të një personi të tretë.

3.1.1. Kontratat

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë në nenin 164 e parashikon kontratën si mënyrë të fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme dhe atyre të luajtshme. Kjo dispozitë bën një dallim për dy kategoritë e sendeve, për sa i përket disponimit të tyre me kontratë. Në paragrafin 1 të nenin 164 parashikohet: *“Pronësia fitohet me anë të kontratës, pa qenë e nevojshme të bëhet dorëzimi i sendit”*, duke iu referuar pasurisë së paluajtshme, pasi, për sendet të cilat individualizohen me anë të matjes, peshimit dhe numërimit (pra, sendet e përcaktuara në gjini) pronësia kalon në çastin e dorëzimit të sendit.²⁸

Sendet e paluajtshme mund të transferohet nga një pronar tek tjetri nëpërmjet veprimeve të ndryshme juridike, të cilat kanë si qëllim kalimin e pronësisë, pa qenë e nevojshme të bëhet dorëzimi i sendit të paluajtshëm. Arsyeja e një zgjidhje të tillë buron nga fakti se kjo lloj pasurie, me regjistrimin e saj në regjistrat publik të pasurive të paluajtshme identifikohet teknikisht dhe juridikisht, për rrjedhojë nuk është e nevojshme të bëhet dorëzimi i saj nga pronari i mëparshëm tek pronari i ri. Ligjvënësi e ka përdorur termin kontratë në këtë dispozitë, ku disa lloje kontratash që parashikon dhe rregullon pjesa e posaçme e Kodit Civil dhe studiohen nga e drejta kontraktore. Për sa u përket kontratave të cilat kanë si qëllim kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme, ato janë kontrata e shitjes, të dhurimit dhe shkëmbimit²⁹. Trajtimi jo vetëm të secilës kontratë të sipërpërmendur, por edhe të instituteve të tjera juridike në lidhje me mënyrat e fitimit të

²⁸ Gjithsesi, mund të ketë edhe sende të luajtshme, të cilat janë të individualizuara qysh në momentin e lidhjes së kontratës, e cila ka për qëllim të saj kalimin e pronësisë mund të themi se edhe për këto sende të cilat janë të individualizuara me karakteristika të qarta dhe të plota, pronësia e tyre kalon që në çastin e lidhjes së kontratës. Kontrata e shitjes, të cilat kanë për objekt kalimin e pronësisë së një makine, e cila përben send të luajtshëm, prodhon efektet juridike që në çastin e lidhjes së kontratës apo të përputhjes së vullnetit të palëve para noterit.

²⁹ Kontrata e shitjes gjen rregullimin ligjor nga nenet 705-756 të Kodit Civil; Kontrata e shkëmbimit gjen rregullimin ligjor nga nenet 757- 760 të Kodit Civil; Kontrata e dhurimit gjen rregullim ligjor nga nenet 761-771 të Kodit Civil.

pronësisë mbi sende të paluajtshme do të analizohet e shoqëruar me praktikë unifikuese të Gjykatës së Lartë në vijim të studimit.

3.1.2. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së shitjes

Kontrata përbën një nga burimet më të rëndësishme të lindje së detyrimeve. Ajo është një veprim juridik i dyanshëm, pra është shprehja e vullnetit të dy apo më shumë palëve për të krijuar, rregulluar ose shuar marrëdhëniet juridike pasurore. Në nenin 663 të Kodit Civil që kontrata e shitblerjes të jetë e vlefshme duhet të përmbushë kushtet e mëposhtme:

1. pëlqimi i palëve;
2. shkaku i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi;
3. objekti që formon lëndën e kontratës
4. forma e saj e kërkuar nga ligji.

Pëlqimi i palëve është një ndër aspektet kryesore dhe kushti i domosdoshëm për vlefshmërinë e kontratës. Vetëm nëpërmjet shprehjes së vullnetit palët subjekt të një kontrate mund të marrin përsipër të drejta dhe detyrime, mund të detyrohen që të japin diçka, të kryejnë apo të mos kryejnë një veprim të caktuar. Palët duhet të japin pëlqimin e tyre për kushtet e kontratës. Referuar të drejtës sonë civile kushtet e kontratës ndahen në kushte (i) thelbësore që janë të domosdoshme për lidhjen e kontratës, siç mund të jetë çmimi, afati, (ii) kushte të zakonshme të cilat janë ato kushte që ndeshen në kontratat e veçanta dhe për këtë shkak ato parashikohen në ligj apo në norma të veçanta ligjore, siç mund të jenë shpenzimet që bëhen për ruajtjen dhe mirëmbajtjen e zakonshme të sendit dhe në (iii) kushte të rastit që nuk janë as thelbësore dhe as të zakonshme për një kontratë,

por parashikohen në të nga vullneti i palëve dhe të cilat mund të jenë dhe të kundërta me kushtet e zakonshme të parashikuara, por gjithmonë në përputhje me ligjin.

Lidhja e një kontratë kërkon si kusht që kontrata të mbështetet në një *shkak të ligjshëm* e përcaktuar kjo edhe në nenin 677 të Kodit Civil ku ligjvënësi shprehet se në një kontratë shkak është i paligjshëm kur vjen në kundërshtim me ligjin, me rendin publik, ose kur kontrata bëhet mjet për të shmangur zbatimin e një norme.

Objekti i kontratës lidhet me sjelljen e subjekteve dhe me veprimet apo mos veprimet që janë të detyruara të kryejnë palët. Në nenin 678 të Kodit Civil përcaktohet se objekti i një duhet të jetë i mundshëm, i ligjshëm dhe i përcaktueshëm. Pamundshmëria juridike ekziston kur sendi është përjashtuar nga qarkullimi civil. Objekti është i ligjshëm kur vetë ligji e parashikon si të tillë. Objekti është i përcaktueshëm atëherë kur në momentin e lidhjes së kontratës, të gjitha karakteristikat dhe elementet që e përbëjnë atë shërbejnë për ta individualizuar kontratën (si lloji, madhësia, sasia etj.). Objekti mund të përcaktohet më vonë kur natyra e kontratës ose rrethanat në të cilat është lidhur ajo, nuk e mundësonin caktimin e objektit në çastin e lidhjes së kontratës, por krijojnë mundësinë e përcaktimit të tij më vonë, (p.sh. kontrata mund të përmbajë dhe kryerjen e veprimeve të caktuara që mund të kryhen në të ardhmen).

Kusht tjetër i rëndësishëm që kërkohet për të krijuar kontrata të vlefshme është forma e saj dhe në mënyrë të veçantë kur kjo kërkohet shprehimisht nga ligji, (si shitblerja e një pasurie të paluajtshme, duhet bërë me akt noterial dhe më pas të regjistrohet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme). Në nenin 83 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht se: *“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk*

është i vlefshëm.” Ky koncept përforcohet nga neni 750 i Kodit Civil në të cilin thuhet se: *“Shitja e sendeve të paluajtshme kryhet sipas mënyrave të parashikuara në nenin 83 të këtij Kodi, përndryshe është e pavlefshme”*. Në rastet e tjera kur forma nuk është kusht për vlefshmërinë e veprimit juridik ky i fundit është i vlefshëm, por nuk mund të provohet me dëshmitarë.

Për të lidhur një kontratë vullneti i palëve kontraktuese është një nga elementet thelbësore për ekzistencën e kontratës dhe ky element është shprehja e drejtpërdrejtë e parimit të lirisë së palëve. Palët janë të lira të negociojnë për kontratën dhe të përcaktojnë në të ato kushte për të cilat kanë rënë dakord. Ato jo vetëm që kanë lirinë e plotë që të lidhin kontratën por me vullnetin dhe dëshirën e tyre kanë të drejtë ta ndryshojnë pjesërisht apo tërësisht atë. Një çështje e rëndësishme që është trajtuar gjerësisht nga e drejta jonë civile është çasti i lidhjes së kontratës. Çasti i lidhjes së kontratës midis palëve të pranishme, kur nuk është përcaktuar afat në të, është momenti i menjëhershëm, kur pranuesi deklaron aty për aty se pranon propozimin për lidhjen e kontratës që i bën propozuesi. Nëse personat nuk janë të pranishëm, kontrata do të konsiderohet e lidhur në çastin që pranimi i arrin propozuesit. Vendi i lidhjes së kontratës është vendi ku propozuesi ka marrë pranimin e palës tjetër.

Pasoja më e rëndësishme juridike e kontratës së shitjes është kalimi i së drejtës së pronësisë nga shitësi tek blerësi. Ky moment ka rëndësi të madhe sepse që nga ky moment shitësi pushon së qeni pronar i sendit ndërsa blerësi bëhet pronar i ri i tij duke i lindur e drejta ta kërkojë sendin nga kushdo qoftë. Veç kësaj, rreziku i humbjes apo dëmtimit rastësisht të sendit pa fajin e ndonjëres nga palët që nga ky moment rëndon mbi blerësin. Blerësi i fundit nuk ka më të drejtë të kërkojë nga shitësi dorëzimin e një sendi tjetër të të

njëtit lloj dhe njëkohësisht detyrohet t'i paguajë çmimin shitësit nëse nuk ia ka paguar atë më parë. Thelbi i fitimit të së drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron pikërisht në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm në qoftë se tjetërsuesi është pronar i tij. Një rëndësi të madhe teorike dhe praktike paraqet fakti se:

1. cili do të konsiderohet momenti i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi sendin ?,
2. cili do të konsiderohet titulli i pronësisë ?
3. si dhe kur fiton të drejtën blerësi që të realizojë të drejtat e tij mbi sendin ?

Në praktikën gjyqësore ka pasur dhe ka qëndrime të ndryshme në lidhje me sa më sipër. Ka pasur qëndrime sipas të cilit momenti i kalimit të pronësisë do të konsiderohej momenti i nënshkrimit të kontratës së shitblerjes dhe shfaqjes së vullnetit midis shitësit dhe blerësit për shitblerjen e sendit. Por ka pasur edhe qëndrime nga gjykatat më të ulëta të cilat konsideronin si moment të kalimit të pronësisë momentin e regjistrimit të pronës pranë ZRPP-së në emër të blerësit, madje avanconin dhe me tej duke quajtur si titull pronësie certifikatën e lëshuar nga kjo e fundit dhe duke mos i dhënë të drejtë blerësit të realizonte të drejtat e tij mbi pronën vetëm me kontratën e shitblerjes.

Momenti i kalimit të pronësisë legjislacioni ynë ndër vite e ka trajtuar në forma të ndryshme. Kështu dekreti mbi "*Veprimet Juridike dhe Detyrimet (DVJD)*" nr. 2359, datë 15.11.1956 e lidhte çastin e kalimit të së drejtës së pronësisë me llojin e sendit objekt kontrate. Nëse objekti i shitjes ishte një send apo e drejtë individualisht e përcaktuar, atëherë pronësia kalonte në çastin e lidhjes së kontratës dhe nëse objekti ishte i përcaktuar në gjini, atëherë e drejta e pronësisë kalonte në çastin e dorëzimit të sendit. Kontratat që

transferojnë pronësinë mbi pasurinë e paluajtshme, duhet të bëhen me akt noterial, ndryshe janë të pavlefshme, (pika 1 e nenit 1 të Dekretit mbi Veprimet Juridike dhe Detyrimet).

Interpretimi që bëhej në gjykatat tona në këtë kohë ishte se: *“Kontrata private e shitblerjes së ndërtesës, që ka formën e deklaratës nuk ka asnjë vlerë juridike në qoftë se paditësi, siç pretendon, e ka lidhur atë nën influencën e nevojës së madhe, ne këto kushte ai mund ta zgjidhë atë në çdo kohë. Në rastin konkret, siç pretendohet nga paditësi, nuk jemi para një anulimi shitjeje, por para kërimit për të ekzekutuar një akt, që nuk pas sjell efekte juridike”*³⁰. Pra, kusht për fitimin e pronësisë, në atë kohë kur vepronte DVJD, ishte pikërisht lidhja e kontratës me akt noterial dhe jo regjistrimi i saj pranë Zyrës së Hipotekës, çka do të thotë se titulli i pronësisë bazuar në legjislacionin e kësaj kohe ishte pikërisht veprimi juridik për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme (kontrata e shitblerjes).

Kodi Civil i vitit 1981 përcakton se çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë i referohej llojit të objektit të kontratës së shitjes. Për sendet e luajtshme, pavarësisht nëse ishin të përcaktuara në gjini apo individualisht të përcaktuara, çasti i kalimit ishte ai i dorëzimit të sendit, ndërsa për sendet e paluajtshme kalimi i së drejtës së pronësisë bëhej në çastin e lidhjes së kontratës me akt noterial dhe të regjistrimit të saj. Parashikimet në këtë kod e lidhnin kalimin e së drejtës së pronësisë për një send të paluajtshëm me nënshkrimin prej palëve të kontratës para noterit dhe me regjistrimin në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ose të quajtura në atë kohë zyrat e hipotekës.

Kodi Civil Shqiptar i vitit 1994 aktualisht në fuqi shprehet se çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë është çasti i lidhjes së kontratës. Mjafton realizimi dhe nënshkrimi i

³⁰ Shih Vendimin e Kolegjit Civil Nr. 47, dt. 16-5-1956

veprimi juridik si një veprim i vlefshëm dhe blerësi ose përfituesi i pasurisë së paluajtshme bëhet menjëherë pronar i kësaj pasurie. Pra legjislacioni shqiptar pranon sistemin e lidhjes së kontratës si rregull të përgjithshëm (neni 164 i Kodit Civil). Përjashtim kanë vetëm sendet që maten, peshohen, pra sendet e përcaktuara në gjini (fitimi i pronësisë në mënyrë të prejardhur). Ndryshe nga format e tjera të shitjes, si ajo e sendeve të luajtshme, e sendeve të përcaktuara në gjini, apo të shitjes me kusht, për të cilat kontrata e shitjes quhet e lidhur dhe merr fuqi në momentin e dorëzimit të sendit, apo në momentin e plotësimit të kushtit të parashikuar në kontratë, në kontratën e shitjes së sendit të paluajtshëm nuk ka rëndësi dorëzimi i sendit, por vetëm përpilimi i kontratës së shitjes me akt noterial konform kërkesave të nenit 750 dhe 83 të K.C.

Mënyra e përpilimit të aktit noterial të tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme është parashikuar shprehimisht dhe në ligjin specifik nr.7829, datë 01.06.1994 “Për noterinë”, ku në nenin 54 përcaktohet se : *“Akti noterial për tjetërsimin ose njohjen e pronësisë mbi sende të paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi to, kryhet nga noteri, pasi të ketë verifikuar pronësinë e palës mbi sendin e paluajtshëm. Për këtë qëllim ajo i paraqet noterit dokumentet e pronësisë të lëshuara nga organi kompetent dhe kur sendi nuk figuron i regjistruar, një vendim gjyqësor për vërtetim pronësie. Noteri duhet të shënojë në akt verifikimin e bërë”*.

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin Unifikues nr.1/2009 kanë arritur në përfundimin se: *“Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të kësaj pasurie. Blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha*

të drejtat dhe detyrimet që lidhen me të qenit pronar mbi këtë pasuri”. Sipas arsyetimit të Kolegjeve të Bashkuara nr.1/2009³¹, në analizë të nenit 79 të K.Civil që një veprim juridik të jetë i vlefshëm duhet që të plotësohen këto kushte: palët që kryejnë veprimin juridik duhet të kenë zotësinë për të vepruar; vullneti i brendshëm i palëve në një veprim juridik duhet të përputhet me shfaqjen e tij të jashtme dhe veprimi juridik duhet të realizohet në formën e kërkuar nga ligji. Mjafton plotësimi i elementëve të mësipërme për të bërë të vlefshëm veprimin juridik. Fryma e legjislacionit tonë në fuqi është se vetëm në rast të mungesës së njërit prej këtyre elementëve do të ndodhemi përpara rastit të pavlefshmërisë së veprimit juridik.

➤ Shitja me rezervë e pronës së paluajtshme

Forma e kontratës që rregullon marrëdhënien e shitblerjes së një pasurie të papërfunduar e të paregjistruar në ZRPP është kontrata me rezerve që përcakton se realizimi i rezervës është elementi që përmbush detyrimet e përcaktuara në këtë kontratë dhe e shndërron në një kontratë shitblerje përfundimtare. Shitja me rezervë e pronës rregullohet nga neni 746 i

³¹ Ky vendim ka rëndësi për konsolidimin e praktikës gjyqësore duke qënë se paraqet një interpretim të zgjeruar të nenit 83 të K.Civil, në harmoni me dispozitat e tjera të këtij kodi mbi pronësinë dhe veprimet juridike si dhe me kuadrin ligjor mbi regjistrimin e pronave të paluajtshme. Ndër të tjera, me këtë vendim Kolegjet qartësuan konceptin e momentit të kalimit të pronësisë mbi sendin e paluajtshëm, që fitohet në bazë të një veprimi juridik, (kontratë), dhe që konsiston pikërisht në çastin kur palët, lidhin kontratën përkatëse me akt noterial. Pavarësisht risive që solli ky vendim unifikues për konsolidimin e praktikës gjyqësore, duke iu referuar vendimarrjes në Kolegjet e Bashkuara për këtë vendim vihet re se ka një debat juridik në lidhje me qëndrimin njëhësues, sa i takon interpretimit të nenit 83 të K.Civil. Në qëndrimin e tyre, disa nga gjyqtarët në pakicë kanë vlerësuar se shumica e Kolegjeve të Bashkuara nuk ka kryer një interpretim të dispozitës civile, por ka ndryshuar kuptimin e saj, kompetencë që sipas pakicës i takon legjislatorit ose Gjykatës Kushtetuese. Këto debate juridike kanë vlerë për zhvillimin e praktikës gjyqësore, duke patur parasysh natyrën dinamike të evoluimit të legjislacionit në kohë.

Kodit Civil. Kjo dispozitë rregullon marrëdhëniet midis shitësit dhe blerësit, kur ky i fundit është në pamundësi për të paguar çmimin që në çastin e parë të lidhjes së kontratës³².

Parashikimi ligjor i Nenit 740 të Kodit Civil rregullon në praktikë rastet e lidhjes së kontratave që kanë për objekt të tyre kalimin e pronësisë mbi një send të paluajtshëm, si shtëpi banimi, tokë bujqësore apo truall. Kjo lidhet me faktin që vlera monetare që mbartin këto sende në qarkullimin civil, është e madhe, ndaj edhe mundësia e personave në cilësinë e palës blerëse për të paguar çmimin plotësisht në çastin e lidhjes së kontratës nuk është i mundur gjithmonë.

Në rastin e shitjes me rezervë, blerësi edhe pse mund ta gëzojë dhe zotërojë efektivisht sendin e paluajtshëm si shtëpinë e banimit, për të cilin ai ka lidhur kontratën e shitjes, nuk mund të bëhet pronar i saj pa paguar të gjitha këstet e parashikuara në kontratë. Vetëm me pagimin e këstit të fundit të të gjithë shumës së vlerës së sendit të paluajtshëm ai bëhet *de jure* pronar i shtëpisë së banimit të blerë me anë të kontratës së shitjes me rezervë.

Fenomeni negativ i shitjes disa herë të një apartamenti të paregjistruar nga i njëjti pronar mund të kufizohet me vendosjen e detyrimit ligjor të regjistrimit të këtyre kontratave në ZRPP në mënyrë që çdo noter të ketë informacion të saktë paraprak për pasurinë që është objekt i kontratës me rezerve.

3.1.3. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së shkëmbimit

Kontrata e shkëmbimit klasifikohet si një ndër kontrata që më të vjetra të komunikimit në aspektin detyrimor dhe është forma më e thjeshtë e primitive e këmbimit mall me mall. Kontrata e shkëmbimit është ajo kontrate që palët kontraktuese janë të

³² Neni 746 i Kodit Civil parashikon: “Kur çmimi i shitjes paguhet me këste, blerësi e fiton pronësinë e sendit me pagimin e këstit të fundit të çmimit, duke marrë parasysh rreziqet që në çastin e dorëzimit. Kalimi me rezervë i pronësisë me kushtin e mësipërm duhet të pasqyrohet në kontratë”.

detyruara reciprocikisht që ti dorëzojnë njëra tjetrës sende të caktuara të cilat këmbehen dhe ato fitojnë respektivisht të drejtën e pronësisë mbi këto sende. Objekt në kontratën e shkëmbimit mund të jenë dhe të drejtat pronësore që janë të transferueshme.

Shkëmbimi është një kontratë me anë të të cilës palët shkëmbejnë me njëra tjetrën një send me një send tjetër. Pra kalimi i pronësisë nuk behet duke paguar një shumë parash por duke dhënë një send tjetër. Për këtë arsye kontrata e shkëmbimit është kalim i pronësisë. (VERMELLE.G,2008:67) Fusha ku përdoret më shume shkëmbimi është ajo e sendeve material, megjithatë përdoret edhe për të drejtat e tjera reale, si uzufrukti ase sende të tjera materiale siç janë aksionet e shoqërisë etj. Kjo kontratë përdoret gjithashtu edhe për tjetërsimin e sendeve të paluajtshme po kështu në vende apo zona jo të zhvilluara objekt i shkëmbimit mund të jenë edhe shërbimet. Efektet e kontratës së shkëmbimit janë kalimi i të drejtave të këmbjera duke krijuar detyrime reciproke mes palëve. Karakteristikat e kontratës se shkëmbimit janë :

4. Shkëmbimi është kontratë e dyanshme dhe reale sepse quhet e lidhur sapa palët arrijnë përputhjen e vullneteve dhe behet dorëzimi i sendeve duke krijuar të drejta dhe detyrime reciproke për secilin prej tyre. Vetëm nëse objekt i shkëmbimit janë pasuritë e paluajtshme kjo kontratë behet kontrate konsensuale dhe formale për shkak të detyrimit që përcakton neni 83 i Kodit Civil.
5. Në kontratën e shkëmbimit behet këmbimi i sendeve pa pasur nevojë për përdorimin e të hollave në ndryshim nga kontrata e shitjes, ku sendi këmbehet me të holla duke u bazuar në parimin e ekuivalencës.
6. Te kontrata e shkëmbimit është karakteristike që palët janë njëkohësisht edhe shitës edhe blerës të njëra tjetrës.

7. Kontrata e shkëmbimit është shume e ngjashme me kontratën e shitjes prandaj nuk ka dispozita qe rregullojnë ne mënyre eksplicite .

Në kontratën e shkëmbimit përdoren të njëjtat rregulla si në kontratën e shitjes, me përjashtim të rregullave të veçanta të shkëmbimit. Rregullat e përbashkëta me shitjen janë ato që lidhen me dorëzimin e sendeve, zotësinë e subjekteve, sendin, shkëmbimin e një sendi që i përket një tjetri, veset e fshehura etj. Por për arsye të karakterit të veçantë të kontratës së shkëmbimit janë përjashtuar rregullat që lidhen, me cedimin, me anulimin për arsye të demit nëse behet pa mashtrim me të drejtë përparësie. Nuk zbatohen gjithashtu as rregullat sipas të cilave shpenzimet janë në ngarkim të blerësit sepse në këtë rast shpenzimet janë në ngarkim të të dyja palëve apo rregulli i interpretimit të paqartësive kontraktore në favor të blerësit apo kundër shituesit, sepse të dyja palët janë në pozicione të njëjta.³³

Një lloj i veçantë i kompensimit është me shkëmbim në rastet kur sendet e shkëmbyera nuk kane të njëjtën vlerë. Në këtë rast palët bien dakord që pala që merr sendin me vlere më të madhe do ti detyrohet palës tjetër që merr sendin më të vogël ti paguaj një shumë parash që quhet kompensim. Ky lloj veprimi juridik konsiderohet si shkëmbim, por jo në rastet kur kompensimi është po aq i madh sa objekti kryesor i kontratës apo me i madh. Në këto raste do të jemi para kontratës së shitjes. (VERMELLE.G, 2008, fq.68)

❖ *Ndryshimi i Kontratës së Shkëmbimit me atë të Sipërmarrjes*

³³ Shoh nenin 760 të Kodit Civil

Kontrata e shkëmbimit ka marrë një përhapje mjaft të gjerë në ditët e sotme sepse gjendet e integruar në kontratën e sipërmarrjes në ndërtimin dhe zhvillimin e pasurive të paluajtshme. Pronaret e truallit lidhin paraprakisht një kontratë shkëmbimi me sipërmarrësin ku shkëmbejnë mallin me vlerën ekuivalente të tij në pjesë të ndërtimit të ardhshëm zakonisht të shprehur në përqindje mbi ndërtim. Ky arsyetim, vjen edhe si pasojë e qëndrimit konsistent, të mbajtur nga Gjykata e Lartë lidhur me qëllimin e kontratës së sipërmarrjes e cila pavarësisht se ngjan me një kontratë shërbimi, qëllimin e saj përfundimtar ka fitimin e pronësisë mbi sendin. Në nenin 850 të Kodit Civil në përcaktohet se çdo kontratë sipërmarrjeje pala porositese dëshiron që sipërmarrësi me anë të zbatimit të pavarur të ndërtoj për llogari të saj. Pra që kur hyn në marrëveshje me sipërmarrësin, porositësi ka vetëm një qëllim: pronësinë mbi sendin që do të ndërtohet. Vullneti i përbashkët i palëve nuk është i kufizuar vetëm në të drejta dhe detyrime kontraktore të sipërcituara. Duke patur për qëllim finalizimin e kësaj marrëdhënie me fitimin e të drejtës së pronësisë së porositësit mbi sendin palët kanë parashikuar kalimin e pronësisë së apartamentit nga shoqëria ndërtimore të pala paditëse pas përfundimit të ndërtimit dhe regjistrimit të sendit në pronësi të sipërmarrësit. Qëllimi i vërtet dhe i përbashkët i palëve nuk është i kufizuar vetëm në ndërtimin e sendit sipas porosisë së paditësit, por edhe fitimin në të ardhmen të pronësisë së sendit, i cili në momentin e lidhjes së kontratës nuk ekziston, por do të fitonte ekzistencën e tij juridike dhe fizike, në përfundimin e ndërtimit dhe regjistrimin e tij në ZVRPP.

Pra pavarësisht dualitetit të objektit në kontratë të sipërmarrjes shohim se dhe nga interpretimet gjyqësore, del se qëllimi final i palëve në marrëdhënien kontraktore të

sipërmarrjes në fushën e ndërtimit të pasurive të paluajtshme është njëlloj siç do sipërmarrje tjetër fitimi i pronësisë së sendit të ndërtuar pas përfundimit të tij nga porositësi, dhe në rastin e marrëdhënies se pronareve të truallit me ndërtuesin, kemi një kontratë shkëmbimi të pastër ku nuk kemi blerje me para në dorë, por shkëmbim të sendeve dhe të drejtave. Në rastin e mospërbushjes së detyrimeve nga ana e njërit prej shkëmbyeseve ligji ka parashikuar edhe mënyrën e mbrojtjes së tij. Shkëmbyesi në rast se ka pasuar marrjen e sendit dhe nuk ka ndërmend ta rimarre atë të drejte të marre vleftën e tij sipas dispozitave të caktuara për shitje dhe shpërblimin e demit. Në këtë rast ligji ka parashikuar të njëjtën mbrojtje si në rastin e mosekzekutimit të detyrimit ku kreditori mund të kërkoj shpërblimin e demit për këtë mosekzekutim, në rast se nuk ka me interes për përbushjen në natyrë të detyrimit. Në rastin konkret shpërblimi i demit i korrenspondon vleftës së sendit që debitori shkëmbeu duke përfshire dhe fitimin e munguar si dhe çdo element tjetër të parashikuar në dispozitat përkatëse të Kodit Civil.

3.1.4. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të kontratës së dhurimit

Kontrata e Dhurimit në Titullin trajtohet në Kodin Civil aktual në Kreu III, në dispozitat 761-771, duke dhënë përkufizimin në nenin 761 i cili parashikon: *“Dhurimi është një kontratë me anë të së cilës njëra palë i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar ose një të drejtë reale të cilat ajo i pranon”*. Si një kontratë tipike e cila parashikohet shprehimisht nga Kodi Civil shqiptar, kontrata e dhurimit shpreh më së miri shpirtin e mirësisë dhe humanizmit që e karakterizon. Dhe pikërisht, shkaku, i cili i shtyn palët të hyjnë në këtë marrëdhënie juridike duke kryer dhurimin, është pikërisht dëshira për të shtuar pasurinë e palës tjetër, dëshirë kjo, e cila, si në çdo kontratë, edhe tek kontrata e

dhurimit ka nevojë të pranohet për të prodhuar efektet e saj³⁴. Kontrata e dhurimit kur ajo ka për objekt të saj sende të paluajtshme, mbart këto veçori:

1. qëllimi i lidhjes së kësaj kontrate është kalimi i pronësisë së një sendi paluajtshëm ose i një të drejte reale mbi të, nga një person tek një tjetër (person fizik, juridik, privat ose shtetëtor, vendas ose i huaj).
2. objekt i kontratës së dhurimit në kuptimin material janë sendet paluajtshme (tokë bujqësore, truall, pyll, kullotë, shtëpi banimi, etj.) ose një e drejtë reale mbi këto sende. Objekti i kontratës së dhurimit nuk mund të përmbajë veçse pasurinë e tashme të dhuruesit.

Në qoftë se dhuruesi përfshin pasurinë e ardhshme, dhurimi është i pavlefshëm, pasojë kjo e parashikuar në nenin 762 të Kodit Civil³⁵. Duke iu referuar nenit 761 të kodit Civil si objekt i kontratës së dhurimit janë edhe të drejta reale mbi sende të caktuara, si e drejta e servitutit, e përdorimit të sendit, e drejta e uzufruktit etj. Në Vendimin Unifikues të Gjykatës së Lartë nr 23, datë 01.04.2002 lidhur me nenin 761 të Kodit Civil, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, për efekt të unifikimit të praktikës gjyqësore arsyetojnë:

“Neni 761 i Kodit Civil përcakton në mënyrë eksplicite se objekt i kontratës së dhurimit mund të jenë sende ose të drejta reale. E drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) e njohur në nenin 21 të Ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, konsiderohet si e drejtë reale, ajo mund të disponohet me anë të kontratës së dhurimit. E drejtë reale konsiderohet edhe e drejta e kompensimit për pronat

³⁴ Kontrata e dhurimit në legjislacionin civil shqiptar ka ekzistuar dhe është parashikuar që nga Kodi Civil i vitit 1929. Në Kodin Civil të vitit 1981 kontrata e dhurimit parashikohej në një dispozitë të vetme. konkretisht në nenin 304, i cili e përcaktonte kontratën e dhurimit si një kontratë ku pala dhuruese i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar.

³⁵ Neni 762 i Kodit Civil parashikon: “Dhurimi nuk mund të përmbajë veçse pasurinë e tashme të dhuruesit. Në qoftë se përfshin pasurinë e ardhshme dhurimi është i pavlefshëm përsa i takon kësaj”.

që njihen se i përkisnin ish-pronarit, por që nuk mund të kthehen, sipas përcaktimeve të ligjit për kthimin e kompensimin të pronave ish-pronarëve. E drejta e kompensimit të ish-pronarit mund të disponohet lirisht me anë të dhurimit. E drejta e parablerjes dhe e drejta e kompensimit e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) përfshihen në konceptin e pasurisë së një personi, i cili në vetvete përfshin një gamë të gjerë të drejtash jo vetëm reale por edhe personale (të detyrimit) ”.

Pra bazuar në këtë vendim e drejta e parablerjes edhe pse nuk është e mundur të realizohet në momentin e dhurimit, ajo nuk do të konsiderohet si një e drejtë e ardhshme. Pra, e drejta e parablerjes dhe e drejta e kompensimit e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) përfshihen në konceptin e pasurisë së një personi. Kontrata e dhurimit si një veprim juridik, në ndryshim nga kontrata e shitjes, kryhet gjithmonë pa shpërblim

Kontrata e dhurimit, në ndryshim nga kontrata e shitjes, është një kontratë e njëanshme. Në kontratën e dhurimit e cila ka për objekt të saj sende të paluajtshme, dhuruesi është pala që më ligj i ngarkohen detyrime, ndërsa përfituesi i dhurimit është pala që përfiton të drejta. Në këtë kontratë përballë të drejtës së përfituesit të dhurimit për të marrë në pronësinë e tij sendin apo sendet e paluajtshme të dhuruara nga pala tjetër, qëndron detyrimi i dhuruesit që duhet t’i kalojë përfituesit së dhurimit, përveç dokumenteve të pronësisë edhe zotërimin real mbi sendin, që ai ka në pronësi.

Në lidhje me këtë çështje, pra me mundësinë që ka një person për të dhuruar pasurinë e tij të paluajtshme, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Larte në Vendimin Unifikues nr.3, datë 03.02.2006 arsyetojnë: “Në rastet kur objekt i dhurimit janë sende që bëjnë pjesë në bashkësinë ndërmjet bashkëshortëve, do të konsiderohet se objekt i dhurimit është pjesa ideale mbi sendet në bashkëpronësi, e cila, pas lidhjes së kontratës së dhurimit,

bashkohet me pjesën ekzistuese që gëzonte bashkëshorti përfitues mbi sendin, duke e kthyer kështu në pasuri ekskluzive të këtij të fundit. Titullar i sendit të dhuruar është vetëm bashkëshorti përfitues i dhurimit. Sendi i përfituar nuk bën pjesë në bashkëpronësinë bashkëshortore, si të tillë, bashkëshorti pronar mund ta tjetërsojë i vetëm kundrejt çdo subjekti, pa marrë pëlqimin e bashkëshortit dhurues...”

Sipas këtij vendimi Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, paditësi me kontratën e dhurimit i kalon pronësinë e banesës bashkëshortes së tij, duke humbur kështu cilësinë e tij si pronar apo bashkëpronar mbi atë pronë³⁶. Shitjen e sendit të paluajtshëm shtëpi banimi bashkëshortja e paditësit e ka realizuar në ushtrim të të drejtave të saj të pronësisë dhe me vullnet të lirë, të vërtetuar përpara noterit publik, ç’ka ka sjellë si pasojë humbjen e pronësisë nga ana e saj mbi shtëpinë e banimit. Në këtë vendim unifikues përveç institutit të kalimit të pronësisë me anë të kontratës së dhurimit dhe asaj të shitjes, shohim edhe një veçori thelbësore të mënyrave të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme, karakterin dinamik të pronësisë, nëpërmjet gërshetimit të veprimeve juridike, që kanë si qëllim kalimin e pronësisë nga njëri subjekt tek tjetri. Kontrata e dhurimit është një kontratë formale. Si e tillë kontrata e dhurimit që ka për objekt të saj sende të paluajtshme quhet e lidhur me plotësimin e dy kushteve ligjore:

³⁶Rëndësia e Vendimit Unifikues nr.3, datë 03.02.2006, të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë qëndron në faktin se në këtë vendim nuk analizohen vetëm elementët e kontratës së dhurimit, por, mbi të gjitha, në këtë vendim unifikues analizohen marrëdhënies e bashkëpronësisë midis bashkëshortëve, si dhe çastit kur ata humbasin apo fitojnë të drejta pasurore mbi sende të paluajtshme, nëpërmjet kryerjes së veprimeve juridike me njëri tjetrin (dhurim, shitje, trashëgim, heqje dorë nga pronësia). Pikërisht nga vlefshmëria apo pavlefshmëria e kryerjes së këtyre veprimeve juridike, varet raporti i pjesëve takuese midis bashkëshortëve në të ardhmen si dhe legjitimiteti i tyre për të kërkuar pjesën takuese të pretenduar mbi sendet e paluajtshme tek personat e tretë.

a. kur vullneti i përbashkët i palëve formalizohet me akt publik para noterit. Ky akt përmban deklarimin e dhuruesit, që dhuron pronën e tij të paluajtshme, si dhe deklarimin e përfituesit të dhurimit që pranon pronën e dhuruar.

b. kur akti publik i hartuar si më sipër regjistrohet në ZRPP.

Mos përmbushja e këtyre dy kriterëve ligjore sjell pavlefshmërinë e kësaj kontratës së dhurimit. Por si veprohet në rastet në të cilat i njëjti send ju dhurohet dy personave në të njëjtën kohë? Në këtë rast do zbatohet rregulli i përgjithshëm në lidhje me regjistrimin e parë në kohë nga ana e përfituesit, i cili edhe pse e ka fituar të drejtën në datë të mëvonshme, e ka regjistruar më parë atë. Përfituesi i cili e ka fituar sendin i pari, por e ka regjistruar atë i dyti, ka të drejtë të kërkojë shpërblimin e dëmit ndaj dhuruesit, të cilit i lind ky detyrimin në bazë të parimit të përgjithshëm sipas së cilit askush nuk mund të transferojë një të drejtë të cilën ai nuk e ka. Dhuruesi në këtë rast nuk ka përmbushur detyrimet e tij që rrjedhin nga kontrata e dhurimit duke dhuruar apo shitur të njëjtin send objekt të kontratës së dhurimit. Në lidhje me përgjegjësinë e përfituesit të dytë mund të themi se në qoftë se ky person ka qenë në keqbesim, pra ka qenë në dijeni të fitimit të pronësisë nga përfituesi i parë, bëhet bashkëpunëtor i faktit të paligjshëm të kryer nga dhuruesi, duke bërë të mundur eliminimin e efekteve reale të kontratës së parë të dhurimit nëpërmjet nënshkrimit të kontratës së dytë dhe regjistrimin e parë të saj. Kështu, ligji kërkon shprehimisht formën e aktit publik i cili është dokumenti i redaktuar sipas formaliteteve përkatëse nga noteri dhe si pasojë ai duhet të respektojë veç parashikimeve të Kodit Civil për dhurimin dhe gjithë kërkesat e ligjit “Për noterinë”.

Kontrata e dhurimit duhet të hartohet nga noteri pasi nuk mjafton vetëm vërtetimi i nënshkrimeve prej tij. Një përfundim i tillë del dhe nga vendimi e Gjykatës së Rrethit

Gjyqësor Tiranë²⁹¹ ku pretendohet pavlefshmëria e kontratës së 291 Vendimi nr. 720, datë 15.02.2005, Gjykata e Rrethit Gjyqësor, Tiranë. Në bazë të rrethanave të çështjes, paditësja pretendon konstatimin e pavlefshëm të kontratës së dhurimit, duke qenë se është bërë në kundërshtim me dispozitën urdhëruese të ligjit, sepse nuk është hartuar nga noteri, por thjesht nënshkrimet e palëve janë vërtetuar prej tij. “Në ligjin “Për noterinë”, nr. 7891, datë 01.06.1994, në nenin 54 të tij përcaktohet se “Akti noterial për tjetërsimin ose njohjen e pronësisë mbi sende të paluajtshme ose të një të drejte reale mbi to kryhet nga noteri pasi të ketë verifikuar pronësinë e palës 91 dhurimit, duke qenë se ajo nuk është hartuar nga noteri, por thjesht nënshkrimet e palëve janë vërtetuar prej tij. Konform nenit 83 të Kodit Civil përcaktohet se: “Veprimi juridik për kalimin e pronësisë të sendeve të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet përndryshe nuk është i vlefshëm. Është i pavlefshëm veprimi juridik që nuk është bërë në formën e kërkuar shprehimisht nga ligji.” Në rastin konkret, kontrata nuk është hartuar nga noteri, prandaj gjykata vendosi pranimin e padisë dhe konstatimin e pavlefshëm të kontratës së dhurimit.

Në të njëjtin përfundim ka arritur edhe Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë,²⁹² në vendimin nr. 385, me anë të së cilit kërkohet pavlefshmëria e veprimit juridik të kryer pa respektuar formën e aktit noterial. Sipas Kolegjit Civil: “Në kuptim të normave juridike civile të kohës, kontrata e dhurimit të sendeve të paluajtshme, për efekt të vlefshmërisë së saj, duhet të bëhet me akt noterial. Duke parë kontratën objekt gjykimi, konstatohet se ajo është redaktuar nga Avokati, pra nuk është bërë me akt noterial, për pasojë nuk është veprim juridik i vlefshëm. Edhe në kuptim të Nenit 253 të Kodit të Procedurës Civile, noteri ishte i detyruar të pasqyronte në akt vullnetin e shprehur të pjesëmarrësve në kontratë dhe jo të bënte legalizimin e një kontrate të përpiluar jashtë zyrës së tij.” Pra, vullneti i

pjesëmarrësve në veprimin juridik, nuk është dhënë para noterit, në kuptimin dhe formën që e kërkon ligji dhe për pasojë veprimi juridik është i cenuar në formën dhe vlefshmërinë e tij.

Në radhë të parë noteri duhet ta ushtrojë funksionin publik në kohën e hartimit të aktit, në të kundërt dhurimi do të jetë i pavlefshëm si arsyetohet dhe në vendimin e Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë 293 sipas të cilit: “Kontrata e dhurimit është absolutisht e pavlefshme, për shkak se nuk është lidhur në formën e kërkuar nga ligji për efekt të vlefshmërisë së veprimit juridik.” Në të njëjtën kohë, paragrafi i parë i nenit 764 parashikon se kontrata e dhurimit me objekt sende të paluajtshme, përveç faktit që duhet të bëhet me akt noterial, duhet edhe të regjistrohet, detyrim ky i cili rrjedh Kodi Civil, 294 meqenëse kontrata e dhurimit është një kontratë e cila ka për qëllim kalimin e titullit të pronësisë nga dhuruesi tek përfituesi. Kontrata e dhurimit mund të rëndohet me kusht ose me barrë. Në rast se kontrata e dhurimit lidhet me kusht ose me barrë, përfituesi i dhurimit është i detyruar të përmbushë barrën brenda vlerës së sendit të dhuruar³⁷.

Përgjegjësia e dhuruesit nuk shtrihet deri te të metat e sendit. Në ndryshim nga kontrata e shitjes ku shitësi mban përgjegjësi për të metat e sendit të paluajtshëm që shet, tek kontrata e dhurimit, garancia e dhuruesit nuk shtrihet deri tek të metat e sendit të

³⁷ Neni 768 i Kodit Civil parashikon: “Dhurimi mund të rëndohet me kusht ose me barrë. Dhuruesi është i detyruar të përmbushë barrën brenda kufijve të vleftës së sendit të dhuruar. Për të përmbushur barrën mund të veprojë, përveç dhuruesit dhe çdo kush i interesuar. Zgjidhja e kontratës së dhurimit për mospërmbushje të barrës mund të kërkohet nga dhuruesi ose nga trashëgimtarët e tij, në qoftë se është parashikuar në aktin e dhurimit. Barra e paligjshme ose e pamundur quhet e paqenë, ajo gjithsesi e bën të paqenë dhurimin në qoftë se ka përbërë të vetmin shkak përcaktues të kontratës”.

Për të përmbushur barrën, mund të veprojë përveç tij, dhe çdo person tjetër i interesuar. Gjithashtu, në ligj është parashikuar mundësia e përfituesit ose trashëgimtarëve të tij për të kërkuar pavlefshmërinë e kontratës së dhurimit për mospërmbushje të barrës në qoftë se është parashikuar në aktin e dhurimit. Barra e paligjshme ose e pamundur quhet e paqenë, ajo gjithsesi e bën të paqenë dhurimin, në qoftë se ka përbërë të vetmin shkak përcaktues të kontratës.

paluajtshëm që dhuron, përveç kur dhuruesi vepron me mashtrim, si dhe kur ekziston një marrëveshje e posaçme midis palëve.

Nga sa analizuam më sipër, të gjitha kontratat e sipërpërmendura, përbëjnë një mënyrë të prejardhur të fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, ç'ka do të thotë se, me anë të tyre bëhet kalimi i pronësisë nga një pronar tek një tjetër. Ky kalim bëhet mes të gjallëve, ndryshe nga ç'ndodh tek trashëgimia që, edhe pse përbën një mënyrë të prejardhur të fitimit të pronësisë, ka për karakteristikë kalimin e pronësisë pas vdekjes së pronarit të mëparshëm (trashëgimlënësit tek pronari/bashkëpronarët, trashëgimtari/trashëgimtarët)

3.1.5. Trashëgimia

Në nenin 165 të Kodit Civil përcaktohet se Trashëgimia është

mënyrë e fitimit të pronësisë. Kjo dispozitë bën një parashikim të përgjithshëm dhe të referon tek dispozitat e Pjesës së tretë të Kodit Civil. Në fakt, një dispozitë e vetme e ka të pamundur të rregullojë të gjithë hapësirat që ofron trashëgimia si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë kryesisht mbi sendet e paluajtshme, pa përjashtuar edhe sende të luajtshme dhe forma të tjera të pronësisë. Këtë e nxjerrë në pah më qartë neni 316 i Kodit Civil, i cili e përkufizon trashëgiminë si kalimin me ligj ose me testament të pasurisë së personit të vdekur një ose më shumë personave sipas rregullave të përcaktuara në këtë Kod³⁸.

Vlen të përmendet fakti se trashëgimia shërben si mënyrë e suksedimit universal nga një person tek një tjetër, që do të thotë, se me anë të saj, mund të kalohen njëkohësisht

³⁸ Neni 316 i Kodit Civil parashikon: “Trashëgimia është kalimi me ligj ose me testament i pasurisë (trashëgimit) së personit të vdekur, një ose më shumë personave trashëgimtarë sipas rregullave të caktuara në këtë Kod”.

pasuri të paluajtshme, pasuri të luajtshme dhe të drejta. Këtë përcaktim e gjejmë të parashikuara shprehimisht në Nenin 332 të Kodit Civil³⁹.

Fitimin e pasurisë mbi sende të paluajtshme me anë të trashëgimit do ta analizojmë në dy aspekte, ashtu siç e rregullon edhe Kodi Civil shqiptar:

- a. fitimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme me anë të trashëgimisë ligjore si dhe
- b. fitimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme me anë të trashëgimisë testamentare.

3.1.5.1. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të trashëgimisë ligjore

Duke iu referuar nenit 318 të Kodit Civil, trashëgimia çelet në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit dhe në vendin ku ai ka patur vendbanimin e tij të fundit, fakt ky, i cili vërtetohet me anë të çeljes së dëshmisë së trashëgimisë ligjore të lëshuar nga Noteri Publik⁴⁰. Përcaktimi i momentit të vdekjes së trashëgimlënësit ka një rëndësi të veçantë në praktikë, pasi, në funksion të tij, përcaktohet rrethi i trashëgimtarëve ligjorë që thirren në trashëgimi, si dhe të drejtat dhe detyrimet që rrjedhin prej saj. (Nuni, A & Luan.H : 14-29) Koha e vdekjes së trashëgimlënësit përcakton gjithashtu edhe ligjin që do të rregullojë marrëdhënien juridike të trashëgimisë dhe efektet që pasojnë çeljen e trashëgimisë. Në institutin e trashëgimisë ligjore dhe testamentare zë vend gjithashtu edhe një parim tjetër i rëndësishëm ai i mungesës së efekteve prapavepruese të dispozitave ligjore, që do të thotë, në çdo rast, ligji që do të aplikohet për rregullimin e marrëdhënies së trashëgimisë është ligji që ka qenë në fuqi në momentin e çeljes së saj, pra, në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit.

³⁹ Neni 332 i Kodit Civil parashikon: “Trashëgimtari mund të fitojë të gjithë pasurinë e trashëgimlënësit ose një pjesë të saj, ose vetëm një send të caktuar apo një të drejtë tjetër pasurore”.

⁴⁰ Neni 318 i Kodit Civil parashikon: “Trashëgimia çelet në kohën kur vdes trashëgimlënësi dhe në vendin ku ai ka patur banimin e tij të fundit. Kur ky nuk dihet, trashëgimia çelet në vendin ku ndodhet e gjithë pasuria e tij ose pjesa kryesore e saj. Ajo rregullohet sipas ligjit të kohës kur është çelur”.

Për të analizuar parimet e mësipërme si dhe rëndësinë që ato mbartin në qarkullimin civil dhe në rregullimin ligjor të marrëdhënies juridike të trashëgimisë le të shohim dy vendime Unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, si dhe një vendim të Gjykatës Kushtetuese. Në Vendimin Unifikues nr.24, datë 13.03.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në pjesën arsyetuese të këtij vendimit thuhet: *Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë për të arritur në këtë konkluzion, i referohen legjislacionit civil, Dekretit “Mbi trashëgiminë” të vitit 1954, neni 2 i tij, Kodi Civil i vitit 1981, neni 95 dhe neni 318 të Kodit Civil në fuqi. Sipas këtyre dispozitave, po edhe ashtu si praktika gjyqësor ka pranuar, moment i çeljes së trashëgimisë është ai i vdekjes së trashëgimlënësit dhe ligji që aplikohet në këtë rast, është ligji që ka qenë në fuqi në atë kohë, Fakti që e paditura kundërpaditëse u bë efektivisht sunduese e pasurisë trashëgimore vetëm në vitin 1993 dhe 1994, nuk ndryshon regjimin juridik të saj. Nuk duhet ngatërruar moment i fitimit të së drejtës, me momentin e gëzimit efektiv të saj. Këtë periudhë të kaluar, nga moment i fitimit të së drejtës së pronësisë, deri në momentin e posedimit të pasurisë trashëgimore, literatura juridike e konsideron si gjendje të trashëgimisë së pezulluar. Pra, fituesi i pasurisë trashëgimore, e paditura kundërpaditëse, për shkaqe të pavarura prej saj, nuk ka patur mundësi të vihej në posedim të pasurisë trashëgimore, gjë të cilën ajo e bëri të mundur, vetëm pas korrigjimit të kësaj gjendjeje, me ligjet e referuara me sipër...”* Në këtë vendim Kolegjet e Bashkuara kanë trajtuar problematika që kanë të bëjnë me tre institute juridike të së drejtës civile:

1. çastin e çeljes së trashëgimisë;
2. efektet e ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”

3. vlefshmërinë apo pavlefshmërinë e veprimeve juridike (kontratë shitje, dhurimi) të cilat kanë patur si qëllim kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme, sende të cilat janë përfituar nga trashëgimia ligjore, dhe për më tepër janë të konfirmuara si të tilla me vendim të K.K.K.Pronave.

Në lidhje me tre institutet juridike, të cilat lidhen drejtpërdrejtë me mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme, arrijmë në përfundimin se:

a. trashëgimia çelet në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit dhe ajo rregullohet nga ligji i kohës që ka qenë në fuqi në momentin e vdekjes së tij;

b. ligji për “Kthimin dhe kompensimin e Pronave” është një ligj i cili, përmban dispozita me karakter prapaveprues për të rregulluar të gjitha marrëdhënie pasurore, të cilat lidhen me shpronësimin, shtetëzimin, si dhe çdo akt tjetër të padrejtë nga ana e regjimit monist ndaj pronave të paluajtshme të subjekteve të shpronësuar, duke patur si qëllim kthimin e pronave të shpronësuar aty ku është e mundur, si dhe kompensimin e tyre në raste kur është e pamundur⁴¹.

c. Çdo qytetar, i cili është trashëgimtar i një personi të vdekur para vitit 1990, do të trashëgojë jo vetëm pasurinë e tij të luajtshme që ai ka patur në zotërimin e tij efektiv para vdekjes, por edhe pasurinë e tij të paluajtshme, e cila i është shpronësuar, shtetëzuar, sekuestruar apo marrë në çdo mënyrë të padrejtë nga regjimi monist, mundësi kjo që u bë

⁴¹ Karakteri prapaveprues i ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave të paluajtshme subjekteve të shpronësuar, jepet nga Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin nr.24, datë 13.03.2002, në të cilin ato arsyetojnë: “...Ligji nr.7514, datë 30.09.1991 “Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish të përndjekurve politikë” dhe Ligji nr.7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, nuk janë mënyra të reja të fitimit të pronësisë, por korrigjim i padrejtësisë së bërë dhe, për këtë qëllim, shfuqizojnë ipso lege të gjitha aktet e mëparshme ligjore, me të cilat u ishte marrë prona pronarëve padrejtësisht. Ato nuk krijojnë një situatë të re, (nuk kanë efekt konstitutiv), por ristabilizojnë ligjshmërinë dhe drejtësinë. Shfuqizimi i akteve të sipërpërmendura ka si efekt kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme, duke rregulluar në masën më të mundshme, situatën e paligjshmërisë, lidhur me të drejtën reale më të rëndësishme, atë të pronësisë (jo të drejta të tjera reale e aq më pak të drejtat e detyrimeve).”

efektive pas vitit 1993 me miratimin e ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”. Të gjithë ata persona, të cilët janë bërë pronarë duke respektuar dy hapat ligjorë të cituar më lart, pra, kanë përfituar pasurinë e paluajtshme të trashëgimlënësit, të njohur dhe të kthyer me vendim të K.K.K.Pronave, sot AKK të Pronave kanë të drejtë ta disponojnë apo tjetërsojnë atë në çdo formë ligjore të parashikuara nga legjislacioni civil.

Parimi se trashëgimia çelet në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit dhe se ajo rregullohet sipas ligjit që ka qenë në fuqi në kohën e vdekjes së tij, ka qenë objekt i veprimtarisë së Gjykatës Kushtetuese⁴², e cila me Vendimin e saj nr.11 datë 21.05.1997, vendosi shpalljen si të papajtueshme me Kushtetutën të ligjit nr.8115, date 29.03.1996 duke arsyetuar: “ Nga shqyrtimi në tërësi i kësaj çështjeje del qartë se ligjvënësi me ligjin nr.8115, date 29.3.1996, nuk ka marrë parasysh parimet e përgjithshme të së drejtës, ka shtuar menjë ligj të ri rrethin e trashëgimtarëve duke i dhënë këtij ligji fuqi prapavepruese, duke cënuar rëndë një të drejtë të garantuar me Kushtetutë, të drejtën e pronës. Ndryshimi i rrethit të trashëgimtarëve ligjor në rastin tonë konkret nuk është gjë tjetër veçse një depozitim i paligjshëm, është privim i pronarit të ligjshëm nga pasuria e tij në favor të

⁴²Gjykata Kushtetuese me anë të vendimit nr.11, datë 21.05.1997 sanksionon dhe mbron një standart shumë të rëndësishëm të vendosur tashmë në të drejtën e trashëgimisë ligjore dhe asaj testamentare. Gjykata Kushtetuese me vendimin e saj nuk lejon fuqinë prapavepruese të dispozitave të Ligjit Nr.8115, datë 29.03.1996, për arsye se t’u jepje fuqi prapavepruese dispozitave të këtij ligji do të thoshte të bije ndesh me parimin që sanksionon çastin e fitimit të pasurisë trashëgimore, në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit, si dhe rregullimi i kësaj marrëdhënie nëpërmjet ligjit të kohës që ka qenë në fuqi në çastin e vdekjes së tij. Me këtë vendim të Gjykatës Kushtetuese ju dha fund praktikës gjyqësore që kishte ekzistuar më përpara, ku dispozitat e Dekretit “Mbi trashëgiminë” të vitit 1954 dhe ato të Kodit Civil të vitit 1981, rregullonin jo vetëm marrëdhëniet e trashëgimisë që do të lindnin në të ardhmen, por edhe ato marrëdhënie trashëgimie që kishin lindur më përpara, për të cilat nuk ishte kërkuar çelja e dëshmisë së trashëgimisë ligjore apo testamentare para gjykatës (dispozita me karakter prapaveprues)

personave që nuk thirreshin në trashëgim si trashëgimtarë ligjorë me Kodin Civil të vitit 1981, por të cilësuar si të tillë me ligjin nr.8115, datë 19.03.1996... ”⁴³.

Vendim nr. 6, date 24.01.2007 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë ka unifikuar praktikën gjyqësore lidhur me problematika të tilla si çasti i fitimit të pasurisë trashëgimore që u ka ardhur disa personave mbi bazën e ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”, pjesëtimi i pasurisë trashëgimore, si dhe mjeti juridik për kërkimin e pasurisë trashëgimore personave të tretë. Ky vendim i Kolegjeve të Bashkuara unifikon praktikën gjyqësore në lidhje me çastin e fitimit të pasurisë trashëgimore, raportet e bashkëpronësisë që realizohen për shkak të vdekjes së trashëgimlënësit të subjekteve të shpronësuara si dhe procedurën e kalimit në bashkëpronësi të pronës së njohur dhe të kthyer, apo të njohur dhe të kompensuar.

Vendimi Unifikues i cituar më sipër i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë sqaron edhe një herë faktin juridik të pamohueshëm se pasuria trashëgimore fitohet qysh në çastin e vdekjes së trashëgimlënësit dhe se ajo rregullohet sipas ligjit të kohës që ka qenë në fuqi në çastin e vdekjes së tij.

3.1.5.2. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të trashëgimisë testamentare

⁴³ Siç rezulton nga ky Vendim i Gjykatës Kushtetuese, ajo ka vendosur të shfuqizojë Ligjin nr.8115, datë 19.03.1996, si një ligj antikushtetues e që vjen në kundërshtim me Ligjin nr.7491, datë 29.04.1991 “Për Dispozitat Kryesore Kushtetuese” dhe meLligjin nr.7692, datë 31.03.1993 “Për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut”, përkatësisht në nenin 11, paragrafi i dytë dhe nenin 27. Gjykata Kushtetuese arsyeton me të drejtë se Ligji nr.8115, datë 19.03.1996 ka një karakter diskriminues ndaj një kategorie pronash dhe personash. Ky ligj u devijon rregullave që veprojnë në lidhje me institutin e trashëgimisë, duke caktuar një rreth të ri trashëgimtarësh ligjorë vetëm për pronat e shpronësuara, të shtetëzuara ose të marra me mënyrë tjetër të paligjshme nga shteti i mëparshëm dhe të kthyer pas një kohe të gjatë ish-pronarëve me Ligjin nr.7698, datë 15.04.1993 ky lloj diskriminimi me karakter prapaveprues me të drejtë vlerësohet nga ana e Gjykatës Kushtetuese si një shkelje flagrante e parimit të barazisë së shtetasve, konkluzion ky që çoi në shfuqizimin si antikushtetues të Ligjit nr.8115, datë 19.03.1996.

Trashëgimia testamentare gjen rregullim ligjor në nenet 372-418 të Kodit Civil. Rëndësia e trashëgimisë si mënyrë juridike për fitimin e pronësisë shfaqet në kuadrin e dispozitave juridiko-civile që parashikon legjislacioni jonë. Në bazë të nenit 317 të Kodit Civil *“trashëgimia me ligj zbatohet, kur trashëgimlënësi nuk ka bërë testament, ose ka bërë vetëm për një pjesë të pasurisë së tij ose kur testament është tërësisht ose pjesërisht i pavlefshëm”*⁴⁴. Kjo dispozitë nxjerr në pah faktin se trashëgimia testamentare ka prioritet në raport me trashëgiminë ligjore, gjë që e bën trashëgiminë ligjore një kusht të domosdoshëm, në rast se testament goditet për pavlefshmëri ose konstatohet tërësisht ose pjesërisht i pavlefshëm. Një qëndrim të tillë mbajnë edhe Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin e tyre Unifikues nr.1 datë 24.03.2005, në të cilin arsyetojnë: *“nga interpretimi në tërësi i dispozitave të cituara në këtë vendim, arrijmë në përfundimin se kontrata e dhurimit, e lidhur ndërmjet të paditurve, është e pavlefshme si rezultat i pavlefshmërisë së titullit të pronësisë së të paditurës O.Çomo, kjo në bazë të parimit, rezolute iure dantis resolvitur ius accipiendis. Nga sa më sipër, duke qenë se e paditura O.Çomo gëzon cilësinë e trashëgimtares ligjore të Gj.Vakos, së bashku me të tjerë trashëgimtarë ligjorë, ajo mund të disponojë vetëm pjesën e saj ideale që i takon nga kjo trashëgimi. Disponimi i të gjithë sendit objekt i trashëgimisë ligjore cënon të drejtat e trashëgimtarëve të tjerë ligjorë e, për rrjedhojë, zbatohet sanksioni i pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik në bazë të parimit nemo dat quod non habet, askush nuk mund t’i tjetërsojë tjetrit një të drejtë, të cilën nuk e gëzon as vetë...”*

⁴⁴ Jo vetëm neni 317 i Kodit Civil por gjithë kapitulli që rregullon trashëgiminë testamentare, nenet 372-418, parashikojnë në mënyrë të detajuar formën e shfaqjes së vullnetit të testatorit (trashëgimlënësit), testamentet e posaçme, kushte që duhet të përmbushen për të disponuar pasurinë trashëgimore me anë të testamentit si dhe shkaqet e pavlefshmërisë së testamentit.

Ky vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë sqaron edhe një herë shkaqet që e bëjnë një testament të vlefshëm ose jo dhe, si rrjedhim edhe efektet apo pasojat juridike që mund të kenë ardhur nga çelja e trashëgimisë testamentare. Sipas vendimit Unifikues, trashëgimlënësi i cili disponon pasurinë e tij të paluajtshme pas vdekjes duhet të shprehë në testament jo vetëm vullnetin e tij pozitiv për t'ia kaluar pronën që ai pretendon se është e tij, një personi të caktuar që ai e thërret në trashëgimi me cilësinë e trashëgimtarit të vet, por, për më tepër, duhet që këtë vullnet ta mbështesë në dokumente të sakta pronësie që vërtetojnë faktin e të qenit të tij pronar mbi sendin që po disponon me testament.

Së dyti, sendi apo sendet e paluajtshme, të cilat trashëgimlënësi i disponon me testament, duhet të ekzistojnë si të tilla dhe me dokumente pronësie, jo vetëm në momentin e hartimit të testamentit, por mbi të gjitha në çastin e vdekjes së trashëgimlënësit. Nga Vendimi Unifikues nr.1, datë 24.03.2002 rezulton se trashëgimlënësi i kishte kaluar me testament vajzës së tij një pronë të paluajtshme, që jo vetëm nuk e kishte në pronësi në çastin e hartimit të testamentit dhe në momentin e vdekjes së tij por as edhe në administrimin e tij. Sendi i paluajtshëm që ai disponoi me testament, ishte shkëmbyer me një pronë tjetër të paluajtshme, në të cilën ai jetonte realisht.

Së treti, gjykatat, pasi identifikojnë se cili është ligji i zbatueshëm për çeljen dhe rregullimin ligjor të trashëgimisë konkrete, hetojnë nëse ka testament dhe në rast të ekzistencës së tij nëse ai është ose jo i vlefshëm. Kur testament rezulton pjesërisht apo tërësisht i pavlefshëm gjykatat zbatojnë dispozitat e Kodit Civil mbi trashëgiminë ligjore. Në nenin 372 të Kodit Civil përcaktohet se “...*Testamenti është një veprim juridik i njëanshëm, i kryer nga vetë trashëgimlënësi, me anë të të cilit ky disponon pasurinë e tij*

për kohën pas vdekjes... ”. Duke iu referuar testamentit si një veprim juridik i njëanshëm, rëndësia e tij qëndron në faktin se ai, ashtu sikurse edhe trashëgimia ligjore, përbëjnë njërën prej mënyrave të prejardhura të fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme.

3.1.6. Heqja dore nga pronësia

Mënyrat e humbjes së të drejtës së pronësisë sipas doktrinë juridike janë ato fakte juridike, ato rrethana, me anë të të cilit ligji lidh humbjen apo shuarjen e të drejtës së pronësisë. Faktet juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës së pronësisë janë të ndryshme dhe nga shkenca e së drejtës ndahen në dy grupe:

- a. Në fakte juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës së pronësisë në mënyrë absolute;
- b. Në fakte juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës në mënyrë relative.

Mënyrat e humbjes së pronësisë më të rëndësishme janë mënyrat relative të humbjes së pronësisë, pra, rastet kur pronësia humbet duke u fituar nga një person tjetër me vullnetin e titullarit të së drejtës së pronësisë, ndërsa mënyrat absolute të humbjes së pronësisë janë më pak të rëndësishme në qarkullimin civil⁴⁵.

Në neni 191 i Kodit Civil sanksionohet heqja dorë nga pronësia është emërtuar si një mënyrë e humbjes së pronësisë⁴⁶. Ajo do të konsiderohet e tillë për atë subjekt të së drejtës

⁴⁵ Këto dy mënyra të humbjes së të drejtës së pronësisë njihen në një farë mënyre, por jo plotësisht edhe nga Kodi Civil, i cili përcakton se pronësia mbi një send humbet kur pronësinë mbi këtë send e fiton një tjetër, ose kur hiqet dora nga pronësia e këtij sendi. Rastet e parashikuara nga Kodi Civil sipas të cilit pronësia mbi një send humbet kur fitohet nga një tjetër, i referohet mënyrave relative të humbjes së pronësisë, sepse pronësia mbi sendin humbet për një person dhe fitohet për një subjekt tjetër. Ndërsa rastet e përcaktuara në Kodi Civil sipas të cilave pronësia humbet kur hiqet dore prej saj, i referohen mënyrave absolute të humbjes së pronësisë, sepse pronësia humbet nga një person dhe nuk fitohet nga një person tjetër.

⁴⁶ Neni 191 i Kodit Civil parashikon: “Pronësia humbet kur fitohet nga një tjetër, ose kur hiqet dorë prej saj...”

së pronësisë që heq dorë nga pronësia e tij mbi një pasuri të paluajtshme (ose pasuri të luajtshme). Por në kushtet kur ai e ushtron këtë të drejtë të tij në favor të një subjekti tjetër, heqja dorë nga pronësia përbën një mënyrë fitimi të pronësisë për përfituesin. Në rastin e sendeve të paluajtshme, që heqja dore të jetë e vlefshme duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet⁴⁷. Këto kushte vlefshmërie duhet të ekzistojnë përndryshe sjellin pavlefshmërinë e veprimit juridik, pra, të heqjes dorë nga pronësia. Për rrjedhojë pasuria e paluajtshme mbetet në pronësinë e subjekti të parë. Kështu në rastin kur subjekti A, pronar i një lokali, para një trupi gjykues deklaron se heq dorë nga pronësia e një trualli apo tokë bujqësore në favor të djalit të tij, B. Në ballafaqim me dispozitën ligjore neni 191 të Kodit Civil, gjykata nuk duhet dhe nuk mund të marrë parasysh këtë deklaram të A-së, pasi ajo është e pavlefshme. Deklarim për këtë qëllim duhet bërë përpara Noterit publik, i cili duhet të hartojë një akt noterial në formën e parashikuar nga ligji “Për Noterinë”. Më tej ky akt noterial duhet të regjistrohet në ZRPP, dhe në këtë mënyrë realizohet procedura ligjore e kalimit të pronësisë nga A-ja tek B-ja.

3.2. Mënyrat e parme të fitimit të pronësisë mbi pasuri të paluajtshme

Me mënyra të parme apo primare të fitimit të pronësisë do të kuptojmë atë poqes të fitimit të statusit pronar, jo vetëm për shkak të vullnetit të titullarit të mëparshëm të së drejtës së pronësisë (pronarit) të sendit të paluajtshëm, por edhe për shkak të rrethanave dhe kushteve të tjera të parashikuara shprehimisht nga ligji, plotësimi i të cilave e

⁴⁷ Neni 191 i Kodit Civil parashikon: “...Heqja dorë nga pronësia mbi pasuritë e paluajtshme në dobi të një tjetri, është e vlefshme kur bëhet me akt noterial dhe regjistrohet”.

legjitimon personin apo personat e caktuar të kërkojnë titullin e pronësisë me vendim të gjykatës kompetente.

3.2.1. Fitimi i pronësisë mbi pasuri të paluajtshme me anë të Institutit të Parashkrimit

Parashkrimi shues konsiderohet si humbje e së drejtës së subjektit për të ngritur padi pasi subjekti i së drejtës nuk e kishte realizuar të drejtën e tij brenda afateve kohore të përcaktuara nga ligji. (Nuni, A, 2007, faqe 103-110) Ky lloj parashkrimi bazohet në dy elementë:

- a. mosveprim i titullarit të së drejtës për të ngritur padi;
- b. kalimi i afateve kohore të përcaktuara në ligj

Ligji dhe shkenca e së drejtës civile njeh dhe një lloj tjetër parashkrimi, i cili njihet me emrin parashkrim fitues dhe është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë. Ndërsa parashkrimi shues shuhet një të drejtë kur ajo nuk ushtrohet brenda afateve ligjore që është e drejta e padisë, me anë parashkrimi fitues lind (fitohet) një e drejtë që është e drejta e pronësisë mbi një send të caktuar (pasuri e paluajtshme). Edhe parashkrimi fitues si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë bazohet në dy elementë:

- a. posedimi i sendit;
- b. kalimi i kohës së përcaktuar në ligj, i cili është i njëjtë si element me parashkrimin shues, por, krejtësisht i ndryshëm për nga pasojat që sjell.

Për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues kërkohet të plotësohen edhe kushte të tjera ligjore të cilat do të analizohen me hollësi më poshtë. Nisur nga kushte që duhet të plotësohen për të qenë përpara fitimit të pronësisë me parashkrim fitues dallojmë:

- * Parashkrim fitues me titull
- * Parashkrim fitues pa titull

Dallimi kryesor midis tyre qëndron në faktin se në rastin e parashkrimit fitues me titull, kemi ekzistencën e një titulli që do të thotë një veprim juridik i caktuar, i cili ka patur për qëllim kalimin e të drejtës pronësisë, ndërsa tek parashkrimi fitues pa titull, nuk ekziston titulli për kalimin e pronësisë. Midis këtyre dy mënyrave të fitimit të pronësisë ekzistojnë edhe dallime të tjera, dhe për pasojë edhe kushtet për fitimin e pronësisë janë të ndryshme prandaj le t'i analizojmë në mënyrë të veçantë.

3.2.2. Fitimi i pronësisë me anë të parashkrimit fitues me titull dhe pa titull

Fitimi i pronësisë me anë të parashkrimit fitues me titull dhe pa titull është një nga mënyrat e parme të fitimit të pronësisë. Kjo formë e fitimit të pronësisë gëzon rregullim ligjor në nenet 168-171 të Kodit Civil. Në të katër këto dispozita ajo që të bie në sy është fakti se parashkrimi fitues është një mënyrë e fitimit të pronësisë si mbi sende të luajtshme ashtu edhe në sende të paluajtshme. Nenet 168 dhe 169 të Kodit Civil parashikojnë dy llojet e parashkrimit fitues për sendet e paluajtshme: parashkrim fitues me titull dhe atë pa titull.⁴⁸ Kushtet për t'u bërë pronar i një pasurie të paluajtshme me anë të parashkrimit fitues me titull janë:

- a) ekzistenca e një veprimi juridik të pa ndaluar nga ligji, në bazë të të cilit synohet të bëhet kalimi i pronësisë së një sendi të paluajtshëm nga një subjekt i së drejtës tek një tjetër. Për arsyet që lidhen me shkaqet e pavlefshmërisë së veprimeve juridike,

⁴⁸ Neni 168 i Kodit Civil parashikon: "Personi që ka fituar me mirëbesim një send, në bazë të një veprimi juridik për kalimin e pronësisë dhe që nuk është i ndaluar nga ligji, bëhet pronar i këtij sendi, pas një posedimi të pandërprerë prej pesë vjetësh kur sendi është i luajtshëm dhe prej 10 vjetësh kur ai është i paluajtshëm. Kur posedimi nuk është me mirëbesim, afatet e posedimit të pandërprerë dyfishohen. Posedimi konsiderohet i pandërprerë edhe kur fituesi i sendit ia ka dhënë posedimin një personi tjetër. Nuk mund të fitohet me parashkrim fitues një send që është pronë publike e patjetërsueshme.

Neni 169 i Kodit Civil parashikon: "Personi që ka poseduar qetësisht e pa ndërprerje, duke u sjellë sikur të ishte pronar për njëzet vjet në një pronë të paluajtshme, bëhet pronar i saj", kjo dispozitë jep kuptimin juridik të parashkrimit fitues pa titull.

ky veprim juridik ka dështuar në qëllimin e tij. Kështu p.sh. një person nuk mund të bëhet pronar i një apartamenti, edhe pse e ka paguara çmimin e tij për shkak se nuk është respektuar forma e kërkuar nga ligji për këtë lloj kontrate. Kontrata për kalimin e pronësisë së apartamentit është bërë me deklaratë dore, kur duhej të realizohej sipas kërkesës së ligjit me akt noterial. Siç shihet nga shembulli i mësipërm, edhe pse vullnetet e palëve të cilat kanë lidhur një veprim juridik që ka patur si qëllim kalimin e pronësisë së një sendi të paluajtshëm përputhen, është forma e kryerjes së veprimit juridik ç'ka e bën atë të cenueshëm dhe njëkohësisht i vendos palët në situatën e parashkrimit fitues me titull

- b) b. posedimi i sendit të paluajtshëm për një afat kohor që varion në dy situata të ndryshme për sendet e paluajtshme, 10 vjet dhe 20 vjet. Kriteri që i dallon të dy situatat është *mirëbesimi*.

Kur subjekti që posedon sendin e paluajtshëm gjatë posedimit të tij është i bindur që është bërë edhe pronar i tij, për shkak të veprimit juridik të sipërpërmendur, themi se ai ka qenë në mirëbesim. Në këtë rast, mjafton që ai ta ketë poseduar vetë apo nëpërmjet të tretëve pasurinë e paluajtshme për dhjetë vjet dhe mund të fitojë titullin e pronësisë mbi këtë send të paluajtshëm me anë të parashkrimit fitues me titull.

Ndërsa kur poseduesi është në dijeni të shkaqeve që e bëjnë të pavlefshëm veprimin juridik për kalimin e pronësisë, ai nuk mund të quhet se është në mirëbesim. Për këtë arsye, afati i posedimit dyfishohet dhe poseduesi me keqbesim do t'i duhen njëzet vjet posedim i sendit në mënyrë të pandërprerë për t'u bërë titullar i të drejtës së pronësisë mbi sendin e paluajtshëm. Në ndryshim nga parashkrimi fitues me titull, ai pa titull i parashikuar nga neni 169 i Kodit Civil:

- nuk ka nevojë për ekzistencën e mëparshëm të një veprimi juridik,
- nuk kërkohet prania e mirëbesimit nga ana e poseduesit të sendit të paluajtshëm,
- mjafton një posedim i qetë dhe pa ndërprerje i sendit të paluajtshëm për një periudhë 20 vjeçare dhe poseduesi i tij mund të bëhet edhe pronari i tij.

Në Kodin Civil zë vend i parimi i pezullimit dhe ndërprerjes së parashkrimit fitues. Sipas këtij parimi, dispozitat për pezullimin dhe ndërprerjen e parashkrimit të padisë zbatohen edhe për parashkrimit fitues. Parashkrimi fitues ndërpritet me humbjen e posedimit. Nuk quhet ndërprerje, kur poseduesi hyn përsëri në posedimin brenda gjashtë muajve ose edhe më vonë me anë padie të ngritur brenda gjashtë muajve⁴⁹. Duhet theksuar se objekt i parashkrimit fitues me apo pa titull nuk mund të jetë çdo lloj sendi i paluajtshëm. Nga rregullat e parashkrimit fitues me dhe pa titull bëjnë përjashtim sendet e paluajtshme, të cilat janë pronë publike e patjetërsueshme⁵⁰.

Gjatë analizës së mësipërme kemi radhitur kushtet që një subjekt i së drejtës të bëhet titullar i së drejtës së pronësisë mbi një send të paluajtshëm me anë ta parashkrimit fitues. Në këtë analizë kemi përmendur fjalën “*mund*”, sepse nuk mund të bëhesh apriori pronar i një sendi të paluajtshëm vetëm më plotësimin e kushteve ligjore të përmendura më sipër. Duhet të realizohet edhe një proces gjyqësor me objekt detyrimin për njohje pronar, ku si paditës legjitimohet të jetë personi i cili ka poseduar sendin e paluajtshëm përgjatë afateve

⁴⁹ Neni 171 i Kodit Civil parashikon mënyrën e ndërprerjes dhe pezullimit të parashkrimit fitues. “Dispozitat për pezullimin dhe ndërprerjen e parashkrimit të padisë zbatohen edhe për parashkrimin fitues. Parashkrimi fitues ndërpritet me humbjen e posedimit. Nuk quhet ndërprerje, kur poseduesi hyn përsëri në posedimin Brenda gjashtë muajve ose dhe më vonë me anë të padisë të ngritur brenda gjashtë muajve”

⁵⁰ Rrethin e sendeve që përbëjnë pronë publike të patjetërsueshme e jep Lligji nr.8743, datë 22.02.2001 “Për pasuritë e paluajtshme të shtetit” i cili i bën një ndarje thelbësore midis pronës publike dhe asaj shtetërore, duke dhënë përkufizimin e secilës pronë, kategoritë e sendeve apo të mirave të luajtshme dhe të paluajtshme që bëjnë pjesë në secilin grup, si dhe procedurën e regjistrimit të pronës publike dhe asaj shtetërore.

4. Pronat e paluajtshme publike tjetërsohen ose jepen në përdorim sipas mënyrave dhe kufijve të përcaktuara në ligje të veçanta.

ligjore, ndërsa i paditur personi/personat që kanë qenë pronarë të mëparshëm të këtij sendi të paluajtshëm.

Procesi gjyqësor nuk është formal. Ai në shumicën e rasteve gjyqësore karakterizohet nga debati dhe kontradiktoriteti midis palëve në proces, ku paditësi pretendon dhe duhet të vërtetojë se të gjitha kushtet e evidentuara më lart janë të plotësuara ashtu sikurse ligji kërkon, ndërsa i paditur kundërshton apo prapëson ekzistencën apo vlefshmërinë e njërit prej kushteve. Mjafton që njëri prej tyre të mos provohet dhe pretenduesit i mohohet drejta e pronës prej gjykatës duke ia rrëzuar padinë.

Ky vendim i gjykatës ka karakter deklarativ ose njohës dhe jo konstitutive apo krijues, sepse pronësia e atij personi mbi sendin e paluajtshëm është krijuar ose ka lindur për shkak të parashkrimit fitues dhe jo nga vendimi i gjykatës i cili nuk bën gjë tjetër vetëm njëh apo bën publike të drejtën e pronësisë së këtij personi mbi këtë send. Në rastin më të mirë kur padia pranohet dhe njihet pronësia për shkak të parashkrimit fitues, është vetë vendimi gjyqësor i formës së prerë, që mundëson realizimin e së drejtës së pronësisë, e cila finalizohet duke u regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të disponuar prej ZRPP-së, që ka nën juridiksionin administrativ territorin ku ndodhet sendi i paluajtshëm.

3.2.3. Sendet pa zot

Fitimi i pronësisë të sendeve pa zot trajtohet vetëm në nenin 172 të Kodit Civil.⁵¹ Në paragrafin 1 të nenit 172⁵² sanksionohet se përcaktohen si të tilla sendet që nuk kanë pronar

⁵¹ Nga pikpamja historike po t'i referohemi të drejtës romake si sende pa zot konsideroheshin ato sende që nuk i përkasin askujt, pasi nuk kishin qenë asnjëherë në pronësinë e një personi (res nullius) si dhe sendet të cilat ishin të braktisur nga pronari (res derelictae). Në të drejtën romake zbatohet parimi se sendet pa zot mund të fitoheshin në pronësi nga çdo person me anë të pushtimit.

⁵² Neni 172 i Kodit Civil parashikon mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sendet pa zot: "Sendet pa zot janë ato që nuk kanë pronar ose pronari i të cilave ka hequr dorë nga pronësia. Sendet që nuk kanë zot, i takojnë shtetit. Kalimi i tyre në pronësi të shtetit bëhet me vendim të gjykatës kompetente".

(res nullius) ose, edhe nëse kanë patur ky i fundit ka hequr dorë (res derilictae). Heqja dorë nga pronësia është një mënyrë e humbjes së pronësisë për atë që heq dorë, por edhe një mënyrë fitimi pronësie për atë, në dobi të të cilit është bërë heqja dorë nga pronësia e një sendi të paluajtshëm. Sipas kuptimit të Nenit 172, heqja dorë nga pronësia mund të ushtrohet pa përcaktuar personin që përfiton prej saj. Vetëm në këtë rast të fundit sendet do t'i kategorizojmë si sende pa zot⁵³.

Sendet e paluajtshme që kanë fituar statusin e sendit pa zot janë të destinuara të jenë në pronësi të shtetit. Këtë disponim e ka sanksionuar qartë paragrafi i dytë, i Nenit 172 të Kodit Civil. Për të realizuar formalisht kalimin e të drejtës së pronësisë së sendeve të paluajtshme pa zot në favor të shtetit, përsëri del si domosdoshmëri ndërhyrja e gjykatës. Në këtë rast, gjykata vepron apo investohet me anë të kërkesës së organit kompetent shtetëror, siç mund të jetë Ministria e Financave por edhe nga Avokatura e Shtetit. Në këtë rast mund të shtrohet për analizë çështja se kundër kujt do të procedohet, nëse gjykata do të vihet në lëvizje me një padi apo me një kërkesë të thjeshtë ? Në çështjet civile me objekt njohje pronësie rregullisht procedohet me padi, e cila ngrihet kundër personit që ka patur më parë sendin objekt gjykimi në pronësi ose ka pretendime ose interes pronësie mbi të. Por, në rastin konkret jemi para një procesi pa kontadiktoritet dhe pa debat midis palëve.

Efektivisht nuk ka një subjekt që do të kishte interes të drejtpërdrejtë ose të tërthortë në lidhje me këtë proces gjyqësor, pra, s'kemi një subjekt ndaj të cilit mund të ngrihet padia. Për këtë arsye organet e shtetit do të ishte më e përshtatshme t'i drejtoheshin

⁵³ Nga trajtimi që i bën Kodi Civil kuptimit të sendeve në nenin 172 mund të konkludojmë se sendet pa zot përbëhen nga dy kategori:

- a. Sendet të cilat nuk kanë pronar (res nullius);
- b. Sende të cilat nga pronësia e tyre pronari ka hequr dorë (res derilictae).

gjykatës me një kërkesë të thjeshtë pa palë kundërshtare. Objekt i hetimit gjyqësor duhet të jetë provimi i faktit se sendet e paluajtshme të pretenduar janë pa zot⁵⁴. Për të vërtetuar këtë pretendim si në çdo proces gjyqësor duhet të paraqiten provat e nevojshme për të bindur gjykatën për sa më sipër dhe për të njohur pronësinë e shtetit mbi këto sende të paluajtshme. Që vendimi gjyqësor për njohjen e pronësisë së shtetit mbi një pronë të paluajtshme të bëhet e njohur për të gjithë ai duhet të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Duhet theksuar fakti se deri tani, raste të tilla nuk janë ndeshur në praktikën gjyqësore, ç'ka do të thotë se edhe rastet e sendeve pa zot janë të rralla për realitetin tonë.

3.2.4. Fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzierje

Fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzierje është një mënyrë tjetër fitimi pronësie mbi sendet e paluajtshme e cila gjen rregullim ligjor në dispozitat 173-175 të Kodit Civil⁵⁵. Të tre dispozitat ligjore që do të marrim në analizë kanë për qëllim rregullimin e pasojave që rrjedhin nga bashkimi apo edhe përzierja e tokës në të gjitha format që ajo mund të paraqitet si truall apo tokë bujqësore, me sende të tjera të luajtshme apo të paluajtshme

⁵⁴ Është detyrë e gjykatës që kur konstaton se sendi nuk plotëson kushtet e përcaktuara në neni 172 të Kodit Civil pasi është në pronësi të ligjshme të një personi fizik ose juridik privat ose shtetëro të mos pranojë kërkesën për kalimin në pronësi të shtetit të këtij sendi të paluajshëm.

Në rastet kur gjykata pranon ose rrëzon kërkesën e përfaqësuesit të shtetit për kalimin e sendeve pa zot në pronësi të shtetit, ky vendim i gjykatës ka karakter deklarativ, njohës dhe jo konstitutiv, pasi njeherë ose refuzon njohjen e një të drejte, por pavarësisht këtij fakti ai është një vendim me rëndësi sepse bën konkret një prezumim ligjor dhe e kthen të drejtën e pronësisë së shtetit mbi një send nga hipotetike në konkrete dhe reale.

⁵⁵ Nenet 173 dhe 175 të Kodit Civil parashikojnë mënyrën e fitimit të pronësisë me bashkim dhe përzierje.

Neni 173 parashikon: “Mbjelljet, si dhe ndërtesat dhe cdo vepër tjetër që ndodhen mbi ose nën sipërfaqen e tokës, i përkasin pronarit të saj, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë Kod e në dispozita të tjera ligjore”.

Neni 175 i Kodit Civil parashikon: “Kur ndërtesat e veprat e tjera dhe mbjelljet janë bërë nga një person tretë me materialet e veta në tokën e tjetrit, pronari përkatës ka të drejtën t’i mbajë ato ose të kërkojë detyrimin e atij që i ka bërë t’i heqë ato me shpenzimet e tij dhe, kur është rasti të shpërblejë dëmin. Kur pronari i tokës pranon t’i mbajë, detyrohet të paguajë vleftën e materialeve dhe të krahut të punës ose rritjen e vleftës që i është bërë pronës. Pronari i tokës nuk mund t’i kërkojë heqjen e ndërtesave dhe të mbjelljeve të kryera, kur ato janë bërë me dijeninë e tij, ose me mirëbesim nga personi i tretë, si dhe kur kanë kaluar gjashtë muaj që nga dita kur pronari ka marrë njoftim për këto ndërtime e mbjellje. Kur me mirëbesim është ngritur një ndërtesë në tokën e huaj dhe vlera e saj është më e madhe se vlera e tokës, personi që ka ngritur ndërtesën mund të njihet pronar edhe i tokës, me vendim të gjykatës kompetente”.

qofshin⁵⁶. Duke iu referuar këtyre dispozitave ligjore kushtet për t'u bërë pronar i pasurive të paluajtshme kanë veçoritë e tyre, të cilat po i rendisim më poshtë:

Së pari, mbjelljet, ndërtesat e do vepër tjetër që ndodhen mbi ose nën sipërfaqen e tokës, I përkasin pronarit të saj, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë kod e në dispozita të tjera ligjore. Ky përcaktim ka të bëjë me rregullin e përgjithshëm apo parimin e lashtë të së drejtës romake, ku pronësia mbi tokën shtrihet mbi dhe nën objektet që ndodhen mbi të.

Së dyti, në varësi të faktit se si i ka realizuar pronari ndërtimet dhe mbjelljet në tokën e tij, janë parashikuar edhe sanksionet ligjore për të. Kështu, pronari i tokës që ka bërë ndërtime ose mbjellje me material të huaj detyrohet:

a. të paguajë vleftën e tyre, në rast se nuk kërkohet ndarja dhe kthimi i tre, apo kur ekziston rreziku se ndarja e objekteve të ndërtuara mund t'u shkaktojë një dëm thelbësor ndërtimeve ose mbjelljeve të kryera;

b. kur ndarja e materialeve është e mundshme dhe pronari i tokës ka vepruar me keqbesim, ai duhet, përveç se të kthejë materialet që ka përvetësuar në mënyrë të padrejtë pronarit të tyre, por edhe shpërblimin për vlerën e dëmit të pësuar.

Së treti, kur ndërtesat dhe mbjelljet janë bërë nga një person i tretë me materialet e veta në tokën e tjetrit, pronari përkatës ka të drejtë:

a. t'i mbajë ato ose të kërkojë detyrimin e atij që i ka bërë t'i heqë ato me shpenzimet e tij dhe, kur është rasti, të dëmshpërblejë edhe dëmin e shkaktuar. Por pronari i tokës nuk mund të kërkojë heqjen e ndërtimeve dhe mbjelljeve të kryera, kur ato janë bërë

⁵⁶ Neni 174 Kodit Civil trajton këtë mënyrë fitimi të pronësisë, por mbi sende të luajtshme, kjo është edhe arsyeja përse kjo dispozitë nuk do të merret në analizë.

në dijeninë e tij, ose me mirëbesim nga personi i tretë si dhe kur kanë kaluar gjashtë muaj që nga dita kur pronari i tokës ka marrë dijeni për këto ndërtime.

b. kur pronari i tokës pranon t'i mbajë, detyrohet të paguajë vleftën e materialeve dhe të krahut të punës ose rritjen e vlerës që i është bërë pronës.

Së katërti, në ndryshim nga parimi i përgjithshëm, ku pronësia mbi tokën shtrihet mbi dhe nën objektet që ndodhen mbi të, është parashikuar në Kodin Civil mundësia e personit, i cili me mirëbesim ka ngritur një ndërtesë në tokën e huaj dhe vlefta e saj është më e madhe se vlefta e tokës, të njihet pronar edhe i tokës me vendim të gjykatës kompetente. Ky rregullim ligjor që është një përjashtim nga parimi i lashtë romak ku pronësia mbi tokën shtrihet mbi dhe nën objektet që ndodhen mbi të, është parashikuar në nenin 175/5 të Kodit Civil.

Proceset gjyqësore me objekt njohje pronësie të tokës me bashkim, në bazë të nenit 175/4 të Kodit Civil, karakterizohen nga debati dhe kontradiktoriteti midis palëve në proces. Paditësi, që në këtë rast është pronari i ndërtesës, nga njëra anë i duhet të përballlet me të paditurin që është pronari i tokës, mbi të cilin është ngritur ndërtesa. Nga ana tjetër, ai ka barrën e provës për të provuar para gjykatës që ka qenë me mirëbesim kur ka ndërtuar në tokën e huaj. Gjithashtu, ai duhet të vërtetojë që vlera e ndërtimit të realizuar prej tij është më e madhe se vlera e tokës mbi të cilin është realizuar ndërtimi. Por, në qoftë se kushti dytë, është teknikisht i provueshëm me anë të një ekspertimi vlerësues të pasurisë së paluajtshme, prania e elementit të mirëbesimit është një element subjektiv mjaft i vështirë për t'u provuar. Vetëm në rast se paditësi arrin të provojë ekzistencën e këtyre dy kushteve

ligjore, gjykata mund të njohë pronësinë e pronarit të ndërtesës edhe mbi tokën⁵⁷. Në rast të kundërt, ndërtesa mbetet në pronësinë e pronarit të tokës, të sapokrijuar nga bashkimi (tokë + ndërtesë) i cili ka detyrimin ligjor të dëmshpërblejë atë që i është hequr pronësia për vlerën përkatëse të kontribuar prej tij. Edhe në këtë rast, ashtu si edhe tek parashkrimi fitues, vendimi gjyqësor që pohon pronësinë e pronarit të ri duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme për t'u bërë publik dhe i aksesueshëm ndaj personave të tretë.

3.2.5. Fitimi i pronësisë nga bashkimet e tokave nga aluvionet

Është një mënyrë tjetër e fitimit të pronësisë mbi tokat e krijuara nga mbushjet me dhe, shtesat përgjatë brigjeve të lumenjve apo të përrenjve, tokat e krijuara në shtratet e tyre, ato të krijuara nga rrjedha e ujit apo nga ndryshimi i shtrati të një lumi⁵⁸.

Në secilën nga katër dispozitat ligjore që rregullojnë këtë mënyrë fitimi të pronësisë mbi sende të paluajtshme ligjvënësi ka parashikuar një situatë të ndryshme duke dhënë edhe rregullimin ligjor përkatës. Këto përcaktime ligjore i shërbejnë si subjektit të së drejtës që ka një interes në situatën e krijuar ashtu edhe gjykatës për zgjidhjen e konfliktit

⁵⁷ Me plotësimin e këtyre kushteve gjykata është e detyruar t'i njohë pronarit që ka ndërtuar me materialet e tij në tokë të tjetrit, jo vetëm pronësinë mbi ndërtesën por edhe mbi tokën e huaj mbi të cilin ai ka ndërtuar duke parashikuar që ky i fundit t'i paguaj pronarit të tokës vlerën e tokës, megjithëse këtë kërkesë neni 175/4 i Kodit Civil nuk e parashikon shprehimisht.

⁵⁸ Nenet 178-181 sanksionojnë mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme për shkak të aluvioneve të krijuara nga rrjedhja e ujërave dhe ndërrimi i shtratit të lumenjve.

Neni 178 i Kodit Civil parashikon: Mbushjet me dhe të tokave e shtesate tokës që formohen në mënyrë të natyrshme gjatë brigjeve të lumenjve e të përrenjve, i përkasin pronarit të tokës, përveç kur parashikohet ndryshe me ligj". Neni 179 i Kodit Civil parashikon: "Toka që lirohet nga rrjedha e ujit, e cila tërhiqet në mënyrë të natyrshme nga njëri breg dhe shkon në bregun tjetër, i përket pronarit të tokës nga e cila është larguar rrjedha". Neni 180 i Kodit Civil parashikon: "Ishujt dhe mbushjet me dhe që krijohen në shtratet e lumenjve janë pronë publike". Neni 181 i Kodit Civil parashikon: "Kur një lum ose përrua ndërron shtrat duke e lënë të vjetrin, toka që lirohet është në pronësi të pronarëve kufitarë të dy anëve (buzëve) të lumit apo të përroit. Të cilët e ndajnë atë deri në mesin e shtratit të lënë sipas gjatësisë së tij".

që mund të lindë midis subjekteve të së drejtës. Në rastin e mbushjeve me dhe të tokave si dhe në rastin e shtesave të tokave të parashikuara nga neni 178 i Kodit Civil të krijuara në mënyrë të natyrshme gjatë brigjeve të lumenjve apo të përrenjve ligjvënësi ka përcaktuar se ato i përkasin pronarit të tokës.

Nga interpretimi literal dhe logjik i kësaj dispozite del në pah fakti se bëhet fjalë për pronarin e tokës buzë lumit apo përroit ku është formuar mbushja me dhe ose shtesa e tokës. Ky është rregullimi ligjor që i bëhet kësaj situate, por ka edhe përjashtime prej tij që, sipas ligjvënësit, duhet të jenë të parashikuara me ligj. I njëjti rregullim ligjor i pronësisë sanksionohet edhe në rastin e tokave të liruara nga rrjedha e ujit, kur kjo e fundit tërhiqet në mënyrë të natyrshme nga njëri breg tek tjetri. Tokat e liruara në këtë rast i përket pronarit të tokës, nga e cila është larguar rrjedha e ujit, cili nuk detyrohet të shpërblejë dëmin që mund t'i jetë shkaktuar pronarit të tokës të zënë prej tërheqjes së rrjedhës së ujit.

Situata e parashikuar dhe e rregulluar në nenin 181 të Kodit Civil është ajo e ndërrimit të shtratit të një lumi apo përroi duke e lënë të vjetrin. Sipas kësaj dispozite, toka e krijuar u përket pronarëve kufitarë të dy anëve të lumit apo përroit që e ndan atë deri në mesin e shtratit të lënë sipas gjatësisë së tij.

Në të tre rastet e analizuar më lartë, subjekti që ka interes të drejtpërdrejtë, legjitimohet (legjitimimi aktiv) për të investuar gjykatën me anë të padisë me objekt njohjen e pronësisë së tij mbi këtë tokë të re të krijuar. Si i paditur, (legjitimimi pasiv) mund të thirret organi shtetëror (komunë, bashki) që ka nën juridiksionin e saj administrativ këtë territor, nëpër të cilin gjenden tokat e sapo krijuara. Ky proces gjyqësor është i nevojshëm për identifikimin e pasurisë së paluajtshme të sapo krijuar dhe përcaktimin e pronësisë mbi të. Për sa u përket ishujve dhe mbushjeve me dhe të krijuara në shtratet e

lumenjve, ato janë pronë publike, ç'ka do të thotë se janë në interes dhe në përdorim të publikut të gjerë, ndërsa shteti është administruesi i tyre.

KAPITULLI IV: MËNYRAT JO-KLASIKE TË FITIMIT TË PRONËSISË NË SHQIPËRI

4.1. Reformat kryesore mbi pronat e paluajtshme, kuadri ligjor

E drejta e individit për të gëzuar pronën private u sanksionua në ligjin nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”. Ky ishte ligji i cili krijoi themelet për vendosjen e një rendi të ri ekonomik, dhe kalimin nga një sistem me ekonomi të centralizuar e të kontrolluar nga shteti, në një sistem ekonomik të bazuar në parimet e tregut të lirë. Ligji nr. 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit”, sanksionoi ekonominë private, duke i hapur rrugë lindjes së marrëdhënieve juridike civile të reja mbi pronën private, dhënien e pasurive të paluajtshme deri në atë kohë pronë shtetërore, siç qenë trojet subjekteve private për ndërtim, privatizimin e sektorëve të ekonomisë, krijimin e mundësive për investime të huaja, garancinë ndaj shpronësimeve të paligjshme etj

Në bazë të këtij ligji personave fizikë a juridikë privatë vendas u jepej në pronësi truall për ndërtim me pagesë, duke pasur këta të fundit edhe të drejtën e shitblerjes. Ndërsa, personave fizikë a juridikë të huaj u jepej truall për ndërtim nga personat fizikë a juridikë vendas vetëm me qera fillimisht për një periudhë deri në 49 vjet, sipas një kontrate të veçantë.

Personat juridikë a fizikë vendas të cilët ishin pronarë të ndërtesave ekzistuese të çdo lloji do të konsideroheshin edhe pronarë të truallit që zënë këto ndërtesa. Kur ndërtesat bliheshin nga të huajt, ata kishin të drejtën e pronësisë vetëm për ndërtesën, kurse toka, mbi të cilën ngrihej ndërtesa, u jepej me qera sipas kritereve ligjore.

Ky ligj garantonte se investimet e huaja dhe prona private e personave fizikë a juridikë, vendas a të huaj, në territorin e Republikës së Shqipërisë, nuk mund të shpronësohej, shtetëzohej dhe as nuk mund të ishte objekt i masave të tjera të barasvlershme me shtetëzimin ose shpronësimin me përjashtim të rasteve të veçanta të parashikuara shprehimisht në ligj , për interes publik dhe gjithmonë kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991” Për tokën” përcaktoi qarte se kush do të ishin subjekt që do të përfitonin prej tij , rregulloi në mënyrë specifike regjimin e tokës bujqësore në Republikën e Shqipërisë, përcaktoi rregullat për ndarjen e saj, organet administrative dhe nivelet e tyre që janë kompetente për të ndarë tokën bujqësore, procedurat administrative dhe dokumentet përkatës që plotësoheshin deri në lëshimin e aktit të marrjes së tokës në pronësi.

Në bazë të nenit 5 të këtij ligji, subjektet që do të përfitonin nga ky ligj do të ishin “*familjet bujqësore*” të cilat morën fillimisht në përdorim e më vonë në pronësi tokë bujqësore

Me ligjin “Për tokën” u sanksionua fakti se shteti i jepte tokë vetëm familjeve bujqësore që kishin gjendjen civile dhe të banimit në fshat në datën 01.08.1991, si dhe atyre që kishin kontribuar me tokë në momentin e krijimit të kooperativave bujqësore⁵⁹. Shitja dhe blerja e tokës bujqësore ndalohej sipas parashikimeve të këtij ligji. Me krijimin e ligjit nr.7983, datë 27.07.1993 “*Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave*”, u parashikuan shprehimisht rregulla për shitjen e këtyre pasurive nga subjekte private. Konkretisht në nenin 1 të këtij ligji, është parashikuar shprehimisht qëllimi i këtij ligji, në të cilin pasqyrohet se: “*Ky ligj ka për qëllim rregullimin juridik të kalimit të pronësisë mbi tokën bujqësore, livadhet dhe kullotat, nëpërmjet shitjes dhe blerjes. Tokat bujqësore, livadhet dhe kullotat pronë shtetërore, nuk mund të shiten deri në kompensimin e ish-pronarëve, përveç rasteve kur parashikohet ndryshe në ligj. Shitblerja e tokës bujqësore, livadheve dhe e kullotave, bëhet me anën e kontratës së shitblerjes, siç është parashikuar në Kodin Civil*”. Ndërsa ligji nr. 7917, datë 13.04.1995 “*Për livadhet dhe kullotat*”, parashikon shprehimisht se livadhet dhe kullotat pronë publike administrohen nga njësitë e qeverisjes vendore dhe drejtoritë lokale të administrimit të pyjeve dhe mund të jepen me qera tek subjektet privatë për 10 vjet, me qëllim ushtrimin e veprimtarive që lidhen me bujqësinë dhe blegtorinë etj. sipas kushteve të parashikuara në këtë ligj dhe në aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

⁵⁹ Vendim i Këshillit të Ministrave nr. 225, datë 02.08.1991

Pronësia e banesave u kaloi personave që i kishin në shfrytëzim ato me ane të ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, *“Për privatizimin e banesave shtetërore”* dhe ligji Nr. 7698, datë 15.4.1993, *“Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”*, përbëri bazën për privatizimin e mëtejshëm në qytet.

Krijimi i ligjit nr. 7693/1993 *“Për urbanistikën”* sanksionoj se organet e pushtetit vendor kishin të drejtë të jepnin troje publike në favor të shtetasve, personave fizikë dhe juridikë vendas për ndërtime. Në nenin 2 të këtij ligji përcaktohej se: *“Organet e pushtetit lokal janë administruese të territorit nën juridiksionin e tyre në përputhje me kompetencat e përcaktuara me ligj. Me qëllim që të përmirësohet skema jetësore, të administrohet toka me kursim, të sigurohet mbrojtja e mjedisit dhe të ruhet ekuilibri midis popullsisë që banon në zonat qytetare dhe fshatare, organet e pushtetit lokal harmonizojnë vendimet e tyre për përdorimin e tokës, duke respektuar reciprokisht autonominë e tyre”*; ndërsa në nenin 17 të po këtij ligji, përcaktohej konkretisht se: *“Personave fizikë e juridikë vendas, për urbanizimin e hapësirës në territoret brenda juridiksionit të rretheve, bashkive e komunave, u jepet për ndërtim truall në pronësi nëpërmjet shitjes, sipas dispozitave përkatëse. Personave fizikë e juridikë të huaj u jepet truall për ndërtim me qera ose u shitet sipas dispozitave përkatëse”*.

Ligji nr. 7980/1995 *“Për shitblerjen e trojeve”* përcaktoj se shitja e trojeve u kufizua vetëm për ato raste që parashikoheshin shprehimisht në ligj, (neni 3⁶⁰ dhe neni 4⁶¹).

⁶⁰ Neni 3 - Deri sa të përfundojë kompesimi fizik i ish-pronarëve, kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në pronë private lejohet vetëm në rastet që vijnë: a- Për ndërtimin e banesave me qëllim të lirim të banesave të ish pronarëve si dhe për të pastrehët, të ndërtuara nga Enti i Banësve apo persona të tjerë. b- Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje, për investime shumë të rëndësishme për vendin.

Reformimi i të drejtës civile, sidomos me *Kodin Civil të vitit 1994*, siguroi kuadrin ligjor për veprimet private me pronat. Në këtë kuadër u miratua ligji nr. 7843, datë 13.7.1994 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*

Në vitin 1998 u miratua Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë e cila përfshin dispozita të cilat garantojnë të drejtat mbi pasuritë e paluajtshme. Me daljen e Ligjit nr. 8562/2000 *“Për Organizimin dhe Funksionimin e Pushtetit Vendor”*, organet e qeverisjes vendore u bënë pronare të pasurive të paluajtshme të cilat ndodheshin në territorin e tyre dhe që kishin kaluar në pronësi të tyre sipas procedurave dhe kushteve të parashikuara shprehimisht në ligj. Ligji nr. 8744 datë 22.2.2001 *“Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë vendore”* ia transferoi këto të drejta pushtetit vendor dhe po kete vit qeverisja qendrore nisi një poçes inventarizimi të pasurive të paluajtshme me qëllim identifikimin e pronës shtetërore në gjithë vendin dhe përcaktoi të drejtën e pronarit për secilën pronë. Ky poçes u rregullua me aktet ligjore dhe nënligjore të mëposhtme:

- ✓ Ligji nr. 8743, datë 22.02.2001 *“Për pronat e paluajtshme të shtetit”*, i ndryshuar.
- ✓ Ligji nr. 8744, datë 22.02.2001 *“Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”*, i ndryshuar.

⁶¹ Neni 4 - Kalimi i trojeve të zëna pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari, në rastet kur : a- Trualli është i objekteve që janë private ose që do të privatizohen. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve. b- Trualli do të përdoret për zgjerime apo ristrukturime nga persona private që u lind kjo e drejtë nga ana urbanistike siç përshkruhet në paragrafin e dytë të nenit 1. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të objekteve që zgjerohen apo ristrukturohen. Përditësuar dhe Digjitalizuar nga Qendra për Çeshtjet e Informimit Publik, INFOÇIP ëëë.infocip.org, ëëë.vendime.al c- Trualli ka investime të lëna pa përfunduar. Kalimi bëhet në favor të pronarit të objektit të përfunduar. ç- Në çdo rast tjetër sipas vendimeve të Këshillit të Ministrave.

- ✓ Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 500, datë 14.08.2001 "Për inventarizimin e pronave të paluajtshme shtetërore dhe transferimin e pronave në njësitë e qeverisjes vendore".
- ✓ Udhëzimi nr. 1, datë 15.02.2002 "Për plotësimin e formularit për inventarizimin dhe transferimin e ambienteve administrative në pronësi të njësive të qeverisjes vendore"
- ✓ Udhëzimi nr. 2, datë 30.04.2002 "Për inventarizimin e pronave të paluajtshme të shtetit dhe plotësimin e formularëve".
- ✓ Udhëzimi nr. 3, datë 18.07.2002 "Për inventarizimin e pronave të paluajtshme të shtetit nga njësitë e qeverisjes vendore".
- ✓ Udhëzimi nr. 15, datë 30.05.2003 "Për mënyrën e paraqitjes nga njësitë e qeverisjes vendore të kërkesave për transferimin në pronësi të tyre të pronave të paluajtshme publike".

Pjesa më e madhe e pasurive të paluajtshme shtetërore , pas inventarizimit u kalua kryesisht në pronësi të autoriteteve të pushtetit vendor, me vendime të posaçme të Këshillit të Ministrave nr. 500/2001 i cili ka dalë në bazë dhe për zbatim të ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001, "*Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore*", Në vitin 2004 miratohet Ligji Nr. 9404, datë 29.10.2004 "*Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale*",I cili përpiqet të vendosë në rregulla ndërtesat e paligjshme, në bazë të një procesi vetëdeklarimi të administruar nga pushteti vendor.

Ligji Nr.9235, date 29.07.2004. "*Për kthimin dhe kompensimin e pronave*" zëvendësoi ligjin e vitit 1993 dhe futi kompensimin me vlerën aktuale të tregut.Në vitin 2006 Ligji

Nr. 9482, datë 3.4.2006, *“Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”* zëvendëson ligjin e vitit 2004 dhe përpiqet të vendosë në rregulla në lidhje me vendbanimet dhe ndërtesat e paligjshme të ndërtuara përpara muajit maj 2006, duke ia nënshtruar një procesi vetëdeklarimi të administruar nga Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI). Në vitin 2007 Ligji Nr. 9780 datë 16.07.2007 *“Për inspektimin e ndërtimit”*, ia delegon pjesën më të madhe të kompetencave për trajtimin e ndërtimeve të paligjshme pushtetit vendor. Në vitin 2009 u miratua ligji Nr. 10119, datë 23.04.2009, *“Për planifikimin e territorit”*, i cili fut konceptet bashkëkohore të urbanistikës dhe kontrollit të territorit. Shtesat dhe ndryshimet në ligjin për legalizimin, të miratuara në muajin tetor 2009, u japin kërkuarve të legalizimit mundësinë që të paguajnë deri në 50 % të vlerë së pronës me bonot e privatizimit të lëshuara në vitet 1990, të cilat nuk kanë vlerë për asgjë tjetër.

Këto ishte baza ligjore kryesore (sigurisht që me vone janë bërë ndryshimet ligjore përkatëse në përputhje me nevojat e kohës) me anë të të cilës subjektet e marrëdhënies juridike të pronësisë siç janë personat fizik, juridik dhe shteti fitojnë dhe shuajnë të drejtat e tyre të pronësisë. Këto ligje dhe akte nënligjore nuk janë mënyra klasike të fitimit të pronësisë të cilat janë të parashikuara në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë por janë të mbështetura në parimet e Konventave Ndërkombëtare të ratifikuara nga vendi ynë, Kushtetutës dhe Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

4.1.1. Institucionet kryesore të krijuara në mbështetje të reformave mbi pronësinë

Në Republikën e Shqipërisë operojnë tashme disa institucionet rëndësishme të cilat janë përgjegjëse për krijimin dhe realizimin e reformave në lidhje me pronësinë. Institucionet të cilat do të jetë pjesë e studimit tonë janë:

1. Njësite e qeverisjes vendore. Pranë Njësite Vendore funksionojnë zyrat e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokave bujqësore si dhe zyrat e urbanistikës. Bashkitë dhe komunat Përgatisin dhe miratojnë planin urbanistik dhe miratojnë projektet deri në 5.000 metra katrorë
2. ZRPP e cila regjistron pasuritë e paluajtshme, dokumentet e veprimeve me pasuritë e paluajtshme dhe ndryshimet në kufijtë e pronave dhe i jep të dhëna publikut në lidhje me pronën mbi të cilën kryhet veprimi juridik.
3. ALUIZNI bashkërendohet me organet e rregullimit të territorit për futjen e ndërtesave jo të ligjshme në planin urbanistik dhe u jep pronësinë mbi tokën e zënë zaptuesve që legalizojnë objektin e tyre
4. AKKP –ja administron kthimin e tokës ose jep kompensim në para ose përmes pronave të tjera ose në mënyra të tjera
5. Këshilli Kombëtar i Rregullimit të Territorit Përgatit dhe miraton planin në nivel kombëtar dhe miraton projektet më të mëdha se 5.000 metra katrorë
6. Inspektorati ndërtimor e urbanistik ka për qëllim të sigurojë respektimin e normave, standardeve dhe legjislacionit në fushën e ndërtimit, urbanistikës dhe rezervave ujore, në të gjithë territorin e vendit, në mënyrë të decentralizuar dhe në përputhje me parimin e subsidiaritetit, në bazë të ndarjes administrative.

4.2. Privatizimet dhe efektet në ekonomi

Referuar sistemeve demokratike të pronësisë procesi i privatizimit synon ngritjen e nivelit të jetesës dhe rrjedhimisht në mënyrë të tërthortë paqen sociale, rritje të ardhurave buxhetore dhe reduktimin e deficitit buxhetor. Në vendet perëndimore, privatizimi mund të

shikohet si një proces reformimi, në vendet lindore sikurse dhe në vendin tonë, privatizimi është një proces thelbësor i një transformimi të shoqërisë në tërësi. Proces i cili ka ndikuar në rigjallërimin e ekonomisë nëpërmjet përdorimit eficient të burimeve njerëzore dhe natyrore, në garantim i ritmeve të qëndrueshme të rritjes dhe zhvillimit të ekonomisë, në fuqizim të sektorit privat kundrejtprodhimit të mallrave dhe shërbimeve, në tërheqje të investitorëve potencialë dhe strategjikë, në krijimin e kushteve për krijimin e tregut të kapitaleve, etj.

Vendi ynë pas viteve 90' filloj të përjetonte periudhën e transformimit ekonomik nga ku privatizimi u konceptua jo vetëm si ndryshim pronësie, por si një alternativë e re që do të sigurojë funksionimin efektiv të tregut privatë apo shtetërorë dhe të garantojë konkurrencë reale midis tyre. Ky proces shoqërohet me një kompleks problemesh, ndryshimesh dhe interesash politikë, sociale, makro dhe mikroekonomikë dhe ligjorë. Me ligjin nr. 7512, datë 10.08.1991 "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, nismës së lirë, veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit" filloi procesi i privatizimit dhe për sektorë të veçantë ndërsa me ligjin nr.8306, datë 14.3.1998, "Për privatizimin e sektorëve me rëndësi të veçantë të ekonomisë" iu dha një shtytje e mëtejshme këtij procesi me qëllim kryesisht stabilitetin makroekonomik të vendit, i cili synonte reduktimin e deficitit buxhetor, kontrollin e inflacionit dhe liberalizimin e çmimeve, ristrukturimin e sektorit shtetëror nëpërmjet eliminimit të subvencioneve prej shtetit, nxitja dhe zhvillimi i konkurrencës së lirë si dhe riorganizimi i sektorit publik, përfshirë sistemin bankar dhe privatizimin e ekonomisë, që u konceptua si një transferim i të drejtave nga sektori shtetëror në sektorin joshetëror, duke synuar rritjen e standardit të jetesës nëpërmjet

eliminimit të joefikasitetit të shtetit. Për realizimin e procesit të privatizimit u miratuan akte nënligjore sidomos për privatizimin e ndërmarrjeve të vogla dhe të mesme siç ishte VKM nr. 781 date 11/11/1996 “Për privatizimin e ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore”.

Momenti më i rëndësishëm i këtij procesi ishte hartimi i ligjit nr. 8306, datë 14.03.1998 "Për strategjinë e privatizimit të sektorëve me rëndësi të veçantë". Në bazë të këtij ligji, privatizimi i shoqërive që operojnë në sektorët strategjikë kryhet me ligje të veçanta, me asistencë ndërkombëtare dhe i drejtuar nga një komitet transparence dhe konsulence. Ky komitet drejton të gjithë procesin e privatizimit, kryesohet nga Ministri i Ekonomisë Publike dhe Privatizimit dhe përbëhet nga anëtarë të emëruar prej tij nga Ministria e Financave, Ministria e Drejtësisë, përfaqësues të ministrive të linjës administrative në varësi të shoqërive që privatizohen, përfaqësues të konsulentit ndërkombëtar dhe të donatorëve ku për çdo shoqëri përpunohet dhe miratohet një kuadër i veçantë rregullash proceduralë dhe aktesh ligjore dhe nënligjore, të cilat duhet të përcaktojnë formën, formulën e privatizimit dhe udhëzimet e tjera të nevojshme.

Procesi i privatizimit të sektorëve strategjikë përbën momentin më të rëndësishëm të reformës ekonomike për faktin që ai shtrihet në dimensione shumë të mëdha politike, sociale dhe ekonomike, prej të cilit priten efekte pozitive esenciale në tregjet e kapitaleve, të mallrave, financiare dhe të punës. Programi i privatizimit të sektorëve më të rëndësishëm përfshin afro 75 për qind të aseteve të ekonomisë, në sektorët e naftës dhe të gazit, të sistemit elektroenergjetik, të telekomunikacionit, të infrastrukturës së transportit, të minierave dhe burimeve ujore dhe të sistemit të shpërndarjes së ujit. Efektet e këtij procesi konsistojnë në :

- promovimin e rritjes së eficiencës ekonomike, nëpërmjet pjesëmarrjes së sipërmarrjeve private dhe për rrjedhojë, kënaqjen e kërkesave të konsumatorëve dhe të qytetarëve;
- reduktimin e borxhit publik dhe të jashtëm;
- zhvillimin e tregut kombëtar të kapitaleve;
- forcimin e konkurrencës dhe dobësimin e monopoleve;
- reduktimin e ndërhyrjes shtetërore në ekonomi;
- konfrontimin e njësive ekonomike me disiplinat dhe me rregullat e tregut;
- rritjen e cilësisë së produkteve dhe të shërbimeve;
- rritjen e afatgjatë të numrit të vendeve punës dhe rritjen e alternativave të punësimit nëpërmjet mbledhjes së burimeve njerëzore në një treg të lirë duke krijuar kështu edhe një klasë të administratorëve bazuar në aftësitë menaxheriale, të cilët rezultojnë të jenë një bazament me shumë vlerë për demokracinë dhe për stabilitetin politik.

4.3 Procesi i kalimit në pronësi të tokave bujqësore

4.3.1.Ligji nr. 7501 datë 19/07/1991 “Për tokën”

Reforma e tokës e vitit 1991 ishte vendimtare për sektorin bujqësor dhe për ekonominë në tërësi, sepse sanksionoi pronësinë mbi tokën dhe pati një ndikim shumë të rëndësishëm mbi bujqësinë në tërësi. Reforma e vitit 1991 është rezultat i ligjit “Për tokën” aprovuar nga Parlamenti Shqiptar, në Korrik 1991. Parimet bazë të këtij ligji ishin:

1. Shkrirja e kooperativave dhe e ndërmarrjeve bujqësore dhe shpërndarja e tokës së tyre në mënyrë të barabartë midis banorëve të çdo fshati.

2. Nga ky ligj përfitonin të gjitha familjet fshatare të regjistruara si anëtare të kooperativave apo ndërmarrjeve bujqësore deri në 31/07/91.

Toka që do të ndahej sipas dy parimeve të mësipërme nuk duhej ta kalonte sipërfaqen që dispononte çdo fshat dhe do të ndahej në mënyrë të barabartë në përputhje me numrin e anëtarëve për çdo familje. Toka i jepej fshatarëve falas, por ata nuk gëzonin pronësi të plotë pasi nuk kishin të drejtë ta shisnin, ta blinin, ta jepnin me qira apo ta linin peng. Ndarja e tokës u bë nga komisione të përbëra nga fshatarë në fshatin ku do të zbatohet ligji. Në linjë vertikale këto komisione ishin të lidhura me komisionet rajonale dhe komisionin qendror kombëtar. Ish pronarët e tokës (të regjistruar si të tillë deri në vitin 1946, vit kur u krye reforma agrare) do të kompensoheshin në vlerë. Problemi i mënyrës së kompensimit u la për t'u vendosur në një fazë të mëvonshme. Një numër amendamentesh e pasuan këtë ligj për të përsosur shpërndarjen dhe për të shmangur, sa më shumë që të ishte e mundur, problemet që dilnin gjatë aplikimit të tij.

Për sa i përket ndërmarrjeve bujqësore, privatizimi i tyre u bë me implementimin e ligjit për privatizimin e ndërmarrjeve bujqësore të 1 gushtit 1992. Edhe ky proces u shoqërua me një varg problemesh lidhur me kompensimin e ish-pronarëve.

4.3.2. Ligji nr.8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”

Tokat të cilat ishin dhënë në përdorim deri në atë kohë tek subjektet që parashikonte ligji , kaluan pa kundërshtpërblim në pronësi të tyre Nuk u kaluan në pronësi këto toka (kufizimet e ligjit):

1. Tokat bujqësore që në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji ndodheshin brenda vijës kufizuese të qyteteve, fshatrave ose qendrave të banuara.

2. Tokat bujqësore të përfshira në zonat me përparësi turizmin, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 88, datë 1.3.1993 “Për miratimin e zonave që kanë përparësi turizmin”.

Në pikën 1 dhe 2 nuk përfshihen familjet ose individët që i kanë fituar këto toka bujqësore si bashkëthemelues të ish-kooperativave bujqësore apo të ndërmarrjeve bujqësore. Këta të fundit morën tokat që kishin dorëzuar për krijimin e kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore vite më parë, sipas një procedure të veçantë parashikuar në V.K.M nr. 452, datë 17.10.1992 “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore”.

3. Tokat bujqësore të përfshira në veprimtarinë eksperimentale-shkencore të instituteve kombëtare shkencore.
4. Tokat bujqësore të dhëna në përdorim specialistëve të bujqësisë sipas vendimit të Këshillit të Ministrave nr.452, datë 17.10.1992 “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore”, pika 5, paragrafi i dytë.
5. Tokat bujqësore që:

- (i) Ishim pushtuar ose fituar në mënyrë të paligjshme.

- (ii) Kanë qenë në përdorim, por që nga përdoruesit kanë bërë kalime pronësie të paligjshme ose çdo lloj veprimi tjetër në kundërshtim me ligjin. Veprimet që ishin kryer për kalimin e pronësisë për rastet e përmendura në pikat (i) dhe (ii) si dhe regjistrimet e këtyre kalimeve u konsideruan të pavlefshme.

- (iii) Tokat bujqësore të cilat ishin në përdorim të ndërmarrjeve të përbashkëta, deri në zgjidhjen e kontratës së lidhur midis palëve ose mbarimin e afatit të tyre.

4.3.3. Procesi i vlerësimit të titujve të pronësisë

Procesi i vlerësimit të titujve të pronësisërealizohet nëpërmjet ligjit nr. 9948 datë 7.7.2008." Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi token bujqësore" i cili shërben si një "site" verifikimi. Komisionet vendore të vlerësimit të titujve të pronësisë të cilat janë institucionet kompetente për vlerësimin e titujve të pronësisë , u krijuan në bazë vendimit 1269 Datë 17.09.2008 të Këshillit të Ministrave "Për përbërjen ,mënyrën e funksionimit dhe detyrat e përgjegjësitë e strukturave shtetërore, të ngarkuara për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore te krijimit te titujve te pronësisë mbi token bujqësore" dhe funksionojnë pranë institucionit të prefektit të Qarkut.

Ligji dhe aktet nënligjore në zbatim të tij kanë përcaktuar të gjitha kriteret dhe rastet kur qytetarit i humbet apo kur nuk i humbet e drejta e pronës. Sipas këtyre kriterëve asnjë nuk rrezikon të humbëse të drejtën mbi pronësinë, nëse gjatë verifikimit vërtetohet se, me 1.8.1991 personi në emër të të cilit është lëshuar akti i marrjes së tokës në pronësi, ka qene anëtar i kooperativës bujqësore dhe plotëson të gjitha kriteret e përcaktuara në Vendimin e Këshillit të Ministrave "Për kriteret e ndarjes se tokës bujqësore". Po kaq i vlefshëm është edhe kriteri kur verifikohet se sipërfaqja për të cilën me 1.8.1991 është lëshuar akti i marrjes së tokës në pronësi figuron në regjistrat e Kadastrave vetëm me cilësinë e zërit "toke bujqësore" (bime arash, pemëtore, vresht, ullishte).

Në këtë mënyrë sipas komisioneve vendore për verifikimin e titujve të pronësisë, do të quhen të ligjshme aktet e pronësisë, kur madhësia e sipërfaqes së dhëne për familjen bujqësore është mirëllogaritur si prodhim i normës për fryme të fshatit me numrin e frymëve të familjes, gjendje me 1.8.1991, në regjistrin e Zyrës së Gjendjes Civile. Në rast se ka konflikte mes palëve, komisioni vendor rishqyrton, në rrugë administrative, konfliktet

dhe mosmarrëveshjet ndërmjet palëve në rastet kur kjo është kërkuar me vendim të formës së prere të organeve gjyqësore. Evidenton madhësinë dhe vendndodhjen e sipërfaqes së tokës bujqësore, të liruara nga mbajtja dhe përdorimi i paligjshëm i tyre nga persona fizike ose juridike, pas procedurave të realizuara sipas përcaktimeve në ligjin për shqyrtimin e titujve të pronësisë. Për tokat e liruara, KV harton procesverbalin përkatës në përmbajtje të cilit pasqyrohen vendndodhja (fshati dhe komuna ose bashkia), numri kadastral i ngastrës, sipas regjistrit të SAMT-së dhe sipërfaqja, në metër katror, e shoqëruar me një planimetri manuale. Ky procesverbal i dorëzohet përgjegjësit të SAMT-së së qarkut përkatës.

- *Titujt e pronësisë që njihen në bazë të ligjit*

Në bazë të ligjit, do të njihen të gjithë titujt e pronësisë të dhëna në përputhje me kriteret e ligjit nr. 7501 “Për tokën” dhe VKM nr. 255 datë 02/08/1991 “Për kriteret e tokës bujqësore” dhe janë përfshirë në territoret e administruara nga ish-kooperativat bujqësore deri në kohën e hyrjes në fuqi të Ligjit Nr. 7501 "Për tokën". Po kështu, do të njihen titujt e pronësisë për sipërfaqe të tjera të tokave bujqësore, të administruara nga ish-Ndërmarrjet Bujqësore dhe institucionet e tjera shtetërore, të kaluara për ndarje për fshatrat e ish-kooperativave bujqësore vetëm me miratim të ministrit të Bujqësisë dhe Ushqimit, deri në kohën e hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 8337, datë 30.4.1998, "Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadheve dhe kullotave" të dhëna në përputhje me kriteret e ligjit nr. 7501 “Për tokën” dhe VKM nr. 255 datë 02/08/1991 “Për kriteret e tokës bujqësore” si dhe VKM nr. 452 datë 17/10.1992 “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore”. Gjithashtu njihen titujt e pronësisë mbi sipërfaqet e tokave bujqësore të ish-NB-vë, sipas dispozitave

të përcaktuara në Ligjin nr. 8053, date 21.12.1995, "Për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore".

- *Titujt që nuk janë objekt i njohjes*

Nuk janë objekt i dhënies së tokës në pronësi dhe i krijimit të titujve të pronësisë të gjitha sipërfaqet e tjera, që me 1.8.1991 nuk kane figuruar në regjistrat kadastrale në zërin "Tokë bujqësore", si pyje, livadhe, kullota, toke pyjore dhe sipërfaqe të tjera të tokës jobujqësore. Familjet fshatare ose individët, që faktikisht e përdorin token bujqësore dhe e shfrytëzojnë atë në kufijtë e pretenduar prej tyre, si pronë e parakolektivizimit dhe që nuk kane pranuar të pajisen me aktin e marrjes së tokës në pronësi, mund ta kërkojnë dokumentacionin ligjor të pronësisë, sipas procedurave të përcaktuara në Ligjin nr. 9235, date 29.7.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar. Nuk mund të bëhet kërkesë për t'u pajisur me dokumentacion pronësie kur sipërfaqja e tokës së pretenduar u është dhënë me parë në pronësi personave të tjerë, në baze të dispozitave të Ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën".

4.4. Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave

Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave sanksionohet në Ligjin nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës" ku përcaktohet se : *çdo subjekt i shpronësuar ka të drejtë të kërkojë, në përputhje me këtë ligj, të drejtën e pronësisë, në rast se i është hequr sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti nga data 29.11.1944, si dhe kthimin ose kompensimin e pronës.*"

Fusha e veprimit të këtij ligji shtrihet edhe për pasuritë e paluajtshme të shtetasve shqiptarë, të krijuara përpara datës 7 prill 1939 dhe që janë sekuestruar sipas nenit 14 të ligjit nr.37 datë 13.1.1945 “Ligji i tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës”. Rikthimi është procesi i dhënies së pronave të konfiskuara nga shteti ish-pronarëve, ndërsa kompensimi është dhënia e vlerës së pronës që zotëronin ish-pronarët. Ky proces është shumë i rëndësishëm në procesin e privatizimit.

Kthimi dhe kompensimi nuk mund të shihen të izoluara nga privatizimi dhe legalizimi. Gjatë procesit të privatizimit, ndërtesat dhe ndërmarrjet e vogla iu privatizuan personave të caktuar, por toka ku janë ndërtesat mund t’u jetë dhënë personave të tjerë në kuadër të procesit të kthimit të pronave. Toka rreth pallateve të banimit shpesh u privatizua nga pronarët e apartamenteve, pavarësisht nëse ishte apo jo objekt i kërkesave për kthim të pronës. Pronat mbi të cilat janë ndërtuar në mënyrë të paligjshme objekte nuk mund t’i kthehet pronarit ndërkohë që po zhvillohet procesi i legalizimi.

Duket se numri i pronave që mund të përdoren si fond kompensimi fizik është i kufizuar. Në vitet 1990, shumë prona iu kthyen ish-pronarëve ose pasardhësve të tyre ose, në rastin e tokave bujqësore, atyre që i punonin. Kjo qasje për kthimin e pronave vazhdon të shkaktojë debate në shoqërinë shqiptare, sidomos ngaqë shoqatat e ish-pronarëve vënë në pyetje legjitimitetin e çdo privatizimi të kryer pa ua kthyer pronën ish-pronarëve që i kanë pasur këto prona përpara vitit 1944 ose pasardhësve të tyre. Ky debat është përkeqësuar nga mëria që kanë ish-pronarët lidhur me shqetësimin e autoriteteve për tensionet e mundshme sociale, të cilat mund të lindnin në rast të nxjerrjes në masë me forcë nga pronat të përdoruesve të tyre, shumë prej të cilëve i kanë blerë ato në mirëbesim. Nëse do të donim

t'i evitonim nxjerrje të tilla me forcë (sidomos për faktin se mund të shkaktonin edhe procese gjyqësore të stërzgjata për shkak se blerësit në mirëbesim dhe përdoruesit afatgjatë do të kërkonin kompensim), numri i pronave që janë të gatshme tani për kthim do të dukej disi i kufizuar. Qeveria po kërkon ta zgjerojë fondin e pronave që mund të përdoren për kthim duke bërë një inventar të pronave shtetërore që mund të vireshin në dispozicion të procesit të kthimit dhe kompensimit. Megjithatë, nuk ka gjasa që këto prona do të jenë të mjaftueshme për t'i mbuluar të gjitha kërkesat e pazgjidhura ende.

Për pasojë, pagesa e kompensimit mbetet pjesa qendrore e procesit të tanishëm. Sa i takon përmbajtjes së politikës, ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave, i miratuar në vitin 2004, ndjek një qasje të ngjashme me atë të ndjekur nga vende të tjera në Evropën Qendrore dhe Juglindore. Mirëpo, kërkesa për t'i kompensuar ish-pronarët me vlerën aktuale të tregut pa kufizim, është e vështirë për t'u zbatuar brenda një afati të arsyeshëm (për shembull, edhe brenda dy-tre dekadave) për shkak të kostove të larta fiskale dhe devijon nga përvoja ndërkombëtare.

Ligji për kthimin dhe kompensimin parashikon metoda të ndryshme të kompensimit, duke përfshirë edhe kalimin e pronave shtetërore me të njëjtën vlerë, nëse kthimi i pronës origjinale nuk është i mundshëm. Ka përfunduar një inventar i pronave shtetërore, dhe një pjesë e këtyre pronave është caktuar të përdoret për kompensimin në natyrë. Mirëpo, shumica e dosjeve të pazgjidhura do të duhet të zgjidhet përmes kompensimit monetar. Në vijim do të trajtojmë se si ka evoluar ky proces në vende të tjera të rajonit.

➤ *Në Maqedoni*

Kompensimi mbështetet në vlerën aktuale të tregut, si Shqipëria, por vlera llogaritet sipas gjendjes së pronës në momentin e konfiskimit (pra nëse prona ka qenë tokë bujqësore në vitin 1945 dhe tani në të ka pallate të larta, pronari kompensohet për vlerën e tokës bujqësore). Kompensimi mund të jepet në obligacione me afat maturimi deri në 10 vjet.

➤ Në Malin e Zi

Kompensimi llogaritet në bazë të gjendjes së pronës në momentin e konfiskimit, si në Maqedoni. Mali i Zi ka vendosur edhe një kufi ligjor se sa mund të paguhet çdo vit nga buxheti dhe një nivel maksimal që mund të paguhet për kompensimin e tokës së konfiskuar. Kompensimi mund të paguhet në obligacione shtetërore, në vend të mjeteve monetare.

➤ Në Serbi

Kompensimi i nënshtrohet një kufiri të sipërm prej 500.000 eurove për kërkues. Vlera gjithsej e kompensimit që mund t'u paguhet kërkuesve është e kufizuar me ligj jo më shumë se 2 miliard euro. Çdo mungesë e fondeve duhet të përballohet nga kërkuesit në mënyrë përpjesëtimore.

4.4.1. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese për kthimin dhe kompensimin e pronave

Në disa vendime dhe qëndrime Gjykata Kushtetuese ka konstatuar se shumë dispozita të parashikuara në ligjin “ Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish pronareve“ si dhe në aktet nënligjore të dala në bazë dhe në zbatim të tij, kanë cënuar të drejtat dhe parimet kushtetuese për subjektet e shpronësuara. Gjatë këtij punimi do të trajtoj disa prej tyre të

cilat vlerësohen prej si esenciale dhe që kanë luajtur një rol të rëndësishëm në praktikën gjyqësore . Kështu disa nga këto vendime janë:

1. Vendimi nr. 04, datë 08.04.1994 i Gjykatës Kushtetuese⁶²

Qëndrimi i Gjykatës: *“Një nga mënyrat e ligjshme të fitimit të pronësisë është edhe kontrata e shitjes si veprim juridik i dyanshëm. Ajo është e vlefshme edhe për kalimin e pronësisë së sendeve nga shteti tek individ, duke shërbyer kështu si mjet juridik për fitimin e pronësisë private në mënyrë të prejardhur nga e drejta e pronësisë shtetërore. Pronësia e trojeve dhe e ndërtesave (lokaleve) të përmendura në nenet 12 dhe 17 të ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” është fituar nëpërmjet kontratave të lidhura me agjencitë përkatëse të privatizimit ose, në disa raste, nëpërmjet ndërtimit të lokalit mbi truallin e dhënë në mënyrë të rregullt nga shteti. Ligjvënësi, duke disponuar se: “Trojet e zëna nga persona të tjerë fizikë ose juridikë, të cilët i kanë blerë nga shteti pas datës 1 janar 1991 për ndërtimin e banesave individuale dhe lokaleve të tregtisë e shërbimeve, i kthehen në pronësi ish-pronarit, ndërsa shteti i kthen personit fizik ose juridik që e ka blerë, shumën e derdhur për truallin” (neni 12, paragrafi 1); dhe se: “Në trojet, në të cilat janë ndërtuar lokale, ish-pronarit të truallit i njihet pronësia mbi truallin”, (neni 17, paragrafi 1) në fakt ndërhyjnë në kontratat e shitjes të lidhura rregullisht, në bazë të ligjit të kohës, dhe në mënyrë të njëanshme, urdhëron prishjen tërësore apo të pjesshme të këtyre kontratave. Kjo përbën një cënim të hapur të së drejtës së pronësisë private, të njohur e të*

⁶²me të cilin është vendosur: “Të deklarojë papajtueshmërinë me dispozitat kushtetuese të neneve 12 paragrafi i parë dhe 17 të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” dhe t’i shfuqizojë ato”.

garantuar si e drejtë themelore e njeriut. (neni 27 i ligjit “Për të drejtat dhe liritë themelore të njeriut”. ... Krijimi në mënyrë të detyruar i marrëdhënieve juridike të mësipërme, në veçanti i një lloji bashkëpronësie të panjohur deri më sot në pikëpamje teorike dhe në praktikë bie ndesh me normën kushtetuese të lartpërmendur që njeh, mbron dhe garanton të drejtën themelore të pronësisë private, sepse bashkëpronësia në pjesë apo në tërësi në çdo rast krijohet mbi bazën e vullnetit të lirë e të marrëveshjes midis pronarëve të veçantë e jo në mënyrë të detyrueshme me imponim shtetëror e me forcën e ligjit.)....” .

2. Vendimi nr. 26, datë 2.11.2005 i Gjykatës Kushtetuese⁶³

Qëndrimi i Gjykatës: “...Gjykata Kushtetuese konstaton se në pikën 1 të nenit 9 të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, ka shkelje me karakter konceptual, të cilat çënojnë parimin e sigurisë juridike si pjesë përbërëse dhe e rëndësishme e shtetit të së drejtës, garantuar nga nenet 15, 17 e 18 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë. Doktrina e së drejtës kushtetuese ka pranuar se siguria juridike është ndër elementet thelbësore të shtetit të së drejtës. Kjo siguri presupozon veç të tjerave besueshmërinë e qytetarëve te shteti dhe pandryshueshmërinë e ligjit për marrëdhëniet e rregulluara. (vendimi nr. 5, viti 1997 i Gjykatës Kushtetuese). Duke afirmuar parimin e sigurisë juridike dhe të elementeve kryesore përbërëse të saj, Gjykata Kushtetuese vë në dukje se ky parim nuk mund të prevalojë në çdo rast. ...T’u mohosh të drejtën shtresës së qiramarrësve për t’u bërë pronarë, t’u ndërpresësh kontratën e qerasë pa i garantuar strehë tjetër, janë veprime që nuk mund të përlligjen me interesin publik. Parimi i sigurisë

⁶³ me të cilin është vendosur: “Shfuqizimin si antikushtetues të pikës 1 të nenit 9 të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

juridike nuk mund të eliminojë çdo pasojë negative që mund t'i vijë individit nga rregullimi i ri. Kjo për shkak se siguria juridike është e pandashme nga parimi i shtetit social. Por, në rastin në shqyrtim, fjala nuk është për pasoja çfarëdo, por për pasoja thelbësore, sepse dispozita e re realizon një ndryshim konceptual mbi raportet e shtetit me qiramarrësit e banesave pronë private, ndryshim që sjell pasoja shumë të rëndësishme...”

3. Vendimi nr. 27, datë 26.05.2010 i Gjykatës Kushtetuese⁶⁴.

Qëndrimi i gjykatës: “...Për sa më sipër, vendimet e organeve administrative, që kanë pasur si kompetencë kthimin dhe kompensimin e pronave, në vite, nuk mund të konsiderohen akte administrative, në kuptimin normal juridik të termit (strictu sensu), por akte sui generis të nxjerra nga një organ sui generis, për të cilin Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut ka përdorur termin e ri leksikor, quasi gjykatë... Nisur nga sa më sipër, Gjykata arrin në përfundimin se KKKP nuk ishin organe administrative në kuptimin klasik juridik të termit. Ato nuk ishin të përfshira në piramidën e ekzekutivit, dispononin në lidhje me të drejta subjektive të shtetasve dhe vendimet e tyre kontrolloheshin drejtpërsëdrejti nga gjykatat.. Për rrjedhojë edhe vendimet e KKKP nuk ishin akte administrative në kuptimin juridik të termit... Për sa më sipër, zbatimi, nga një organ administrativ si AKKP, i parimeve të revokimit dhe shfuqizimit të akteve të ish KKKP është i pabazuar, pasi mungon një interes i ligjshëm shtetëror dhe aktet që shfuqizohen ose revokohen nuk janë akte tipike administrative të një organi tipik administrativ. Drejtori i AKKP është një organ në vartësi

⁶⁴ me të cilin është vendosur: “Shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të neneve 15 pika 1, gerat c, ç, d, dh dhe 16 të Ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës”, të ndryshuar me Ligjin nr. 10207, datë 23.12.2009, “Për disa ndryshime në Ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës” i ndryshuar”.

të Këshillit të Ministrave dhe në këtë kuptim vendimi i marrë prej tij për të ndërhyrë mbi interesa civile të shtetasve, në kuptim të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut është i pajustificuar. ... Gjykata çmon se vendimet e AKKP për të shfuqizuar vendimet e KKKP-ve, përbëjnë cenim të parimit të sigurisë juridike”.

4. Vendimin nr. 43, datë 6.10.2011 i Gjykatës Kushtetuese⁶⁵

Qëndrimi i gjykatës: “... Në vështirë të standardeve të mësipërme, Gjykata vlerëson se titujt e pronësisë të fituar me anë të këtyre vendimeve të ish KKKP-ve nuk mund të anulohen apo shfuqizohen në mënyrë të njëanshme, me anën e vendimeve administrative të nxjerra nga autoritetet publike përkatëse, në rastin konkret të drejtorit të AKKP-së. Ushtrimi i një kompetence të tillë shfuqizuese krijon një gjendje pasigurie juridike, e cila nuk mund të korrigjohet me zgjidhje që imponojnë veprime po aq të pasigurta, të cilat nuk garantojnë kthimin në ligjshmëri. Vendimet e ish KKKP-ve, nëse nuk janë ankimuar brenda afateve ligjore, janë vlerësuar si vendime të formës së prerë, dhe për rrjedhojë, të ekzekutueshëm dhe nuk mund të vihen në diskutim as nga palët që kanë marrë pjesë në proces, dhe as nga organet shtetërore, të çfarëdo natyre qofshin. Si përfundim, Gjykata ka vlerësuar se ligji, objekt kundërshtimi, cenon parimin e sigurisë juridike për të drejtën e pronës. ...E drejta për t’iu drejtuar gjykatës është një nga aspektet e së drejtës për gjykim, e sanksionuar në nenin 42 të Kushtetutës. ...Shteti i së drejtës presupozon që çdo ndërhyrje e autoriteteve ekzekutive në të drejtat e individit apo të personave juridikë, duhet të jetë objekt i një kontrolli efektiv nga një organ që ofron garantimin e pavarësisë dhe paanësisë

⁶⁵ me të cilin është vendosur: “Shfuqizimin, si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, të neneve 2, 3 dhe 5 të ligjit nr.10/308, datë 22.7.2010 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar”.

gjatë procesit të shqyrtimit të procesit (shih vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.10, datë 4.4.2007). E drejta për t'iu drejtuar gjykatës (e drejta e aksesit), nënkupton të drejtën që ka çdo individ për të ngritur padi në një gjykatë që ka juridiksion të plotë për të zgjidhur çështjen (shih vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.10, datë 11.5.2006). Në vlerësimin e Gjykatës kjo do të thotë se, në aspektin kushtetues e ligjor, pushteti për dhënien e drejtësisë, domethënë pushteti për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, civile apo të tjera, u është dhënë gjykatave.... Gjykata konstaton, gjithashtu, se ligji nr.10 308, datë 22.7.2010 i ka njohur drejtorit të AKKP-së kompetencën që, në përfundim të procedurave të rishikimit të vendimeve të formës së prerë të ish KKKP-ve mbi bazën e subjekteve të përcaktuara shprehimisht nga ligji, jo vetëm t'i shfuqizojë ato vendime, por, sipas rastit, të zgjidhë edhe çështjen në themel. Në vështrim të standardeve të mësipërme, Gjykata rithekson se drejtori i AKKP-së është një organ monokratik në vartësi të Këshillit të Ministrave, dhe jo organ gjyqësor ose quasi gjyqësor, i cili mund të zbatojë parimet e shfuqizimit ose rishikimit të akteve të ish-KKKP-ve... ”.

5. Vendimi nr. 1, datë 06.02.2013 i Gjykatës Kushtetuese⁶⁶

Qëndrimi i gjykatës: “...Për sa i përket garantimit dhe respektimit të së drejtës së pronës së pronarëve të ligjshëm, GJEDNJ konstaton dështimin e vazhdueshëm të autoriteteve kompetente shqiptare për të marrë masat e duhura ligjore, administrative, buxhetore, për të hequr të gjitha pengesat për dhënien e kompensimit për pronat e shtetëzuara ose të

⁶⁶ me këtë vendim është vendosur: “Rrëzimin e kërkesës për shfuqizimin e aktit normativ nr.03, datë 01.08.2012 “Për lirimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuara”, si dhe të ligjit nr. 82/2012, datë 13.09.2012 “Për lirimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuara”.

shpronësuar, për të parashikuar rregullat procedurale dhe për t'i zbatuar ato në praktikë, për të zbatuar vendimet gjyqësore dhe ato administrative, në funksion të njohjes së të drejtave të pronësisë. ... (shih vendimet e GJEDNJ-së në çështjet “Beshiri dhe të tjerë kundër Shqipërisë”, i datës 12.02.2007; “Driza kundër Shqipërisë”, i datës 02.06.2008; “Ramadhi kundër Shqipërisë”, i datës 02.06.2008). ...Nën dritën e vendimeve të GJEDNJ, ... Gjykata i vlerëson si të nevojshme dhe proporcionale masat e përgjithshme, prioritare, të marra nga shteti shqiptar. Në këtë kuptim, Gjykata vlerëson se parashikimet ligjore të aktit në shqyrtim synojnë jo vetëm të vendosin një baraspeshë të drejtë në realizimin e interesit social të grupimit shoqëror, atij të qiramarrësve, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar, por mbi të gjitha, këto masa kanë efekt të drejtpërdrejtë në garantimin e të drejtës kushtetuese të pronës ... Detyrimi i qiramarrësve, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuar, për të liruar shtëpitë ish - pronë private, justifikohet si i nevojshëm në rastin konkret dhe ndërhyrja e parashikuar në aktin normativ, objekt kundërshtimi, siguron baraspeshën e kërkuar mes së drejtës së kufizuar dhe interesit publik”.

4.4.2. Jurisprudenca e Gjykatës së Lartë

Praktika gjyqësore ka evidentuar një sërë problematikash për të cilat ka qenë e detyrueshme ndërhyrja e Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë. Kjo problematikë ka konsistuar në (i) qartësimin e kufirit ndarës midis juridiksionit administrativ dhe atij gjyqësor në zbatimin e këtij ligji, (ii) në përcaktimin e qartë të natyrës së mosmarrëveshjes nëse ajo është e një natyre civile apo administrative (iii) si dhe në zbatimin në praktikë të dispozitave me karakter material të këtij ligji. Pikërisht për të rregulluar këto situata juridike shërbyen dhe vendimet unifikuese që trajtohen në këtë temë doktrature, sentencat

unifikuese të të cilave tregojnë dhe qëndrimin e mbajtur nga këto Kolegje si dhe unifikimin e praktikës gjyqësore.

a) Vendimi Unifikues nr. 85/2001

Qëndrimi Unifikues: *“Sa herë që përplasen interesat e ish-pronarëve (trashëgimtarëve të tyre), që përfitojnë kthimin (restitucionin) e ndërtesave të pandryshuara apo trojeve të pazëna, sipas dispozitave të ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993, me interesat e sindikatave, që i kanë fituar këto ndërtesa apo troje, sipas dekretit nr. 204, datë 05.06.1992, pasojat e të cilit janë rregulluar me ligjin nr. 8340/1, datë 06.05.1998, përparësi ka mbrojtja e interesave të ish-pronarëve (trashëgimtarëve të tyre). Ligji nr. 8340/1, datë 06.05.1998 “Për rregullimin e pasojave që kanë rrjedhur nga zbatimi i dekretit nr. 204, datë 05.06.1992 “Për pasurinë e sindikatave””, është i zbatueshëm për aq sa nuk bie në kundërshtim me dispozitat e ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.*

b) Vendimi Unifikues nr. 23/2002

Qëndrimi Unifikues: *“E drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarit të tij) e parashikuar nga neni 21 i ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993, duke qenë e drejtë reale dhe, si e tillë, sipas nenit 761 të K.Civil, mund të disponohet duke ua kaluar të tretëve me dhurim. Edhe e drejta e kompensimit të ish-pronarëve, sipas ligjit nr. 7698 datë 15.04.1993 duhet të konsiderohet si një e drejtë reale e vendosur me ligj. Duke qenë e tillë ajo mund të disponohet me anë dhurimi prej titullarit të saj”.*

c) Vendimi Unifikues nr. 24/2002

Qëndrimi Unifikues: *“Ligji Nr. 7514, datë 30.9.19 “Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish të përndjekurve politike” dhe ligji Nr. 7698, dt. 15.04.1993, “Për kthimin*

dhe kompensimin e pronave ish pronareve ”, nuk janë mënyra të reja të fitimit të pronësisë, por korrigjim i padrejtësisë së bërë, dhe për këtë qëllim, shfuqizojnë ipso lege të gjitha aktet e mëparshme ligjore, me të cilat u ishte marrë prona pronarëve padrejtësisht. Ato nuk krijojnë një situatë të re, (nuk kanë efekt konstitutiv), por ristabilizojnë ligjshmërinë dhe drejtësinë. Shfuqizimi i akteve të sipërpërmendura, ka si efekt kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme, duke rregulluar në masën më të mundshme, situatën e paligjshmërisë lidhur me të drejtën reale më të rëndësishme, atë të pronësisë (jo të drejta të tjera reale e aq më pak të drejtat e detyrimeve). Në këtë këndvështrim, kthimi në gjendjen e mëparshme nuk është i plotë por i pjesshëm (restitutio in parte). Nëpërmjet këtyre akteve normative u njihet e drejta e pronësisë ish pronareve, ose trashëgimtarëve të tyre, dhe u përcaktuan modalitetet për gëzimin efektiv të saj. Për shkak të kohës së gjatë të paligjshmërisë, dhe pamundësisë objektive të kthimit fizik të të gjitha pronave të marra, ligji parashikon për rastet kur kjo e para nuk është e mundur, alternativën e kompensimit”.

d) Vendimi Unifikues nr. 25/2003

Qëndrimi Unifikues: “Paditësi si subjekt i së drejtës tregtare, që është bërë pronar pas privatizimit, nuk legjitimohet të ngrejë padi për shfuqizimin e vendimit të Komisionit të Kthimit e të Kompensimit të Pronave ish Pronareve, kur pjesa e truallit që u është njohur ish-pronarëve (trashëgimtarëve) është përfshire në kapitalin e shoqërisë aksionare”.

e) Vendimi Unifikues nr. 5⁶⁷/2004

⁶⁷ Në vendimin nr.5/2004, Kolegjet kanë trajtuar gjerësisht efektet e dekretit nr. 204, datë 05.06.1992 “Për pasuritë e sindikatave” dhe Ligjit nr. 8340/1, datë 06.05.1998 për mosmiratimin e këtij dekreti, në rastet e konflikteve për pronësinë midis sindikatave dhe ish pronarëve.

Qëndrimi Unifikues: *“Në të gjitha rastet kur ka pretendime pronësie për pronatë marra nga sindikatat bazuar në dekretin nr. 204, ky dekret nuk ka vlera në raport me ish pronarët. Këta të fundit për ish pronën e tyre kanë rregullim të posaçëm ligjor dhe asnjë akt tjetër (qoftë dhe sikur dekreti të merrej i mirëqenë) është akt normativ më i ulët e nuk mund të prekë interesat e tyre”.*

f) Vendimi Unifikues nr. 4/2005

Qëndrimi Unifikues: *“Pavarësisht nga momenti i regjistrimit të çështjes për gjykim (para apo pas hyrjes në fuqi të ligjit të ri) në të gjithë rastet kur padia për kundërshtimin e vendimit të komisionit të kthimit të pronave është ngritur nga persona të tjerë që kanë fituar të drejta pronësie mbi pronat e trajtuara nga ky vendim, është gjykata ajo që ka juridiksionin për shqyrtimin e këtyre çështjeve”.*

g) Vendimi Unifikues nr. 5/2005

Qëndrimi Unifikues: *“Në rastet kur regjimi komunist ka shtetëzuar prona kundër Kishës Katolike, pavarësisht se ato kanë qenë të regjistruara në emër të personave fizikë apo personave juridikë (shoqëri tregtare) të krijuara para hyrjes në fuqi të marrëveshjes midis Shtetit Italian dhe Selisë së Shenjtë, këto prona i kthehen apo kompensohen Kishës Katolike”.*

h) Vendimi Unifikues nr. 7/2005

Qëndrimi Unifikues: *“Të gjitha çështjet, të cilat kanë të bëjnë me kundërshtimin e vendimeve të Komisioneve të Kthimit e Kompensimit të Pronave ish Pronarëve, që janë marrë në zbatim të ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993 dhe që janë kundërshtuar në gjykatë*

përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", janë në juridiksionin gjyqësor dhe jo në atë administrativ“.

i) Vendimi Unifikues nr. 4/2013

Qëndrimi Unifikues: *“Kur në objektin e gjykimit kundërshtohet vendimi i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave apo Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, kjo çështje do të konsiderohet si mosmarrëveshje civile dhe do të shqyrtohet nga gjykata që ka kompetencë gjykimin e mosmarrëveshjeve civile”.*

Marrja e këtij vendimi të fundit nga ana e Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, lindi si nevojë pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 49/2012 “Për organizimin dhe funksionimin e gjykatave administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”. Në këtë moment u vlerësua i domosdoshëm njehsimi i praktikës gjyqësore për disa çështje, ndër të cilat edhe përcaktimi i gjykatës kompetente nga pikëpamja lëndore për shqyrtimin e mosmarrëveshjeve me objekt kundërshtimin e vendimeve të organeve të kthimit dhe kompensimit të pronave⁶⁸.

4.5. Agjencia e Legalizimit Urbanizimit Integrit të Zonave /Ndërtimeve Informale

Për të realizuar misionin për legalizimin , urbanizimin dhe integritin e zonave/ndërtimeve dhe shtesave informale, ligjvënësi ka krijuar nëpërmjet këtij ligji agjencinë me të njëjtin emër, ALUIZNI e cila funksionon në bazë të ligjit Nr. 9482, Datë 03.04.2006“Për

⁶⁸ Në thelb të debatit juridik zhvilluar në Kolegjet e Bashkuara në lidhje me çështjet që trajton ky vendim unifikues ka qënë vendimi i organeve të kthimit dhe kompensimit të pronës; nëse ky vendim përbën një akt administrativ të mirëfilltë, (siç ka vlerësuar pakica në mendimin e saj duke iu referuar dispozitave të Ligjit nr.49/2012) apo një vendim quasi gjyqësor sipas qëndrimit të mbajtur nga Gjykata Kushtetuese në vendimin e saj nr.27, datë 26.10.2010 (qëndrim që mban shumica e Kolegjeve të Bashkuara).

legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” dhe akteve ligjore e nënligjore në zbatim të tij.

Ky ligj është konsideruar si ligji që “*legalizon të paligjshmen*” i cili është shoqëruar me debate dhe polemika të shumta por është konsideruar edhe vendimtar për të venë një rregull në të ardhmen. Legalizimi ishte një kundërpërgjigje pragmatike ndaj rrjedhëve të vështira gjithnjë e në rritje që erdhën nga zënia e tokës dhe ngulja e paligjshme në masë. Kur përballen me problemet e këtij lloji, qeveritë, në përgjithësi, nuk kanë shumë çfarë të bëjnë, por të pranojnë realitetin dhe legalizojnë përdorimin e pronës.

-Veprimtaria dhe Kompetencat

ALUIZNI si institucion është një agjenci e posaçme e cila bashkërendon punën ndërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/ njësive bashkiake dhe jep lejen e legalizimit, e cila është dokumenti që shërben për regjistrimin e objektit në zyrën e regjistrimit. Udhëzimet operative të kësaj agjencie mbulojnë procedurat për legalizimin, kriteret kualifikuese për objektet informale, procedurat për dhënien e lejeve të legalizimit dhe regjistrimin fillestar të titullit nga ZRPP-ja. ALUIZNI bën edhe kërkimin e titujve, identifikon pronat informale, miraton kufijtë dhe përgatit dokumentacionin teknik dhe juridik për miratimin nga qeveria. Pas përpunimit të rasteve, ALUIZNI i paraqet qeverisë projekt vendimet në grupe. ALUIZNI gjithashtu punon me sektorët e urbanistikës pranë njësive të qeverisjes vendore për përgatitjen e planeve urbanistike për zonat që i janë nënshtruar legalizimit dhe regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Nëpërmjet këtij ligji ngrihet edhe një mekanizëm për kalimin të kërkuar të pronësisë mbi tokën ku është ndërtuar objekti i legalizuar dhe përfshin një të drejtë kompensimi për ish-pronarin si edhe një formulë për llogaritjen e kompensimit.⁶⁹ Për ta trajtuar këtë çështje, ALUIZNI bën një propozim për ta shpronësuar tokën private, për t'ia kaluar atë shtetit dhe, pasi të bëhet tokë shtetërore (përmes një vendimi qeverie) për t'ia kaluar atë subjektit kërkuar të legalizimit. Pastaj, titulli mund të regjistrohet pranë ZRPP-së. Pronarët e pronave të zëna në mënyrë të paligjshme e kanë kundërshtuar këtë dispozitë në gjykatë si jo kushtetuese,⁷⁰ por Gjykata Kushtetuese vendosi se përdorimi i shpronësimit për t'ua kaluar tokën zaptuesve është e lejueshme, duke e interpretuar në thelb legalizimin si një proces me interes publik.

Ligji Nr. 50/2014 “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 9482, date 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje ” ka katër objektiva themelore. Ai synon të garantojë legalizimin e ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt, kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji.

Objektiv tjetër e këtij ligji është edhe urbanizimi i zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale, si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial dhe infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës. Në dispozitën përkatëse nenin 1 të tij, përcaktohet gjithashtu si objekt i katërt i këtij ligjit edhe procedurat për realizimin e

⁶⁹ Sikurse thuhet më poshtë, nëse një i tretë është pronar i tokës, toka në fillim shpronësohet dhe pastaj kalohet nga shteti të kërkuar

⁷⁰Neni 41 pika 3 I Kushtetutës garanton të drejtën e pronës private dhe thotë se “ Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë”(dhe jo për interesa të individëve, siç janë subjektet kërkuar të legalizimit).

legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje, me shtesa informale në objekt dhe ngritjen e funksionimin e strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre. Ligji për legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Zonave/ Ndërtimeve Informale përfshin disa institucione përgjegjëse. Këto institucione jo vetëm janë përcaktuese për fatin e procesit që synon ky ligj por mbi të gjitha krijojnë ndërlidhje me njëra-tjetrën.

Mund të themi se ky ligj nuk mbivendos hierarki funksionale pasi ai është një ligj organik, i pavarur vetëm për Agjencinë e Legalizimit Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/ Ndërtimeve Informale. Në bazë dhe për zbatimin e ligjit në fjalë implikohen institucione si Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Këshilli i Ministrave, ministria e linjës për territorin etj.

Ligjvënësi e konsideron Agjencinë e legalizimit Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/ Ndërtimeve Informale si institucion qendror i cili vepron jo për zbatim të urdhëresave të Këshillit të Ministrave por për zbatim të ligjit funksional. Urdhëresat e Këshillit të ministrave janë të një natyre operative por kurrësi nuk janë imperativë.

Problematikat që sjell ky proces në vetvete janë të ndryshme dhe duhet thënë se çdo valë e re legalizimi do të duhet të shoqërohet me masat e besueshme të parandalimit të ndërtimeve të reja të paligjshme pasi zgjatja në kohe e këtij procesi dhe përsëritja e nismave të kësaj natyre shton riskun e formimit të një mentaliteti të gabuar se informaliteti nuk është i pa ligjerueshem. Duhet thënë gjithashtu që jo të gjitha ndërtesat do të mund të legalizohen, duke qenë se disa prej tyre janë ndërtuar në zona të pa përshtatshme për ndërtim, siç janë zonat e mbrojtura mjedisore, pikat e trashëgimisë kulturore dhe zonat që kanë risqe për sigurinë, si për shembull zonat ku ndodhin përmytje. Kthimi dhe kompensimi nuk mund të shihen të izoluara nga privatizimi dhe legalizimi. Duke qenë se

mbetën shumë pak prona të cilat mund t'u kthehen drejtpërdrejt pronarëve të parë të tyre, procesi i tanishëm ka të bëjë më shumë me pagesën e kompensimit dhe kjo shoqerohet me një kosto të konsiderueshme të buxhetit të shtetit.

4.6. Veprimtaria ligjore dhe legjislacioni për shpronësimet në Shqipëri

4.6.1. Nocioni i shpronësimit dhe parimet e së drejtës ndërkombëtare

Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveç arsyeve të dobisë publike në kushtet e parashikuar nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare mbështetur në Nenin nr. 1 i Protokollit nr .11 të Protokollit 1 të KEDNJ-së sipas të cilit *“çdo person fizik ka të drejtën për respektimin e pasurisë së tij”*. Kjo dispozitë nuk cënon të drejtën që kanë Shtetet për të krijuar ligje që ato i konsiderojnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm, për të siguruar pagesën e taksave dhe të kontributeve të tjera si të gjobave e të tjera. (Gruda.Z,2000: 40)

Gjykata Evropiane ka theksuar vazhdimisht se Shtetet nuk duhet të drejtohen vetëm nga kritere formale, pasi konventa ka për qëllim të mbrojë të drejtat e përfshira në të në mënyrë reale dhe të efektshme. Për secilin rast, pra, duhet shqyrtuar, nëse shkalla e ndërhyrjes në përfitimin nga pasuria në të vërtetë ka shkaktuar privimin e pronës, e cila realizohet me anë të testit të proporcionalitetit. Nocioni i "interetit publik" është një koncept shumë i gjërë. Jurisprudenca ka pranuar se *"çdo ndërhyrje ndaj pronës apo pasurisë cila do rregull që të gjej zbatim, duhet të përputhet me kushtin që ti shërbejë një objektiv legjitim dhe proporcional"*. Marrja e pronës, pa pagimin e një shume të arsyeshme në raport me vlerën e saj, zakonisht konsiderohet ndërhyrje joproporcionale.

Në lidhje me vendosjen e ekuilibrit të drejtë midis kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kushteve të mbrojtjes së të drejtave themelore të individit zbatohet menjëherë kur është vendosur që ndërhyrja në fjalë përmbush kushtin e ligjshmërisë dhe që nuk është arbitrare. Jurisprudenca e GJEDNJ-së ka përcaktuar tri parime apo garanci kryesore mbi të cilat duhet të mbështetet ky proces:

1. Parimi i gëzimit në mënyrë paqësore të pasurive
2. Mundësia e privimit nga pasuria por në kushte të caktuara
3. Mundësia e ndërhyrjes dhe kontrolli i përdorimit të pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm, duke vënë në zbatim ligjet që i gjykojnë të nevojshme për qëllimin në fjalë. (Carss-Firsk.M,2001:40)

4.6.2. Procesi i shpronësimeve në Shqipëri

Me miratimin e Kushtetutës së Shqipërisë dhe Ligjit Nr. 8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, në pjesën më të madhe procesi i shpronësimit për interes publik është zbatuar në zona jashtë qyteteve dhe për toka bujqësore. Kohët e fundit, nevoja për përmirësimin dhe zgjerimin e infrastrukturës së qyteteve, ka sjellë edhe nevojën e shpronësimit duke përfshirë troje dhe ndërtesa, qofshin banesa apo ndërtesa për veprimtari tregtare. Edhe pse më duhet të përmend pjesë të kuadrit ligjor, synimi nuk do të jetë interpretimi juridik i tyre, por kuadri ligjor i parë në këndvështrimin e vlerësimit është një mjet i zhveshjes së pronarit nga e drejta e pronësisë, por në të njëjtën kohë edhe një mënyrë fitimi të pronësisë së shtetit mbi sendet e paluajtshme.

Duke iu referuar nenit 41 paragrafi 3, shtetit i njihet e drejta të realizojë shpronësime dhe kufizime në të drejtën e pronës, por vetëm kur e kërkojnë interesa të dukshme që lidhen me dobinë publike⁷¹. Para së gjithash duhet parë nëse shpronësimi është në përpjesëtim të drejtë me nevojat apo ai është një barrë e tepruar, e imponuar pronarit. Shpronësimet dhe kufizimet mund të bëhen vetëm me ligj të veçantë dhe kundrejt shpërblimit. Ndërsa paragrafi i katërt i nenit 41 të Kushtetutës e trajton më hollësi çështjen e kompensimit për shkak të shpronësimit duke e përkufizuar atë si një shpërblim të drejtë.

Në lidhje me nenet 41 dhe 181 të Kushtetutës, Gjykata Kushtetuese në Vendimin Nr. 30/2005 ka pranuar kriteret e “rregullimit të drejtë” dhe të shpërblimit të drejtë”. Nga këto kritere kushtetuese rezulton se kriteri për shpërblimin ose kompensimi në dobi të ish-pronarit nuk mund të jetë plotë, por i drejtë⁷². Së fundi, në pikën 5 të nenit 41 është parashikuar mënyra

⁷¹ Neni 41/3 i Kushtetutës përbën një nga parimet themelore kushtetuese, kjo dispozitë sanksionon kushtet dhe standartet, mbi të cilat duhet të realizohet shpronësimi: “Shpronësimet apo ato kufizime të së drejtës së pronës, të cilat barazohen me shpronësimin lejohen vetëm kundrejt një shpërblimi të drejtë”. Nga formulimi i paragrafëve 3.4.5 të nenit 41 të Kushtetutës, për shpronësimin si një nga kufizimet kryesore të pronësisë duhet të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

Së pari: Shpronësimi mund të bëhet vetëm me ligj dhe me asnjë akt tjetër normative. Kjo tregon për rëndësinë e madhe që Kushtetuta i kushton mbrojtjes së pronës private.

Së dyti, shpronësimi mund të bëhet vetëm për një interes publik. Kushtetuta nuk e parashikon se ç’kuptojmë me interes publik por një gjë të tillë e bën ligji organik.

Së treti, shpronësimi mund të bëhet vetëm nëpërmjet një shpërblimi të drejtë (neni 15 Kodit Civil).

Së katërti, për masën e shpërblimit është gjykata që vendos përfundimisht.

⁷² Gjykata Kushtetuese në Vendimin Nr. 30/2005 më tej arsyeton: “Ky rregullim kushtetues i detyrohet jo vetëm funksionit të dyfishtë privat dhe shoqëror që mbart në vetvete e drejta e pronës, por edhe rrethanave historike, politike, ekonomike, shoqërore e juridike, të cilat kanë ndikuar në situatën e krijuar dhe, si të tilla, nuk mund të mos i kish parasysh ligjvënësi. Funksioni privat që ka e drejta e pronës sjell ndikimin e vet në gëzimin normal të lirive dhe të të drejtave të individit. Kuptimi historik dhe ai i sotshëm i garancisë së pronës është kuptimi i një të drejte themelore që lidhet pazgjidhshmërisht me lirinë individuale. Prona ka njëkohësisht edhe karakterin e dallueshëm shoqëror, sepse përdorimi i saj duhet t’i shërbejë mireqëniës publike. Për sa kohë funksioni i pronës është një mjet për ruajtjen e lirisë vetjake, prona gëzon një mbrojtje të veçantë...Nga ana tjetër, ligjvënësi mund të vendosë kufizime ndaj pronës, sa më i madh të jetë funksioni social i saj. Sidoqoftë, garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime jo proporcionale, d.m.th, kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale. Nga koncepti i të drejtës së pronës që ka pranuar Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41 të saj, të cilin e ka sanksionuar edhe Neni 1 i Protokollit Shtojcë të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, nuk rrjedh asnjë e drejtë absolute për shpërblim të drejtë. Çështja e detyrimit për shpërblim në vetvete dhe kufijtë e tij përcaktohen nga rrethanat e secilit rast konkret. Shteti ka një hapësirë të gjerë vlerësimi, për arsye se ai njej gjendjen dhe raportet shoqërore më mirë se cdo individ dhe se vetëm ai ka në dispozicion mjetet ligjore për t’i përmirësuar

e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve, që mund të lindin nga zbatimi i procedurës së shpronësimit midis individëve të shpronësuar dhe shtetit, lidhur me masën e shpërblimit. Konkretisht, është gjykata organi kompetente për zgjidhjen e këtyre mosmarrëveshjeve.

Për shpronësimin si mënyrë të kufizimit të së drejtës së pronësisë shprehet edhe Kodi Civil duke parashikuar se askujt nuk mund t'i hiqet tërësisht ose pjesërisht pronësia mbi sendet e tij, përveçse kur e kërkojnë interesa publikë të ligjshme dhe gjithmonë kundrejt një shpërblimi të plotë dhe paraprak. Po ashtu në ligj është përcaktuar se sendet mund të shpronësohen vetëm për interesa publik të njohura me ligj dhe vetëm kundrejt një shpërblimi të drejtë. Këto sende kalojnë në pronësi të shtetit, ose të enteve të tjera publike, në favor të të cilave është vendosur shpronësimi⁷³.

Themeli mbi të cilin bazohet shpronësimi i pronave është interesi publik dhe kompensimi me një shpërblim të drejtë i tyre (neni 41.1 i Kushtetutës). Por çfarë do të thotë “shpërblim i drejtë”? Nuk ekziston një rregull i qartë për të përcaktuar se sa një shpërblim është i drejtë në të gjitha rrethanat dhe në të gjithë rastet, as nuk ka një rregull të fiksuar që të kërkojë pagesën në çdo lloj mënyre të veçantë. Por zakonisht vlera e drejtë e tregut normalisht pranohet si një standard i drejtë.

4.7. Ligji Nr. 10119 datë 23.04.2009 “Për planifikimin e territorit” dhe qëllimi i tij

ato...Gjykata Kushtetuese konstaton se një ndër kriteret kushtetuese që gjen zbatim në këto dispozita ligjore të sipërcituara është interesi publik. Çdo ndërhyrje ndaj pronës mund të justifikohet vetëm nëse është në interesin publik. Prandaj i njihet e drejta ligjvënësit që, për arsye të ekzistencës së interes publik, të mund të kufizojë hapësirën e disponimit të pronës private. Me qëllim që një ndërhyrje e tillë ndaj të drejtës së pronës të jetë e justifikuar, është e domosdoshme që të ekzistojë edhe një marrëdhënie përpjesëtimore, midis mjeteve të përdorura dhe qëllimit që kërkohet të realizohet. Mbi këtë bazë, sistemi ligjor duhet të përmbajë një sërë garancish proceduriale për të siguruar që ndikimi i tij mbi të drejtën e pronës të mos jetë arbitrar dhe i paparashikueshëm”.

Pas viteve 90 ndryshimet politike ekonomike dhe sociale u pasqyruan në trajtën e urbanizimit të pakontrolluar, në zaptimin e hapësirave publike, në ndërtime pa plan dhe leje në tokën private, në ndërtime shumëkatëshe me dendësi të lartë në qendrat e qyteteve dhe informale në periferi, si dhe në krijimin e zonave të reja urbane me mungesa të theksuara në infrastrukturë.

Studimet e kësaj fushe vlerësohen si instrument dhe si nevojë emergjente e zhvillimeve të këtyre viteve në tranzicion, sidomos nga zhvillimet spontane demografike, keqpërdorimet e territorit dhe mungesa e kontrollit të urbanizimit. Por, planifikimi i territorit nuk duhet të mbetet vetëm në specifikimin e rregullave të përgjithshme për vendosjen e ndërtesave në tokë urbane. Ai duhet të konsiderohet me të gjithë karakterin e tij shumëdimensional në çdo pjesë të territorit të bashkisë, pavarësisht nga karakteri urban, rural, bujqësor etj., që ky territor mund të ketë. I rëndësishëm është edhe krijimi i bindjeve në të gjitha strukturat dhe tek të gjithë individët në shoqëri, për zbatimin e ligjeve dhe ndërveprimin institucional për çështjet e planifikimit dhe menaxhimit të tokës. Mbrojtja e mjedisit dhe zhvillimi i qëndrueshëm duhet të jenë pika kryesore e objektivave qeverisëse për pushtetet lokale dhe ato qendrore. Ligjet nuk diferencojnë konceptet për tokën private dhe atë shtetërore, por vendosin rregulla për përdorim të arsyeshëm të tokës dhe përcaktojnë mënyrat se si këto rregulla mund dhe duhet të zbatohen. Pra, nëse autoritetet e planifikimit e lejojnë, pengojnë apo kushtëzojnë intensitetin e ndërtimit dhe llojin e përdorimit të tokës, atëherë kemi zgjedhur një rrugë të drejtë për zhvillime të qëndrueshme dhe me rregulla tregu, e njëkohësisht publike.

Një tjetër problem i rëndësishëm për të ardhmen e miradministrit të tokës, është edhe ndërtimi me rregulla dhe sipas parametrave ligjorë, ku përcaktohen normat dhe kushtet teknike bazë të detyrueshme të projektimit, zbatimit, të punimeve, përdorimit, mirëmbajtjes, prishjes dhe heqjes së strukturave, zbatimit të punimeve etj.

Rregullimi i territorit është tërësia e veprimeve publike, që tenton një zhvillim të ekuilibruar të territorit dhe një organizim të vendit sipas një konceptimi të drejtuar. Rregullimi i territorit është veprimtaria shtetërore për të vendosur me rregull, në hapësirën e një vendi dhe në vizionin studimeve perspektive, njerëzit dhe aktivitetin e tyre, paisjet dhe mjetet e komunikimit që ata mund të përdorin, duke marrë në konsideratë kushtëzimet natyrore, njerëzore dhe ekonomike, madje dhe ato strategjike në drejtim të :

- 1) hapësirave periferike dhe të pintepruara, ku mungojnë dukshëm shërbimet, infrastruktura etj., të cilat mund të çojnë në mundësi për krijimin e problemeve sociale;
- 2) hapësirave e zonave industriale e ish-industriale, sidomos në ato të braktitura dhe me ndotje mjedisore të trashëguar;
- 3) hapësirave urbane historike dhe kulturore, si baza të zhvillimit të turizmit kulturor;
- 4) hapësirave në degradim urban dhe mjedisor.

Në vitin 2009 u miratua ligji Nr. 10119, datë 23.04.2009, *“Për planifikimin e territorit”*, i cili fut konceptet bashkëkohore të urbanistikës dhe kontrollit të territorit. Objekti i këtij ligji është përcaktimi i parimeve bazë, përgjegjësisë, rregullave dhe procedurave për planifikimin e territorit. Ky ligj ka për qëllim:

1. të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm të territorit, nëpërmjet përdorimit racional të tokës dhe të burimeve natyrore;
2. të vlerësojë potencialin aktual e perspektiv për zhvillim të territorit në nivel kombëtar e vendor, në bazë të balancimit të burimeve natyrore, të nevojave ekonomike e njerëzore dhe interesave publikë e privatë, duke bashkërenduar:
3. mbrojtjen e burimeve natyrore, si: toka, në veçanti toka bujqësore, ajri, uji, pyjet, flora, fauna, peizazhet;
4. krijimin e garantimin e territoreve të ndërtueshme, të organizuara në mënyrë të harmonizuar e funksionale, duke i dhënë përparësi mundësisë së banimit për të gjitha shtresat ekonomike e sociale, krijimit të infrastrukturës fizike të përshtatshme për nxitjen e investimit në ushtrimin e veprimtarive ekonomike, sociale e kulturore, lehtësimit të përdorimit të sigurt të shërbimeve e komoditeteve publike, të transportit, komunikimit dhe infrastrukturës, përfshirë territoret e përshtatura;
5. nxitjen e jetës ekonomike, shoqërore e kulturore në nivel kombëtar e vendor
6. garantimin e burimeve të furnizimit të mjaftueshëm dhe veçanërisht atij jetësor;
7. garantimin e kushteve të sigurisë së jetës dhe të shëndetit publik, rendit publik dhe sigurisë kombëtare;
8. nxitjen e zhvillimit të balancuar rajonal për të siguruar shpërndarje të qëndrueshme të popullsisë në vend në bazë të burimeve;
9. të nxisë veprimet e duhura për mbrojtjen, restaurimin dhe rritjen e cilësisë së trashëgimisë natyrore e kulturore dhe për ruajtjen e shumëllojshmërisë biologjike dhe të peizazhit;

10. të mundësojë të drejtën e përdorimit e të zhvillimit të pronës, në përputhje me instrumentet planifikuese dhe ligjet mjedisore
11. të krijojë kushte të përshtatshme e të drejta dhe shanse të barabarta për banim, veprimtari ekonomike e sociale për të gjitha kategoritë sociale, kohezion ekonomik e social dhe gëzim të të drejtave të pronësisë;
12. të sigurojë që autoritetet kombëtare e vendore të planifikimit të hartojnë e të përditësojnë rregullisht instrumente të planifikimit, sipas kërkesave të tregut dhe nevojave sociale;
13. të sigurojë që autoritetet e planifikimit të bashkërendojnë veprimtaritë e tyre planifikuese, për të nxitur planifikimin e harmonizuar e të integruar të territorit;
14. të garantojë, sipas legjislacionit për ndërtimin, zbatimin e rregullave të sigurisë së ndërtimeve dhe të punimeve të ndërtimit për jetën dhe shëndetin

Gjatë viteve ligji ka pësuar ndryshime dhe është azhurnuar sipas kohës dhe ndryshimet me te fundit te tij janë bere me ane te ligjit nr. 73/2015 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” u bene ndryshimet e fundit ne ketë ligj ku përcaktohet qarte dhe termi i hapësirave publike si hapësira ne dispozicion te organeve publike për shërbime publike “Hapësira publike” është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjedise që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike, sipas ligjit nr. 8743, datë 22.2.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”.

Autoritetet publike, kryesisht ose në partneritet me sektorin privat, krijojnë hapësirë publike përmes ndërtimit të infrastrukturave publike, të përcaktuara në nenin 3, të ligjit nr. 107/2014, “Për gjelbërimin, transportin, aktivitetet sociale, edukativo-sportive, çlodhëse dhe/ose krijuese, sipas rregullave, kushteve dhe standardeve të posaçme. Autoritetet vendore të planifikimit kanë detyrimin të sigurojnë mbrojtjen, mirëmbajtjen dhe përmirësimin e hapësirave publike, me shpenzimet e veta, përfshirë në pronë private, pa cenuar të drejtën e pronarëve për zhvillimin e tyre deri në momentin e kryerjes së zhvillimit. Në hapësirat publike lejohen të kryhen vetëm aktivitete që janë në përputhje me qëllimin e krijimit të tyre.

KAPITULLI V: SISTEMET E REGJISTRIMIT FUNKSIONET DHE PARIMET

5.1. Koncepti juridik i regjistrimit në legjislacionin shqiptar

Konceptin juridik të regjistrimit nuk e gjejmë të sanksionuar shprehimisht në ndonjë dispozitë ligjore. Në këto kushte për t'i dhënë kuptimin është e nevojshme të kuptojmë qëllimin e ekzistencës së këtij Instituti. Duke iu referuar dispozitave ligjore të Kodit Civil regjistrimi është i lidhur ngushtë me publikimin e pasurive të paluajtshme. Kështu regjistrimi përbën një mekanizëm publiciteti të parashikuar në normativën ligjore me qëllimin për të siguruar dhe rritur transparencën e fakteve që i përkasin të mirave të paluajtshme dhe të mirave të luajtshme që regjistrohen⁷⁴. Regjistrimi dhe transkriptimi⁷⁵ kryhet nëpërmjet regjistrave përkatës ku pasqyrohen të dhëna thelbësore të të mirës që është në interes. Elementi kryesor mbi të cilin bazohet sistemi i regjistrimit i cili padyshim që është krijuar mbi parimin e lirisë kontraktore, parim ky që përshkon Kodin Civil shqiptar në krijimin, ndryshimin apo shuarjen e marrëdhënieve juridike.

5.1.1. Ligji “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

Ligji nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” u miratua në korrik të vitit 1994 dhe ka të inkuorpuara të gjithë përkufizimet e koncepteve themelore pjesë përbërëse të Kodit Civil, Ligji ishte hartuar me qëllim evidentimin e koncepteve bazë të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, por në të njëjtën kohë të plotësonte edhe nevojat e sistemit administrativ të këtyre zyrave në Shqipëri.

⁷⁴ Shih nenin 144 i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

⁷⁵ Sipas Vendimit Unifikues nr.1, datë 06.01.2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë: “Sistemi i regjistrimit për nga efektet që sjell është njehsuar me sistemin e transkriptimit”.

Pjesa e parë përmban vetëm një nen i cili paraqet një sërë përkufizimesh në funksion të kuptimit të ligjit me një përpjekje për të mos përfshirë një listë të gjatë me terma teknike. Njëkohësisht në këtë seksion janë të pasqyruara dhe konceptet bazike të funksionimit të këtij sistemi. Çdo koncept në lidhje me pasurinë e paluajtshme dhe sistemin e regjistrimit i pasqyruar në këtë ligj është në përputhje me Kodin Civil.

Pjesa e dytë (Organizimi i Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme) paraqet organizimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Ky sistem administrohet në Shqipëri nga Kryeregjistruesi, i cili caktohet me vendim të Këshillit të Ministrave pa afat të përcaktuar. Kryeregjistruesi cakton atë regjistrues dhe asistentë-regjistrues sa të jetë e nevojshme për të përmbushur qëllimin e ligjit. Këshilli i Ministrave e ndan Shqipërinë në zona të caktuara të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të cilat ndahen më tej në qendra administrative. Çdo qendër administrative ka një regjistër, i cili mbahet nga një regjistrues. Regjistruesi është përgjegjës përpara kryeregjistruesit për mirëmbajtjen e të gjithë të dhënave dhe çdo lloj aspekti administrativ të sistemit të regjistrimit.

5.1.1.1. Kompetencat e regjistruesit

Kompetencat e regjistruesit trajtohen në nenin nr.5 të ligjit të cilat ku ndër më të rëndësishmet do të përmendim si më poshtë:

- 1) Lëshon certifikatë pronësie, qiraje apo e interesave të tjera të regjistruara në kartelë mbi pasurinë e paluajtshme, personit që e kërkon këtë dhe që i takon sipas ligjit.
- 2) Kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat ose dokument tjetër a plan rilevimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, qiranë ose hipotekën në fjalë, i cili detyrohet t'i paraqesë ato;

- 3) Thërret çdo person që të paraqitet tek ai ose tek ndonjë i autorizuar i tij që të japë informacion ose shpjegim në lidhje me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën.
- 4) Pezullon një regjistrim në rast se nuk janë të plotë ose nuk dorëzohen, dokumentet e pronësisë, çertifikata ose ndonjë dokument tjetër, plan rievimi, informacion ose shpjegime, si dhe në qoftë se nuk kryhen veprimet që kërkohen sipas këtij ligji⁷⁶.
- 5) Administron të dhënat e mësipërme dhe bën verifikimin e tyre.

5.1.2. Ligji nr. 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

Ligji Nr: 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”⁷⁷ përmban në pjesën më të madhe të tij të njëjtat parashikime dhe interpretime që gjendeshin në ligjin e mëparshëm dhe që u trajtuan më lart në këtë punim. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji duhet që të krijohej një kuadër i plotë ligjor, i cili synonte krijimin e një regjistri të qëndrueshëm publik të pasurive të paluajtshme, si dhe parashikoheshin rregulla dhe norma procedurale të standardeve të larta që do të ndiqeshin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme pranë autoritetit publik shtetëror që do e administronte këtë regjistër.

Një ndër ndryshimet e para që solli ky ligj, ishte fakti që tashmë Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është person juridik, jo buxhetor, pra të ardhurat për përballimin e shpenzimeve kjo zyrë nuk i ka më nga buxheti i shtetit, por i krijon vetë dhe i administron ato nga të ardhurat që merr si rezultat i shërbimeve që ofron. Në kushtet që kjo zyre është një institucion jo buxhetor, ligji ka përcaktuar edhe organet drejtuese të saj. Bordi Drejtues

⁷⁶ Vendimi nr. 93, datë 12.02.2015 I Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë; Vendimi nr. 385, datë 12.06.2014 po i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

⁷⁷ Ligji Nr: 7843/1994 hodhi bazat e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme u shfuqizua me ligjin nr. 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

i Zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme është i përbërë nga 5 anëtarë dhe ka kryesisht kompetenca që lidhen me politikën që duhet të ndjekë kjo zyrë në lidhje me të ardhurat financiare, përmirësimin e shërbimit, propozon tarifat e shërbimit, përcakton dhe miraton rregulloret për funksionimin e brendshëm të regjistrimit të të dhënave për pasuritë e paluajtshme si dhe administron bazën e të dhënave.

Një risi që solli ky ligj ishte dhe fakti që nisur nga konfliktet e krijuara gjatë kësaj kohe në praktikë, u pa e nevojshme dhe regjistrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme të lejeve të ndërtimit. Gjithashtu, po në këtë ligj në dispozita të veçanta të tij, është parashikuar regjistrimi i ndërtimit në çdo fazë duke u parashikuar dhe rregulluar më vete regjistrimi i veprës në fazën e karabinasë⁷⁸, si dhe regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja⁷⁹. Sa më sipër ndihmuan shumë praktikën gjyqësore pasi u bë i mundur regjistrimi i

⁷⁸ Neni 47 i Ligjit nr. 33/2012 i titulluar “Regjistrimi i punimeve të reja në fazën e karabinasë”, parashikon se: “1. Pas përfundimit të objektit në fazën e karabinasë, regjistruesi bën regjistrimin e përkohshëm të karabinasë në një regjistër të veçantë, të ndryshëm nga regjistri ku është regjistruar leja e ndërtimit, duke kryer lidhjen me truallin, në të cilin po kryhet ndërtimi, regjistrim i cili është i vlefshëm deri në përfundimin e strukturës, për efekt të kreditimit të zhvillimit në cilësinë e investitorit dhe/ose subjekteve, me të cilat investitori ka lidhur aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 45 të këtij ligji dhe të pikës 2 të këtij neni. 2. Në regjistrin e veçantë të karabinasë regjistrohen aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 46 të këtij ligji, dhe ato të cilat nuk janë regjistruar në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim nga subjektet e interesuara pas regjistrimit të karabinasë. 3. Pas regjistrimit të karabinasë, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme në favor të zhvillimit në cilësinë e investitorit dhe të subjekteve, me të cilat ky i fundit ka nënshkruar aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 46 të këtij ligji. Regjistrimi i karabinasë dhe certifikatat e përkohshme janë të vlefshme deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri, sipas nenit 48 të këtij ligji. 4. Parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37 të këtij ligji, zbatohet edhe për regjistrimet e kryera në fazën e karabinasë. 5. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e karabinasë miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave”.

⁷⁹ Neni 48 i Ligjit nr. 33/2012 i titulluar “Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja”, parashikon se: “1. Pas përfundimit të strukturës së objektit, regjistruesi bën regjistrimin përfundimtar të tij, menjëherë pas përcjelljes për regjistrim, nga zyrat/njësitë/drejtoritë e urbanistikës të njësive të organeve të qeverisjes vendore, të dokumentacionit të përcaktuar në nenin 13 të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar, dhe në nenin 79 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar. 2. Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të pronarëve të njësive individuale pasuritë, të cilat janë përcaktuar si të tilla në aktet noteriale për fitimin e pronësisë, të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve, me të cilat ai ka lidhur akt noterial. Njësitë e individualizuara të objektit, për të cilat investitori nuk ka lidhur akt noterial me të tretë, do të regjistrohen në pronësi të investitorit, me përjashtim të pasurive të përcaktuara në aktin e bashkëpronësisë së detyrueshme. Në kartelën e pasurisë së njësive individuale, regjistruesi bën shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njësive

kontratave të sipërmarrjes dhe kontratave të huave që në momentin e regjistrimit të karabinasë së objektit duke bërë të mundur shmangien e konflikteve mes ndërtuesit të objektit si dhe personave fizikë e juridikë si dhe respektimin në rast konflikti të përparësisë së regjistrimit (ekzistojnë me dhjetëra konflikte gjyqësore ndërmjet ndërtuesit të një objekti, bankës që ka dhënë kredi dhe subjekteve privatë që kanë blerë pjesë të caktuara të objektit vetëm pse nuk ka qenë i mundur deri më tani regjistrimi i këtyre kontratave).

Për herë të parë në këtë ligj u parashikua edhe regjistrimi i titujve “në përdorim”⁸⁰, me të cilin u synua që të pasqyrohej saktësisht se në përdorim të kujt institucioni shtetëror është një pasuri e paluajtshme me gjendje juridike shtet. Pra, për herë të parë legjislatori përcaktoi që në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, prona e paluajtshme e pronarit “shtet”, do të evidentonte në një rubrikë të posaçme edhe subjektin përdorues të saj. Po në këtë ligj parashikohet posaçërisht regjistrimi i të drejtës së parablerjes etj.

Një e re e ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, është dhe parashikimi që bëhet në lidhje me kufizimin që mund të vendos regjistruesi mbi pasurinë e paluajtshme. Në ndryshim nga dispozitat ligjore të parashikuara nga ligji nr. 7843/1994, ligji i ri parashikon se regjistrimi i kufizimit mund të vendoset nga regjistruesi kryesisht ose mbi bazën e kërkesës së personit të interesuar, por kurrësi ky kufizim, pavarësisht motivit të vendosjes së tij, nuk mund të zgjasë më shumë se 30 ditë. Parashikimi i kësaj dispozite solli një lloj çlirimi përsa i përket qarkullimit civil të pasurive të paluajtshme të cilat me

individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme. 3. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e njësive individualisht të përcaktuara të një strukture të re miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave”...

⁸⁰ Neni 56 i Ligjit nr. 33/2012 i titulluar “Regjistrimi i titujve “në përdorim””, parashikon se: “Titujt “në përdorim”, të lëshuar nga institucionet shtetërore, për pasuri të paluajtshme, pronë e shtetit, do të regjistrohen në kartelën e pasurisë dhe do të pasqyrohen në hartën kadastrale. Zotëruesi i titullit “në përdorim” shënohet në seksionin përkatës, ndërsa në seksionin e pronarëve, si pronar i kësaj pasurie të paluajtshme, shënohet shteti.

ligjin e vjetër qëndronin të kufizuara / bllokuara me vite deri në ndodhjen e një ngjarje të dytë ose deri sa të përfundonin proceset gjyqësore. Po në këtë ligj përcaktohen rregulla për dëmshpërblim nga dëmi që u vjen subjekteve nga veprimi apo mosveprimi i punonjësve të ZRPP

5.1.2.1. Problematikat që erdhën si rezultat i ndryshimit të ligjit

Krahas risive që solli hyrja në fuqi e këtij ligji, i cili ndihmoi praktikën gjyqësore për zgjidhjen e një numri të madh konfliktesh, u vu re dhe një problematik në lidhje me lëshimin e certifikatave të pronësisë për pronat të cilat kishin qenë të regjistruara më parë pranë ZVRPP, por që pronarët kërkonin ti regjistronin në sistemin e ri të regjistrimit dhe të pajiseshin me certifikatë pronësie në bazë të ligjit të ri. Kushtet ligjore të ligjit të ri dhe kriteret e reja të vendosura nga ai, aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe rregulloret e brendshme të ZRPP, të cilat kërkonin që nga ana e këtyre zyrave të hetohet deri në origjinën e pronës, si dhe të dilte qartë raporti ndërtesë-truall, sollën si pasojë refuzimin e kërkesave të subjekteve për lëshimin e certifikatave të pronësisë si dhe regjistrimin e titujve të pronësisë në sistemin e ri të regjistrimit për prona të cilat ekzistonin kohë më parë, si dhe për ndërtimet e reja.

Në këto kushte edhe ato subjekte që e kishin fituar titullin e pronësisë para viteve 90 në përputhje me ligjet e asaj kohe, si dhe KC dhe që e kishin të regjistruar pronën njëherë pranë Zyrës së Hipotekës (emërtimi i zyrës në atë kohë), në momentin që kërkonin të pajiseshin me certifikatë pronësie të re, ose kërkonin që të kryenin veprime juridike me pronën, ZRPP nuk i pajiste me certifikata si dhe nuk kryente veprimet e kërkuara nga subjektet në rast se nuk rezultonte i qartë procesi i regjistrimit të pronës që nga origjina,

pavarësisht se këto prona mund të ishin shumë të vjetra në kohë dhe rezultojnë që të ishin regjistruar më parë në këto regjistra.

Në këto kushte filloj që të shtohet në gjykatë numri i konflikteve gjyqësore kundër Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, të cilat kishin si objekt gjykimi “anulimin e akteve administrative të dala nga kjo zyrë për refuzimin e regjistrimit të titullit të pronësisë si dhe lëshimin e certifikatës së pronësisë”. Nëpërmjet këtyre gjykimeve, subjektet kërkonin të rivendosnin në vend të drejtat e tyre të pretenduara të shkelura prej organit administrativ ZRPP. Në një çështje të ngjashme gjatë gjykimit Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë, konstatoi se: *“pavarësisht faktit se paditësja ka një titull pronësie të ligjshëm dhe të pakundërshtuar në rrugë gjyqësore ose administrative si të nxjerrë në kundërshtim me ligjin, pala e paditur ZVRPP Shkodër ka refuzuar të bëjë regjistrimin fillestar të këtij titulli pronësie, duke pretenduar se dokumentacioni që provon origjinën e prejardhjes së pronës nuk rezulton i administruar pranë tij. Ka rezultuar se prona deri sa ka ardhur tek paditësja ka kaluar në disa transaksione gjatë viteve (në mënyrë të prejardhur). Aktet shkresore që kanë shërbyer për kalimin e pronës rezultojnë të pasqyrohen me ekstremitetet e tyre në regjistrat hipotekorë të ZVRPP, por nuk rezultojnë të jenë administruar fizikisht si akte në zyrën e arkivës së kësaj të fundit. Organi administrativ nuk ka vlerësuar se titulli i pronësisë së paditëses është në kundërshtim me ligjin, por i ka hyrë analizës së origjinës së prejardhjes së kësaj prone, duke refuzuar kërkesën e paditëses për ta pajisur atë me certifikatë pronësie”⁸¹.*

Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë në analizë të sa më sipër, si dhe të mënyrës se si ligji dhe aktet nënligjore që rregullojnë këtë lloj veprimtarie janë formuluar, ka arritur

⁸¹ Shih Vendimin nr. 1916, datë 25.02.2016 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

në përfundimin se këto akte normative e kanë vështirësuar akoma më shumë procedurën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme pranë ZRPP, si dhe kanë krijuar pamundësi për një numër të madh subjektesh për t'u pajisur me çertifikatë pronësie duke i detyruar këta të fundit që edhe për shkaqe të cilat nuk varen prej tyre t'ju drejtohen gjykatave. Kjo pasi (i) është e pamundur për blerësin e fundit që të ketë gjithë dokumentacionin e pronës që nga origjina e saj si dhe dokumentacionin për të gjithë transaksionet që janë kryer si dhe (ii) nuk mund të ngarkohet me përgjegjësi, dhe të penalizohet subjekti privat duke mos ju regjistruar prona apo duke mos u pajisur me certifikatë pronësie, në rast se dokumentacioni i mësipërm nuk ekziston në arkivat shtetërore. (Është detyrë e organit administrativ që pas çdo transaksioni krahas regjistrimit që i bën pronës në regjistrat përkatës, të ruajë dhe dokumentacionin ligjor që ka shërbyer për këtë regjistrim konform ligjit).

Për të shmangur sa më sipër, vlerësoj se ligji duhet të ishte shumë më i qartë dhe fleksibël, ai duhet të njihte dhe të pranonte si mënyrat e fitimit të titujve të pronësisë ndër vite ashtu dhe veprimet juridike të kryera në përputhje K.C dhe ligjeve të kohës (bëhet fjalë për pronat dhe veprimet juridike para viteve 90), duke lehtësuar dhe krijuar mundësi që pronat/pasuritë e paluajtshme të ishin në qarkullimin civil. Pikërisht për vetë rëndësinë që ka sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si dhe defekteve të mbartura në kohë, në zbatim të këtij ligji Këshilli i Ministrave ka nxjerrë dy udhëzime me karakter normativ, të cilat japin në mënyrë të detajuar veprimet që duhet të kryejnë punonjësit e zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe pasurive të paluajtshme në përputhje me parashikimet e këtij ligji.

Konkretisht, Këshilli i Ministrave miratoi udhëzimin nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementeve të akteve, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të

paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të regjistruarit”, i cili doli në bazë dhe për zbatim të neneve 42, 44 pika 5 dhe 45, pika 5 të ligjit nr. 33/2012, datë 21.3.2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", duke përcaktuar saktësisht të gjitha veprimet që duhet të kryheshin nga ana e punonjësve të ZRPP, me qëllim garantimin e një regjistrimi përfundimtar të së drejtës së pronësisë, origjina e titullit të pronësisë të të cilëve, rridhte nga një kontratë, akt publik (administrativ) apo vendim gjyqësor i formës së prerë.

Gjithashtu, me udhëzimin nr. 2, datë 13.6.2013 *“Për mënyrën e procedimit të organeve të administratës publike për pasuritë e paluajtshme, të fituara me aktin e marrjes së tokës në pronësi (AMTP)”*, Këshilli i Ministrave, bazuar në propozimin e ministrit të Drejtësisë si dhe në përputhje me parashikimet e nenit 25 e 45 të ligjit nr. 33/2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", përcaktoi kritere të qarta dhe të plotë se si duhet të vepronte Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për regjistrimin e akteve të marrjes së tokës në pronësi, fenomen i cili kishte sjellë shumë probleme nga pikëpamja faktike, për shkak se këto akte nuk ishin regjistruar në shumicën e rasteve nga personat e interesuar apo edhe nga vetë komisionet e tokave që i kishin lëshuar këto akte.

Vlen të theksohet se nëpërmjet këtyre akteve nënligjore Këshilli i Ministrave përcaktoi se procesi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme do të kryhej sipas një procedure të plotë hetimi dhe verifikimi administrativ, duke synuar që të respektojë dhe garantojë kryerjen e një regjistrimi të saktë dhe të qëndrueshëm të pasurive të paluajtshme. Sa më sipër këto udhëzime duke përcaktuar qartë se çfarë aktesh dhe elementesh të tyre duhet të ishin objekt verifikimi dhe kontrolli nga ana e ZRPP , disiplinuan në një farë mënyrë veprimtarinë e nëpunësve të kësaj zyre. Nga analiza e ligjeve të mësipërme, Për

Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme, të cilat rezultojnë sot si ligjet më të rëndësishme për konsolidimin e këtij sistemi dalin disa konkluzione nga të cilat më të rëndësishme janë:

(i) duke u nisur nga e drejta jonë materiale, e rëndësishme është të kuptohet fakti që vetëm pasi pasuria e paluajtshme është regjistruar në regjistrat publik, çdo subjekt (individ apo shoqëri), pronar i pasurisë së paluajtshme, çdo përfaqësues i familjes bujqësore, apo bashkëpronar etj., ka të drejtë të disponojë mbi këtë pasuri në përputhje me ligjin.

(ii) përveç rëndësisë së madhe që ka regjistrimi për qarkullimin e pasurive të paluajtshme në një ekonomi të lirë të tregut, ai në të njëjtën kohë përbën edhe një shërbim publik pasi lejon çdo person të marrë të dhëna mbi aktet që regjistrohen. Pikërisht marrja e saktë e informacionit nëpërmjet publikimit krijon siguri në qarkullimin e pasurive të paluajtshme duke mundësuar që përfituesi i të drejtave mbi një send të jetë i garantuar për sendin që përfiton si dhe për të drejtat reale mbi të.

5.2. Sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme

Ndryshimi i sistemit politik në Shqipëri pas vitit 1990 u shoqërua edhe me ndryshime në strukturën ekonomike dhe sociale të shoqërisë. Në mbështetje të këtyre ndryshimeve u miratua një kuadër i tërë ligjor i cili do të sanksiononte bazën e sistemit ekonomik të vendit i cili do të bazohej në ekonominë e tregut, pronën private dhe veprimtarinë e lirë ekonomike, tre elementë fundamentalë që nuk kishin ekzistuar gjatë 50 viteve të mëparshme. Si fillim ishte Ligji nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për Dispozitat Kryesore Kushtetuese”, i cili sanksionoi një regjim të ri juridik mbi pronën duke bërë të

mundur kalimin nga një sistem me ekonomi të centralizuar e të kontrolluar tërësisht nga shteti në një sistem ekonomik të bazuar në parimet e tregut të lirë.

Ligji Nr. 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimit”⁸² ishte një akt tjetër juridik i cili sanksionoi ekonominë private të mbështetur në nismën e lire dhe në pronën private dhe i dha hov zhvillimit të marrëdhënieve juridike civile mbi pronën e paluajtshme. Gjatë kësaj periudhe kuadri ligjor vazhdoi të pasurohej me një sërë ligjesh të cilët prodhonin efekte juridike mbi pasuritë dhe që përbënin një mënyrë fitimi pronësie mbi pasuritë e paluajtshme⁸³. Duke qenë se ky kuadër ligjor do të shoqërohej me ndryshime rrënjësore në pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme dilte si nevojë identifikimi dhe individualizimi i saktë dhe i plotë i pasurisë së paluajtshme.

Sistemi kadastral dhe sistemi i hipotekës në atë periudhë nuk ishin të aftë për të dhënë një paraqitje të plotë të pasurisë së paluajtshme. Ato e individualizonin pasurinë në dy mënyrat të ndryshme, sistemi kadastral bazohej në pasqyrimin e pronës duke dhënë informacion mbi vendndodhjen dhe pozicionin gjeografik të saj dhe jo në të dhënat për të drejtën e pronësisë, ky informacion ishte vetëm për zonat rurale. Ndërsa në sistemin e

⁸² Shfuqizuar me Ligjin Nr.9901, datë 14.04.2008 ‘Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare’.

⁸³ Programet e privatizimit, që filluan qysh prej vitit 1991 me Ligji nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”, Ligjin “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”, Ligjin Nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar etj. lëvizën përpara në mënyrë radikale. Zbatimi i të cilave do të krijonte një regjim të ri për pasuritë e paluajtshme, si dhe Kodi Civil i vitit 1994 në të cilën do të sanksionoheshin shprehimisht mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme si dhe një sërë dispozitash ligjore për ushtrimin e të drejtave reale. Gjithashtu privatizimi i pasurisë shtetërore, që rezultoi në transferimin e një pasurie të tillë tek pronarët e rinj privatë apo tek kthimi i pronave tek pronarët e mëparshëm dhe në disa raste, krijimi i qiradhënieve afatgjata nga ana e individëve mundësuan brenda një periudhe 3-4 vjeçare (1991-1994), krijimin e rreth 500.000 pronarëve të rinj të tokave bujqësore dhe shumë pronarë të rinj banesash dhe pasurish të tjera urbane ku përfshihen, edhe ndërmarrjet shtetërore bujqësore e ish kooperativat bujqësore. Duke krijuar kështu rreth 3 milion pasuri private.

hipotekës nuk regjistrohej pasuria por bazohej vetëm në pronësinë e pronarit pra, nuk bazohej në parcelën si njësi bazë, dhe vepronte kryesisht në zonat urbane.

Në këto kushte doli si domosdoshmëri krijimi i një strukture të re për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, e cila do të krijonte dhe do të përmbante informacion të saktë lidhur me pasuritë e paluajtshme dhe do të garantonte zotërimin e të drejtave reale mbi pasuritë. Kështu u krijua sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme mbi bazën e unifikimit të sistemit të kadastrës dhe sistemit të hipotekës në një institucion të vetëm⁸⁴.

Ky sistem përmban të dyja llojet e informacionit mbi pasuritë e paluajtshme: informacionin mbi pronësinë si dhe informacionin e hartografisë pra të vendndodhjes së pronës duke përcaktuar kufijtë, pronarin/bashkëpronarët si dhe sipërfaqen e saj⁸⁵. Ligji Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, parashikonte krijimin e strukturës, mënyrën e funksionimit dhe organizimit, si dhe çdo procedurë në lidhje me regjistrimin. Në këtë mënyrë regjistrimi i pasurive të paluajtshme si dhe të drejtave reale mbi to do të realizohej duke u bazuar në dispozitat e Kodit Civil, të ligjeve të posaçme për mënyrat e fitimit të pronësisë si dhe në ligjin organik.

⁸⁴Kështu nën drejtimin e Asistencës Teknike e ndihmës finaciare të USAID-it (nëpërmjet Universitetit Ëisconsinit - USA) u hartua dhe u miratua Plani i Veprimit për krijimin e Sistemit të ri të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, i cili do të ndihmonte në krijimin e një kuadri të mjaftueshëm institucional e ligjor për Tregjet e Pasurive të Paluajtshme që do të lindnin. Hartuesit e Planit të veprimit dhe njëkohësisht të kuadrit ligjor (asistenca e huaj dhe specialistët vendas të kadastrës, drejtësisë, reformës së tokës, urbanistikës, financës, specialistët e IT-së) gjatë vitit 1993 ishin njohur nëpërmjet Asistencës Teknike dhe me seminarin në lidhje me reformën e tokës regjistrimi e tokës dhe kadastrat të mbajtura në Kopenhagen të zhvilluar nga Komisioni Ekonomik për Europën i Kombeve të Bashkuara dhe që i referoheshin veçanërisht vendeve në tranzicion

⁸⁵ Për krijimin e këtij sistemi të ri, me V.K.M. Nr.81, datë 26.02.1993 u aprovua dhe u krijua Grupi koordinues i punës mbështetur nga Qendra e Zotërimit të Tokës të Universitetit të Ëisconsinit si dhe me ndihmën e ekspertëve për zhvillimin e sistemeve kadastral të vendeve në tranzicion të quajtur MOLA. Ky grup kishte si mision zhvillimin e sistemit të ri të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Me V.K.M. Nr. 505, datë 26.10.1993 u krijua Njësia e Menaxhimit të projektit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Veprimtaria e saj u mbyll me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.159, datë 21.03.2006.

Në bazë të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe të drejtave reale mbi to si dhe për përgatitjen, mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave, treguesve të regjistrimit dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme, u krijua Sistemi i Regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Ky sistem administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme⁸⁶. Këto zyra u krijuan me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 596, datë 21.09.1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”. Ndërsa në bazë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 556, datë 23.10.2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë, në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”⁸⁷, të gjitha institucionet shtetërore që në bazë të ligjit të posaçëm lëshojnë tituj pronësie apo disponojnë dokumente pronësie si p.sh. Seksionet e kadastrës⁸⁸, zyrat e agjencive kombëtare të privatizimeve, K.K.K. të Pronave

⁸⁶ Neni 5 i Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar.

⁸⁷ Ky vendim doli në zbatim të nenit 57 të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, ku parashikohej se: “Me fillimin e funksionimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të gjitha dokumentat ekzistuese të pasurive të paluajtshme sipas nenit 24 që ndodhen në organet përkatëse para daljes së këtij ligji, të kalojnë në administrim të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”.

⁸⁸ Pas transferimit të këtij dokumentacioni nga seksioni i kadastrës që funksionojnë për zonat rurale, tashmë ato mbahen si institucione të veçuara dhe funksioni i tyre ndryshe nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përfshin vetëm aspekte të përdorimit të tokës dhe produktiviteti dhe jo aspekte të të drejtave ligjore. Sistemi kadastral mbahet dhe ushtrohet aktualisht nga seksioni i administrimit dhe mbrojtjes së tokave në qark (SAMT) si edhe zyra e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokës në bashki ose komunë.

ish-pronarëve, Enti Kombëtar i Banesave në rrethe si dhe institucione të tjera detyrohen t'i dorëzojnë këto dokumente në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme⁸⁹.

Në këtë mënyrë sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme pasqyron informacione mbi pasuritë e paluajtshëm si për zonat urbane ashtu edhe për ato rurale. Në sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme njihen disa forma të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të cilat dallohen ndërmjet tre nga mënyra dhe rrethi i të dhënave që pasqyrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme me anë të regjistrimit. Kështu, njihet sistemi i Kadastrës dhe sistemi i Transkriptimit.

5.2.1. Sistemi i Kadastrës

Kadastra është baza e këtij sistemi ku pronësia dhe të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme fitohen me regjistrimin e tyre në regjistrat mbi pasuritë e paluajtshme. Sipas këtij sistemi evidentimi i tokave bëhet nëpërmjet matjes topografike. Nga matjet e përgjithshme kalohej në evidentimin dhe matjen e njësive më të vogla, parcela apo ngastra. Të dhënat kryesore që mbahen sipas këtij sistemi janë: sipërfaqja e parcelës, pozicioni i vendndodhjes dhe forma, kufijtë. Gjithashtu për çdo njësi të veçantë shënohet edhe identiteti i personit që i përket⁹⁰.

⁸⁹ Në nenin 3 të këtij Vendimi përcaktohet se objekt i dorëzimit ishin edhe dokumentat e lëshuara para daljes së ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ndërsa për dokumentat e lëshuara pas daljes së këtij ligji, përcaktohet edhe një afat kohor për dorëzimin e tyre pranë ZRPP-së. Konkretisht në nenin 3 parashikohet: "Për dokumentat e pronësisë të lëshuara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi afati maksimal i dorëzimit të tyre është 31.12.2000. Çdo dokument pronësie që lëshohet pas kësaj date, duhet të dorëzohet pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda dy muajve nga data e lëshimit të tij".

⁹⁰ Në vendin tonë krijimi i një kadaestre dhe matja e tokave ka filluar që me daljen e ligjit "Mbi titujt defterhane" në vitin 1874. Ato u aplikuan në disa vilajete të perandorisë turke. Në këto regjistra nuk regjistroheshin ndërtimet, pemtaritë që mbilleshin etj. Pasi regjistrimi nuk ishte i detyruar. Në bazë të këtij ligji titullarët e të drejtës pajiseshin me "Tapitë" për titujt e pronësisë përkatëse, në të cilën përshkruheshin të dhënat e saj. Këto të dhëna pasqyronin: emrin e personit të cilit i përkonte e drejta, emrin e tokës sipas toponimit, vendndodhjen e saj, si dhe emrat e pronarëve pronat e të cilëve ishin kufitarë me pronën që

Sistemi kadastral pas viteve 1945 u vendos në mënyrë definitive nëpërmjet Dekretit Nr. 2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”. Ky sistem zbatohet dhe shtrihej në të gjithë tokat bujqësore. Nga mënyra dhe saktësia e mbajtjes së të dhënave të aparatit kadastral varej edhe vera e dokumentacionit dhe certifikatave të pronësisë që lëshonte zyra e kadastrës⁹¹.

Deri me daljen e Ligjit 7501 “Për tokën” veprimtaria e kadastrës rregullohej nëpërmjet Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 9, datë 27.02.1978 “Për regjistrimin dhe ndryshimet në gjendjen e toka” Në bazë të nenit 10 të Ligjit nr. 7501 “Për tokën”, i ndryshuar, parashikohet: *“Toka që kalon në pronësi e në përdorim të çdo personi juridik a fizik, regjistrohet në kadastrë. Gjithashtu, në kadastrën e tokave regjistrohet çdo ndryshim i bërë në fakt pas regjistrimit fillestar...”* Ndërsa komisionet e tokave të fshatrave duhet të dorëzonin dokumentacionin e ndarjes së tokës në seksionin e kadastrës të rrethit sipas dispozitave dhe kritereve të përcaktuara⁹².

Sistemi i kadastrës pësoi një ndryshim rrënjësor me daljen e Ligjit Nr. 852, datë 02.03.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e

përkruhej në tapi. Kjo gjendje ka vazhduar deri në vitin 1929 me aplikimin e Ligjit “Mbi aplikimin e Kodit Civil Shqiptar”, i cili e suprimoi këtë lloj kadastrë. Ndërsa me Ligjin “Mbi zyrat e Hipotekave dhe taksat e tyre”, datë 17.04.1929, u suprimuan kadastrat dhe u krijuan zyrat e hipotekës, bazuar në Kodin Civil të vitit 1929.

⁹¹ I krijuar pas vitit 1950, sistemi kadastral kishte vetëm avantazhin e krijimit të një regjistri inventari të tokave në të gjithë territorin e vendit dhe kishte në bazë të tij parcelën dhe matjet e sipërfaqeve ishin pothuajse të sakta me një gabim plus minus 10%. Por nga ana tjetër ky sistem paraqiste mangësi pasi nuk pasqyronte vërtetësinë e origjinës së pronës dhe nuk përmbante informacion të sigurtë lidhur me pronarin dhe pronësinë e tij nuk pasqyronte dinamikën e pasurisë pasi nuk lejonte përfshirjen e saj në qarkullimin civil, nuk pasqyronte kufijtë e pronave, nuk jepte formën gjeometrike dhe vendndodhjen, si dhe ndryshoi individualitetin e tij duke krijuar parcela të reja të ndryshme nga ato të para vitit 1945.

Në vendin tonë, pas vitit 1945 deri në vitin 1991, në zonën rurale efektivisht ka ekzistuar vetëm institucioni i kadastrës së tokës në bazë të të cilit bëhej evidentimi i tyre si inventar. Baza e përcaktimit fizik dhe identifikimit të saj ishte “parcela”, ndërsa mbajtësi i saj ishte zotëruesi i titullit të përdorimit, duke mos u njohur tagri i disponimit mbi këto pasuri.

⁹² Neni 5 pika a i Ligjit Nr.7855, datë 29.07.1994 “Për disa shtesa në ligjin nr.7501, datë 19.07.1991 “Për Tokën”.

tokës”⁹³. Ky ndryshim lidhet me veprimtarinë e zyrave të kadastrës, detyrat dhe kompetencat e të cilave u zgjeruam më tej. Në bazë të këtij ligji funksioni i kadastrës dhe gjithë dokumentacioni i nevojshëm në nivel vendor mbahet dhe ushtrohet nga Seksioni i Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokave në Qark si dhe zyra e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokës në bashki ose komunë. Në nenin 10 të këtij ligji përshkruhen shprehimisht llojet e tokave që janë nën administrimin e këtyre dy organeve.

Seksioni i Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës në Qark në bazë të këtij ligji mban të dhëna rreth gjendjes dhe ndryshimeve në tokat që ka nën administrim, duke i pasqyruar këto në hartat kadastrale dhe regjistra të posaçëm. Të dhënat që pasqyrohen në këto regjistra kanë të bëjnë kryesisht me pronësinë dhe përdorimin e këtyre tokave, kategorizimin e pasurive me natyrë bujqësore e cila ka të bëjë me cilësimin e tokës bujqësore, truall, pyll, kullotë, livadh, vendndodhjes e pasurisë, si dhe vlerën e saj, pra me përcaktimin e regjimit të sipërfaqes së tokës në regjistrat kadastrale⁹⁴. Evidentimi i të dhënave në lidhje me saktësimin nëse kemi të bëjmë me tokë bujqësore, pyje apo kullotë, çon në përcaktimin e ligjit të aplikueshëm dhe përcaktimin e organit kompetent, i cili ka të drejtën e trajtimit të sipërfaqes së tokës. Çdo ndryshim në gjendjen e tokave duhet të evidentohet në kadastrë. Ndryshime të tilla ndodhin në rastin kur një tokë bujqësore tjetërsohet në truall si dhe kur ka ndryshime që kanë të bëjnë me titullarin e pronësisë mbi tokën. Të gjitha këto ndryshime pasqyrohen në hartat e kadastrës si dhe në regjistrat e saj, duke bërë ndryshimet në zërin përkatës.

⁹³ Ndryshuar me Ligjin Nr.9244, datë 17.06.2004.

⁹⁴ Në ligjin Nr.9385, datë 04.05.2005 “Për pyjet dhe shërbimin pyjor” parashikohet: “Kadastra e pyjeve” është një dokument zyrtar (regjistër) ku evidentohen, pasqyrohen, mbahen e plotësohen të dhënat fillestare për çdo njësi të ekonomisë pyjore apo për pellgjet ujëmbledhëse, të dhënat për ndryshimet periodike, me vëllime, sipërfaqet dhe hartat përkatëse”.

Sipas nenit 9 të Ligjit Nr. 9244, datë 17.06.2004 “Për mbrojtjen e tokës bujqësore” Seksioni i Administrimit të Mbrojtjes së Tokës në Këshillin e Qarkut krijon regjistrin e mbrojtjes së tokës bujqësore. Sistemi i të dhënave, përmbajtja dhe forma e regjistrit të tokës bujqësore miratohen nga Ministri i Bujqësisë dhe Ministri i Mjedisit. Në krahasim me sistemin aktual të kadastrës, Sistemi i mëparshëm nuk ishte në gjendje të pasqyronte në dokumentacion dhe në hartë ndryshimet në lidhje me pronën.

Duke iu referuar sistemit italian të regjistrimit të pasurive të paluajtshme edhe këtu ekziston sistemi i kadastrës. Sipas këtij sistemi, kadastra përbën inventarin e përgjithshëm të pasurisë së paluajtshme që ndodhet në territorin e shtetit dhe që bazohet mbi relievin topografik (harta kadastrale). Kadastra sipas sistemit italian të regjistrimit ndahet në kadastrat e tokave dhe në kadastrat e ndërtimeve në qytet dhe shërben kryesisht për qëllime fiskale, pra për zbatimin e tatimit mbi të ardhurat e tokave dhe të ndërtimeve. Kadastra ka si funksion që të lejojë identifikimin e të mirave materiale të veçanta, vërtetimin e ekzistencës dhe të ardhurave të tyre si dhe të pronësisë. Sistemi i kadastrës sipas sistemit italian të regjistrimit nuk ka funksion deklarativ të transferimeve. (Galgano. F, 2006:1040)

5.2.2. Sistemi i Transkriptimit apo Hipotekës

Transkriptimi është Instituti i cili konsiston në shënimin mbi një regjistër publik të një akti juridik nga i cili rezulton që një person është titullar i një të drejte reale të përcaktuar mbi një të mirë të paluajtshme. Transkriptimi si një nga format më të rëndësishme të publikimit, ka si qëllim të bëjë publik përfitimet juridike që lidhen me pasuritë e paluajtshme, me qëllimi për të ndjekur kalimin e të drejtës mbi këto pasuri në një kohë të caktuar, për të bërë publike barrët që rëndojnë mbi to si dhe aktet që kufizojnë transaksionet lidhur me një pasuri të caktuar etj. Baza e këtij sistemi është e lidhur me

ekzistencën e regjistrave të veçantë të transkriptimit. Zyrat që mbanin dhe administronin këto të dhëna ishin zyrat e hipotekës.

Sistemi i transkriptimit ose i Hipotekës ka gjetur rregullim ligjor fillimisht në Kodin Civil të vitit 1929. Hyrja në fuqi e këtij kodi suprimoi edhe zyrat e kadastrës që ekzistonin në atë kohë. Sipas nenit 45 të Ligjit “Mbi aplikimin e Kodit Civil”. i gjithë dokumentacioni i ndodhur dhe i administruar në zyrat e kadastrës do të dorëzoheshin pranë zyrave të ruajtjes së Hipotekave sipas një procedure ligjore të parashikuar në të.

Bazuar në sistemin e transkriptimit të Kodit Civil të vitit 1929, në zyrat e hipotekave regjistroheshin me iniciativën e palëve, shitblerjet, dhurimet, hipotekimet dhe të drejtat e tjera reale mbi tokën. Sistemi i transkriptimit gjente zbatim vetëm në zonat urbane⁹⁵.

Në bazë të Dekretit Nr. 2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”, në zyrat e hipotekave regjistroheshin vetëm tokat jo bujqësore së bashku me ndërtesat e ngritura mbi to të ndodhura në qytet. Ndërsa për tokat bujqësore që ndodheshin brenda qyteteve dhe të regjistruara në regjistrat e zyrës së kadastrës, do të mbaheshin të regjistruar në këtë mënyrë, deri në momentin që nuk ishte ndërtuar mbi to një

⁹⁵ Ky sistem regjistrimi ishte i rëndësishëm jo vetëm për faktin se, vetëm pas regjistrimit të pasurisë së paluajtshme në regjistrat e zyrave të hipotekës jo pasuri apo të drejtat reale mbi të gëzonin mbrojtje ligjore dhe garantimin e siguri në procesin dinamik, por, edhe për faktin se, nëse pasuria nuk ishte e regjistruar më parë çdo veprim juridik i lidhur me të nuk mund të regjistrohej. Ky Sistemi Hipotekor ofronte të dhëna lidhur me titullarin e së drejtës, në shumë raste pasqyrore kufizimet dhe madhësinë e pasurisë, dinamikën, si dhe të dhëna që përmbanin një historik të veprimeve juridike mbi një pasuri të caktuar. Mangësi e këtij sistemi ishte se:

- a. nuk kishte inventarin e pasurive të paluajtshme në tërësi;
- b. nuk kishte njësi bazë të tokës për referim të regjistrimit;
- c. mungonte individualizimi i pasurisë në formën topogjeodezike dhe pozicionimi gjeografik i pasurisë në terren;
- d. ka shtrirë efektet e tij vetëm në zonat urbane;
- e. sistemi kishte si bazë të tij titullarin e së drejtës (pronarin e pasurisë) dhe jo parcelën;
- f. ka krijuar mbivendosje të pronave.

ndërtesë ose nuk do të ishte ndryshuar destinimi i tyre bujqësor (p.sh kalimi nga tokë bujqësore në truall për ndërtim banese).

Në rast të ndryshimit të destinimit të tyre bujqësor dhe të kalimit në një status tjetër juridik në tokë truall për shkak të ndërtimit të një objekti kjo pasuri do të regjistrohej në zyrat e hipotekave por gjithmonë në rastet e parashikuara shprehimisht nga dispozitat e Dekretit “Mbi pronësinë”⁹⁶. Organi kompetent shtetëror për çregjistrimin e tyre nga regjistrat e zyrës së kadastrës si dhe regjistrimi i tyre në zyrat e hipotekës ishte Komisioni i Çështjeve Agrare ⁹⁷. Në këtë mënyrë sipas Dekretit Nr.2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre” në këtë periudhë ekzistonin njëkohësisht të dy sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ai kadastral dhe hipotekor.

Sistemi i hipotekës apo transkriptimit kishte disa mangësi. Sistemi vepronte kryesisht në zonat urbane. Me anë të këtij sistemi realizohej vetëm regjistrimi i të dhënave të pronës në regjistër mbi bazën e emrit të titullarit të së drejtës, dhe mungonte informacioni në fushën e hartografisë. Ky sistem regjistrimi krijoi mjaft probleme në aspektin e mbivendosjes së pronave dhe si rrjedhojë, u shoqërua me lindjen e konflikteve midis pronarëve të pasurisë së paluajtshme. Sistemi i transkriptimit funksiononte mbi bazë personale ndryshe nga ai i kadastrës. Kjo do të thotë, që regjistrimi sipas sistemit të transkriptimit i referohej personit, titullarit të së drejtës dhe jo pasurisë. Për këtë arsye, kërkimi në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk mund të realizohej për tërë pasurinë e paluajtshme por vetëm ndaj emrave të personave. Pra, nëpërmjet këtij sistemi vërtetohej

⁹⁶ Neni 11 i Dekretit Nr.2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”.

⁹⁷ Me Ligjin Nr.676, datë 04.02.1949 “Mbi çështjet agrare” u krijua pranë Ministrisë së Bujqësisë, Komisioni i Çështjeve Agrare, i cili parashikohej nga ligji si një komision i posaçëm pranë Komiteteve Ekzekutive të Këshillave Popullorë të Rretheve e qyteteve për zgjidhjen e konflikteve të tokës si pasojë e zbatimit jo të drejtë të Reformës Agrare të vitit 1946.

vetëm fakti nëse një person figuron apo jo titullar i një të drejte dhe cilat transkriptime janë bërë në favor të tij ose kundër tij.(Galgano. F, 2006:1040)

5.2.3. Dallimet midis Sistemit të kadastrës dhe Sistemit të transkriptimit

Regjistrimi në zyrat e hipotekës i pasurisë së paluajtshme nuk ishte i detyrueshëm. Nevoja për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme në hipotekë lindi në momentin kur pronari apo titullari i së drejtës kërkonte të ushtronte tagrin e tjetërsimit ose në rastin kur kërkonte të ngarkonte me barrë pasurinë e paluajtshme. Kështu, për sa kohë që një pronar nuk kishte nevojë të shiste një shtëpi banimi ose të hipotekonte pasurinë për të marrë hua në të holla, për efekt të Dekretit Nr. 2151, datë 08.11.1955 “*Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre*”, nuk ishte i detyruar të regjistronte në regjistrat e hipotekës pasurinë e paluajtshme. (Xhaji.V, 1956:11.21) Ndërsa nëse i referohemi regjistrimit të tokave bujqësore në regjistrat e kadastrës, regjistrimi i tyre ishte i detyrueshëm për shkak të zbatimit të sistemit të taksave bujqësore në pronësinë private.

Në lidhje me aftësinë provuese të regjistrave kadastralë dhe certifikatave që lëshoheshin sipas këtyre të dhënave, doktrina juridike e kohës mbante qëndrimin se regjistrimi i tokës bujqësore në regjistrat e kadastrës krijonte një prezumim gjer në provimin e faktit të kundërt për fitimin e pronësisë ose të ndonjë të drejte tjetër reale (*presumptio juris tantum*). (Xhaji.V, 1956:70-71) Ndërkohë që në dispozitat e Dekretit Nr. 2151, datë 08.11.1955 “*Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre*”, nuk e gjejmë në mënyrë të shprehur një vlerë të tillë provuese.

Në interpretim të nenit 1 të Dekretit Nr. 1182, datë 27.11.1950 “*Mbi shërbimin kadastral të tokave*” kur parashikohej: “*titujt e zotërimit dokumentojnë mbajtjen dheshfrytëzimin e ligjshëm të tokës*”, kuptohet se këto dokumente kadastralë (titujt e

zotërimit) kishin fuqi provuese të plotë *erga omnes*. Pra, personi që me padi rivendikimi kërkonte pasurinë e regjistruar në emër të tij në kadastrë, mjaftonte vetëm të paraqiste vërtetimin e kadastrës për të provuar të drejtën e tij të pronësisë mbi pasurinë e regjistruar në kadastrë. Barra e provës i përkiste të paditurit për të provuar se paditësi nuk e ka fituar ligjërisht pronësinë mbi sendin e paluajtshëm.

Efekti provues i regjistrave kadastralë vërtetohet nga vetë sistemi i regjistrave kadastral, në të cilat regjistrimi bëhej jo me kërkesën e thjeshtë të personave të interesuar, por me aprovim dhe vendim të organeve përkatëse shtetërore të parashikuara shprehimisht nga rregullorja mbi kadastrën, i njëjti qëndrim mbahej edhe për sipërfaqen e parcelave, në rastin kur ishte kryer matja gjeodetike, pra, dokumenti kadastral kishte fuqi provuese të plotë përse i përket sipërfaqes së pasurisë së paluajtshme.

Në lidhje me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, sipas sistemit të transkriptimit në zyrat e hipotekave, kjo formë regjistrimi nuk përbën ndonjë element thelbësor, sikurse e pamë në sistemin e kadastrës, për fitimit e pronësisë dhe të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme pasi këto të drejta fitohen që në momentin e lidhjes së kontratës midis palëve. (Xhaji.V, 1956:25) Sipas këtij sistemi nuk ekzistojnë regjistrat e kadastrës ose të pronave sikurse në sistemin e kadastrës.

Regjistrimi në këtë sistem nuk krijon ndonjë prezumim ligjor në favor të personit në emër të të cilit është bërë transkriptimi. Në rastin e një padie për rivendikim, paditësi në emër të të cilit rezulton e regjistruar pasuria, ka barrën e provës për të provuar se ka fituar ligjërisht pronësinë ose barrën sipas rregullave të përgjithshme për fitimin e pronësisë. Regjistrimi apo transkriptimi në këtë rast nuk është i detyrueshëm, por kërkohet me qëllim që fitimi i

pronësisë dhe i të drejtave të tjera reale të sjellë pasojë juridike edhe ndaj personave të tretë. (Nathanaili.A, 1974.182)

5.2.4. Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme

Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është krijuar si një unifikim i sistemit të kadastrës dhe sistemit të hipotekës. Mënyra e funksionimit dhe organizimit të këtij sistemi rregullohet me Ligjin Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar. Ky sistem ka për qëllim të evidentojë në mënyrë të saktë çdo objekt të veçantë, pasuri të paluajtshme, si dhe të përcaktojë në mënyrë të saktë, të drejtat, detyrimet dhe kufizimet mbi secilën pasuri⁹⁸.

Regjistrimi i pasurive mbi bazën e këtij sistemi i nënshtrohet regjistrimit fillestar, rregullimi ligjor i të cilit jepet në nenin 24 të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”, i ndryshuar, ku parashikohet: “*Regjistrimi fillestar*” është një regjistrim për herë të parë i pasurisë së paluajtshme, sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj dhe në *nenin 192 të Kodit Civil*”⁹⁹. Procedura e regjistrimi fillestar

⁹⁸ Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është unik dhe i integruar me sistemin e kadastrës, ai gjithashtu, regjistron si tokën ashtu edhe ndërtimet e lidhura pazgjidhshmërisht me tokën. Një apartament që zotërohet veçmas nga pjesa tjetër e strukturës është një lloj tjetër i pasurisë së paluajtshme. Pra, SRPP është gjithashtu i shtrirë si horizontalisht ashtu edhe në vertikalisht. Sistemi i regjistrimit nuk është një regjistër hipoteke. Hipotekimi është një e drejtë që regjistrohet duke u përfshirë në një nga seksionet e informacionit të kartelës së pasurisë, i cili përfaqëson dokumentin ligjor të sistemit. Në Kodin Civil aktual përcaktohet: “Hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi (neni 650 i këtij kodi) dhe, hipoteka regjistrohet në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të vendit ku ndodhet kjo pasuri (neni 570)”.

SRPP është një sistem informacioni i bazuar tek parcela e pasurisë së paluajtshme ku përfshihen: identifikimi i pasurisë, përshkrimi i pasurisë, zotërimi i të drejtave të pronësisë, seksioni i qirave në përdorim, marrëveshjet kufizuese, servitutet dhe interesat të tjera dhe mandej seksioni i hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve. Ky informacion mbi pasurinë së bashku me hartën treguese të Regjistrimit, e cila pasqyron kufijtë e parcelave, përbëjnë në vetvete tërësinë e informacioneve që garanton Sistemi Shqiptar i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

⁹⁹ Në pikën 22 të Kreut VI të Rregullores Nr.184, datë 08.04.1999 “Për punën e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” parashikohet: “Në procesin e regjistrimit fillestar do të përfshihen të gjithë transaksionet e bëra mbi pasuritë e regjistruara (sipas pikave 1 dhe 21). Regjistrimi i këtyre transaksioneve do

rregullohet nga dispozitat 24 deri 25 të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”, i ndryshuar. Procedura e regjistrimit fillestar realizohet duhet ndjekur këto hapa ligjorë:

- 1) përgatitet kartela e pasurisë së paluajtshme. Për çdo pasuri të paluajtshme të identifikuar gjatë procesit të regjistrimit fillestar krijohet një kartelë e veçantë¹⁰⁰ e cila përmban elementët e domosdoshëm në lidhje me identifikimin e pasurisë, përshkrimin e saj, të drejtat dhe detyrimet mbi pasurinë e paluajtshme si dhe përcaktimin e titullarit të së drejtës reale;
- 2) krijimi i hartës kadastrale të regjistrimit e cila tregon kufijtë e pasurisë së paluajtshme.

Pas periudhës së afishimit publik, sipas nenit 26 të këtij ligji, të gjithë pasuritë e paluajtshme, për të cilat nuk ka asnjë pretendim të pazgjidhur, regjistrohen siç janë në

të bëhet në bazë të dokumenteve të hipotekës duke ndjekur historikun (rradhën) e regjistrimit të tyre në hipotekë...” Baza kryesore e dokumenteve të pronësisë që shërbejnë për regjistrimin fillestar në bazë të sistemit të ri është arkiva e hipotekës. Pavarësisht aplikimit të sistemit të ri, në regjistrimin e pasurive të paluajtshme mund të themi se aktualisht krahas sistemit të ri funksionon edhe sistemi i hipotekës në ato zona ku regjistrimi fillestar në zonat urbane nuk ka përfunduar. Dokumenti që lëshohet në një rast të tillë bazohet në regjistrat e hipotekës dhe emërtohet si “vërtetim nga dokumente hipotekorë” shoqëruar edhe me hartën treguese provizore dhe është i vlefshëm deri në përfundimin e regjistrimit fillestar në bazë të Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar.

¹⁰⁰ Në nenin 24 të ligjit 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e Pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar kartela përcaktohet si fleta e volumnit të regjistrimit që mbahet për çdo pasuri”. Kartela e pasurisë së paluajtshme (KPP) është miratuar me vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.19, datë 31.10.1994. Ajo përmban këto elementë: 1. Seksioni A – Seksioni i identifikimit të pasurisë. Në këtë seksion përfshihet informacioni në lidhje me vendndodhjen e pronës. (zona kadastrale, Numri i Pasurisë, Indeksi i hartës, Vol. Faqe e librit të regjistrimit, Adresa e pasurisë, Numri i zonës kadastrale dhe Numri i pasurisë i cili është unik për çdo pasuri. 2. Seksioni B – Seksioni i përshkrimit të pasurisë. Në këtë seksion shënohet lloji i pasurisë, sipërfaqja (duke u detajuar sa truell dhe sa ndërtesë, kuota e pjesëmarrjes në pallat, përshkrimi i veçantë). Gjithashtu, në këtë seksion regjistrohen ndarjet, bashkimi, ndryshimi, kufiri. 3. Seksioni C – Seksioni i Pronësisë. Në këtë seksion shënohen të dhëna në lidhje me pronarin e pasurisë, Nr.Dok. Data e regjistrimit, Emri, Atësia, Mbiemri, Nr.i Pasaportës I/F/B/, Adresa e pronarit, Shuma e paguar, Data e lëshimit të certifikatës, Shënime, Firma. Pra, në këtë seksion pasqyrohen të gjitha të dhënat e mundshme që mund të identifikojnë lehtësisht mbajtësin e të drejtës së pronësisë mbi pasurinë përkatëse si dhe të dhënat mbi titullin e pronësisë. 4. Seksioni D - në këtë Seksion regjistrohen kontratat e qirasë, titujt e përdorimit, marrëveshjet kufizuese, servitutet dhe interesa të tjera. 5. Seksioni E – Seksioni i Hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve, e tjerë. Plotësimi i kartelës dhe hedhja e të dhënave bëhet sipas Udhëzimit Metodik për plotësimin e kartelës së pasurisë së paluajtshme Nr.76, datë 13.09.1999 të ZQRPP.

kartelat dhe hartat kadastrale të përkohshme dhe që nga ky çast regjistruesi mund të lëshojë certifikatat e pronësisë, si dhe certifikata të tjera që mund të kërkohen për përmbajtjen e kartelave dhe hartave kadastrale¹⁰¹. Certifikata e pronësisë që i jepet titullarit të së drejtës, e cila përbën edhe dëshminë e vlefshme të së drejtës së regjistruar dhe që pasqyron gjithë informacionin që ndodhet në kartelën e kësaj pasurie. Vetëm pas realizimit të këtyre hapave ligjorë, regjistrimi i titullit të pronësisë konsiderohet si një regjistrim i plotë, dhe i rregullt ligjor.

Sistemi i ri përmban të dyja llojet e informacionit mbi pasurinë e paluajtshme që përfshin: informacionin mbi pronësinë si dhe informacionin e hartografisë pra të vendndodhjes së pronës ku janë të identifikuara kufijtë dhe sipërfaqja e saj. Duke iu referuar nenit 24 të ligjit i cili parashikon: *“Pronësia dhe kufijtë e pasurisë përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë sipas nenit 193 të kodit Civil”*, del si konkluzion se për regjistrimin fillestar të pasurisë sipas sistemit të ri nuk nevojitet vetëm akti që përcakton të drejtën e pronësisë pra titullarin e të drejtës, por, ai duhet të jetë i shoqëruar edhe me dokumentin që përcakton kufijtë dhe sipërfaqen pasurisë së paluajtshme për identifikimin e saj si një send në qarkullimin civil¹⁰². Ndërsa neni 45 i Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994 *“Për Regjistrimin e Pasurive të paluajtshme”* i ndryshuar, rregullon procedurën administrative për regjistrimin e akteve që përbëjnë tituj pronësie¹⁰³.

¹⁰¹ Neni 27 i Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994, *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*, i ndryshuar.

¹⁰² Sipas sistemit të ri, çdo pasuri e paluajtshme identifikohet në bazë të numrit të saj e cila është unike brenda një zone kadastrale.

¹⁰³ Neni 45 i Ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 *“Për regjistrimin e Pasurive të paluajtshme”* i ndryshuar parashikon: *“Në rastet kur shteti, personi fizik ose juridik ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, më anë të ligjit, vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin ose kalimin e të drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi mbështetur në këto akte të paraqitura nga personi i interesuar, bën regjistrimin, duke shënuar pronar shtetin, personin fizik ose juridik të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë”*.

5.2.4.1. Parimet mbi të cilat mbështet SRPP-ja

Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është i ndërtuar duke pasur si bazë disa nga parimet kryesore të cilat përbëjnë edhe themelin e këtij sistemi. Në ligjin nr.7843, datë 13.07.1994 i ndryshuar, parimet e SRRP, përgjithësisht nuk janë të pasqyruara të grupuara në një dispozitë të vetme, por ato përbëjnë frymën e këtij ligji dhe gjenden të shpërndara në tërësinë e tij. Le ti analizojmë me radhë:

1. *Parimi “Pasqyrë”*, ky parim konsiston dhe garanton se informacioni mbi pasuritë e paluajtshme që mbahet në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme është një pasqyrim i asaj që ekziston në të vërtetë. Përputhen të dhënat e kartelës së pasurisë me realitetin faktik të gjendjes së pasurisë si dhe pozicionet e saj në terren. (Musta,B. Kalemi & K. Nikolla, F. 2006: 72) Ky parim gjen shprehje në elementët e identifikimit të pasurisë së paluajtshme dhe lidhjen mes tyre. Këto element janë:

a. elementi juridik – i cili shpreh titullin e pronësisë me fjalë;

b. elementi teknik - i cili e shpreh pronën në formën gjeometrike të pasqyruar në hartën treguese të regjistrimit. Lidhja e elementit juridik me elementin teknik përbën themelin e këtij parimi¹⁰⁴.

2. *Parimi “Perde”*, ky parim garanton faktin se regjistrat e pasurive të paluajtshme (kartelat) përmbajnë informacion të saktë mbi pronësinë dhe interesa të tjera që nuk kanë nevojë për verifikime të mëtejshme. (Musta,B. Kalemi & K. Nikolla, F. 2006: 72) Duke u

¹⁰⁴ Fakti i shprehjes së të drejtës me aktin juridik e garanton pronën në kuptimin e fuqisë ligjore të titullit të punësisë ndërsa fakti i pasqyrimit të saj në hartën treguese e pozicionon atë në një vend të caktuar, i cili i takon vetëm kësaj pasurie në terren, si dhe pasqyron kufijtë e kësaj prone me pronat e tjera kufitare. Ky përcaktim i vendos institucionet përkatëse jo vetëm nën detyrimin për të zbatuar me korrektësi kërkesat ligjore të regjistrimit, por edhe përballë përgjegjësisë ligjore, morale dhe profesionale për t'i kryer këto veprime në përputhje me ligjin.

ngritur në nivelin e këtij parimi, regjistrimi i pasurisë, nga njëra anë, i vendos institucionet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përballë detyrimit ligjor që të dhënat që përmban regjistri i pasurive të paluajtshme të jenë të vlefshme në përputhje me kërkesat ligjore dhe nga ana tjetër aksesin në informacionin dhe të dhënat që përmbajnë këto regjistra nuk është detyrim mbi subjektet që kanë interesa të drejtpërdrejtë në të, por një e drejtë e garantuar nga ligji.

3. *Parimi i sigurisë*, në bazë të këtij parimi, regjistrimi i pasurive të paluajtshme në bazë të këtij ligji përbën një garanci për informacionin në kartelë. Ai është i saktë dhe i sigurt, dhe kur subjektet dëmtohen nga informacioni pasaktë në SRPP, kompensohen nga shteti¹⁰⁵. Parimi i sigurisë ka të bëjë me dy aspekte”

a. siguria e regjistrimit dhe e të dhënave të tjera për pasurinë, buron nga vlefshmëria e regjistrimit dhe i shërben efektivitetit të tij lidhur me përfshirjen e pasurisë në dinamikën e zhvillimit dhe me mundësitë që ka pronari i saj në ushtrimin e të drejtave ligjore;

b. nëse regjistrimi nuk është i sigurt dhe për këtë shkak nga ZRPP-ja shpërndahej informacion i pasaktë subjekti i dëmtuar ka të drejtë të zhdëmtohet¹⁰⁶.

4. *Parimi “i përparësisë”*, regjistrimi i pasurive të paluajtshme dhe të drejtave në regjistrat publik udhëhiqet nga *Parimi i Përparësisë* së paraqitjes së dokumentacioni të plotë dhe të përshtatshëm tek regjistruesi¹⁰⁷, ndryshe është quajtur parimi i *prioritetit*¹⁰⁸.

¹⁰⁵ Parimi “i sigurisë”. Po aty.

¹⁰⁶ Neneti 49, 50 të Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar.

¹⁰⁷ Ky parim del nga neni 10 i Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e Pasurive të paluajtshme” i ndryshuar i cili përcakton: “Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre tek regjistruesi pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet”

Këtë parim e gjejmë të parashikuar edhe në nenin 1874 të Kodit Civil të vitit 1929.

Këtij parimi ligjvënësi i ka kushtuar një dispozitë të posaçme të titulluar “Përparësia e regjistrimit”.

5. Parimi “*i karakterit deklarativ*”, regjistrimi ka si parim “deklarimin”, i cili është mjete juridik për të bërë publik të dhënat që përmbajnë regjistrat e pasurive të paluajtshme¹⁰⁹. Qëllimi i ligjvënësit lidhur me këtë parim konsiston në faktin e aplikimit të kësaj forme ligjore të veçantë për sa i përket publikimit të faktit të regjistrimit, për të bërë të mundur:

a. vënien në dijeni të një rrethi të gjerë dhe të pamundur për t’u përcaktuar më parë, të subjekteve që kanë interes lidhur me këtë pasuri, veçanërisht si garanci në mbrojtje të interesave të personave të tretë;

b. përcaktimin e subjektit që i përket e drejta në raport me pretendues të tjerë që nuk sigurojnë si titullarë të të drejtave të kësaj pasurie të regjistruar në këto regjistra;

c. garanton siguri, informacion dhe mbrojtje juridike si për pronën apo të drejtën edhe për subjektet e interesuara;

d. garanton zgjidhjen e konflikteve në ato raste ku e njëjta pasuri apo e drejtë është objekt pretendimi nga disa subjekte.

6. *Parimi i regjistrimeve “zinxhir” të titujve* ky parim ndryshe quhet *parimi i vazhdimësisë*¹¹⁰, përbën certifikimin e saktë dhe të sigurve të pronës dhe të drejtave të tjera

¹⁰⁸ Vendimi Unifikues nr 1, datë 06.01.2009 Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, ku veç të tjerash arsyetohet: “...(ii) Parimi “i prioritetit” në kohë nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik, ka vlerë mbizotëruese”.

¹⁰⁹ Ky parim del nga paragrafi i III i nenit 9 dhe neni 30 i Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar.

Edhe ky parim gjendet i parashikuar në dispozitat e Titullit XXVIII të Kodit Civil të vitit 1929 me titull “Botënia e regjistrave dhe përgjegjësia e ruajtësve”.

¹¹⁰ Ky parim nuk gjendet i përcaktuar në ndonjë dispozitë konkrete të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, por përshkon tërësinë e tij . referenca konkrete e këtij parimi është parashikimi ligjor i nenit 195

mbi të, dhe vetëm kur është bërë një regjistrim i tillë, pronësia dhe të drejtat gëzojnë një mbrojtje të plotë ligjore¹¹¹. Sipas këtij parimi regjistrimet e pasqyruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme duhet të ndjekin rregullin e vazhdimësisë¹¹² së tyre. (Galgano. F, 2006:885)

Zbatimi i këtij parimi është i lidhur me efektet që prodhon regjistrim i çdo veprimi mbi pasurinë apo të drejtën. Që regjistrimi të jetë efektiv duhet që të ekzistojnë regjistrimet e së drejtës së subjektit që i transferon ato tek personi në favor të të cilit ka kaluar e drejta dhe që kërkon të bëjë regjistrimin e pasurisë¹¹³. Që këtë rrjedh fakti që, çdo akt juridik në bazë të të cilit krijohen, ndryshohen apo shuhen të drejta apo detyrime mbi pasuri të paluajtshme duhet të regjistrohet në regjistrat publik që administrohen nga ZRPP.

5.3. Rëndësia e publikimit të fakteve juridike

Kërkesat e përgjithshme për transparencë dhe siguri në qarkullimin civil të të mirave materiale apo për publikimin në përgjithësi kërkojnë një sistem informacioni të përditësuar

të Kodit Civil, i cili përcakton: “Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi ato që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme”.

¹¹¹ Zyra e Bankës Botërore Tiranë: “Statusi i reformës së tokës dhe i tregut të pronave të paluajtshme në Shqipëri”, faqe 12, Tiranë 2006, është shprehur: “Në vazhdim, kur ka transaksione, ndryshimet shënohen në kartela duke kujtuar një”zinxhir titujsh”. Duke iu referuar kartelës në çdo kohë, mund të bëhet një certifikim i saktë dhe i sigurtë i statusit të pronësisë dhe të drejtës së sipërmarrjes. Gjithsesi, vetëm të drejtat e regjistruara në mënyrë të tillë kanë rëndësi dhe mund të mbrohen nga ligji”. Struktura dhe statusi ligjor i IPRS jep modelin tipik evropian të sistemit të regjistrimit”.

¹¹² Përcakton : “Sistemi i transkriptimit të pasurisë së paluajtshme bazohet mbi parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve” nëse (...) një akt fitimi i nënshtrohet transkriptimit, transkriptimet e mëvonshme ose regjistrimet në ngarkim të blerësit nuk prodhojnë efekt në qoftë se nuk transkriptohet akti mëparshëm i fitimit” Me fjalë të tjera çdo transkriptim kundrejt një personi (A-ja i ka shitur B-së këtë pasuri të paluajtshme) duhet t’i korrespondojë transkriptimi në favor të të njëjtit person (A-ja nga ana e tij e kishte blerë këtë pasuri nga C-ja).

¹¹³ Në Vendimin Unifikues nr 1, datë 06.01.2009 Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë janë shprehur: “Sistemi i transkriptimeve të pasurive të paluajtshme bazohet në parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve. Pra, që personi A t’ia shesë pronën personit B duhet ta ketë regjistruar më parë në regjistrin publik, personi B nuk mund t’ia shesë pronën personit C në rast se nuk e ka regjistruar në regjistrin publik. Në mungesë të transkriptimeve ose regjistrimit në regjistrin publik, palët nuk mund t’ua kundërdrejtojnë aktin të tretëve”.

në lidhje me gjendjen juridike të tyre realizuar me anë të mjeteve të publikimit. Mjetet e publikimit ligjor janë vendosur nga rregullimi juridik me qëllim për të bërë lehtësisht të ditura faktet dhe aktet juridike, duke u dhënë mundësi objektive subjekteve të së drejtës për të patur dijeni për to dhe për të krijuar siguri në raportet juridike. Pra, publikimi, me anë të mjeteve ligjore kërkohet për t'u dhënë njohje ligjore fakteve për të cilat është caktuar. Në këtë kuptim, sapo të jetë publikuar në mënyrën e duhur ligjore, fakti juridik konsiderohet i njohur nga të gjithë dhe askush nuk mund ta injorojë atë, edhe në qoftë se nuk ka dijeni reale për publikimin.

Në përgjithësi, për publikimin e fakteve juridike mbi të mirat materiale, marrin formë tre stade publikimi ligjor sipas efektit që sjellin në mungesë të publikimit të fakteve juridike: publikimi krijues, publikimi deklarativ dhe publikim njoftimi.

- *Publikim njoftimi*

Qëllimi i këtij publikimi është të sigurojë njoftim mbi fakte të përcaktuara dhe mungesa e tij nuk ndikon mbi efektet juridike që ato prodhojnë dhe as nuk sjell pavlefshmëri. Në këtë mënyrë ky lloj publikimi nuk përbën një barrë, por ndoshta një detyrim në rastet kur parashikohet sanksion në rast të mungesës së tij. Pra, ky lloj publikimi vlen që t'i bëjë faktet juridike të njohura nga kushdo që ka interes, funksioni i të cilit realizohet nga çdo mjet publikimi.

Kështu, nga regjistri i pasurive të paluajtshme, ai që kërkon të kreditojë një person apo të përfitojë një send të paluajtshëm, mund të nxjerrë element pronësie për të vërtetuar nëse personi me të cilin ai kontraktin është apo jo pronari i këtij sendi, apo nëse prona e tij është e lirë nga hipotekat apo të drejta të tjera reale.

- *Publikimi deklarativ*

Publikimi deklarativ ka funksionin e veçantë që fakti juridik që është publikuar t'u kundërshtohet të tretëve, pavarësisht nga rrethanat nëse të tretët kanë patur dijeni efektive. Pra, ky lloj publikimi është i nevojshëm që fakti që është publikuar t'u kundërshtohet të tretëve, mungesa e së cilës edhe pse nuk sjell pavlefshmëri, ndalon që fakti të prodhojë këto efekte juridike kundrejt subjekteve të tillë. Në këtë mënyrë publikimi deklarativ transformon njohurinë e faktit i cili është bërë i mundur nga publiciteti i tij në njohje legale. Pas publikimit të faktit ai nuk mund të kundërshtohet duke pretenduar se fakti nuk është i njohur. (Galgano. F, 2006:1034) Pikërisht regjistrimi në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme përbën edhe shembullin e publikimit deklarativ, pra, të një publikimi jo vetëm të mjaftueshëm por edhe të nevojshëm¹¹⁴.

- *Publikimi krijues*

Publikimi krijues ndodh në ato raste në të cilat regjistrimi i një fakti juridik në regjistër është kusht i nevojshëm që ky fakt të prodhojë efektet e tij juridike. Një shembull i publikimit krijues është regjistrimi i të drejtës së hipotekës, kjo e drejtë reale e garancisë krijohet mbi pasurinë e paluajtshme vetëm në momentin e regjistrimit të titullit të pronësisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

¹¹⁴ Gjithashtu një lloj publikimi tjetër që mund të konsiderohet me efekt deklarativ dhe që lidhet me publikimin e pasurive të paluajtshme përbën edhe procedura e regjistrimit fillestar e parashikuar në nenet 25 dhe 26 të ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, (i ndryshuar). Kjo procedurë ka të bëjë me njoftimin publik (sipas mënyrave të publikimit të parashikuar në dispozitë) të regjistrimit të përkohshëm të një pasurie të paluajtshme të kryer në bazë të këtij ligji nëpërmjet afishimit publik për një afat prej 45 ditësh. Një publikim i tillë realizohet me qëllim marrjen dijeni nga ana e të tretëve se mbi një pasuri të caktuar është vepruar me regjistrimin e saj mbi bazën e dokumenteve që janë paraqitur apo që kanë rezultuar në arkivat e hipotekës në emër të subjekteve të ndryshëm). Ky njoftim sjell prezumimin ligjor ndaj të tretëve mbi një regjistrim të tillë, të cilët kanë të drejtë që brenda 45 ditëve nga momenti i publikimit të paraqesin pretendimet e tyre në lidhje me pasurinë e publikuar. Personat e tretë, pas kalimit të këtij afati pretendimet që mund të kenë në lidhje me pasurinë mund t'i paraqesin vetëm në gjykatë.

Në nenin 117 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë është përcaktuar një rast se kur publikimi në Fletoren Zyrtare si një mjet publikimi, do të krijojë efekte juridike. Sipas kësaj dispozite, sjellja e efekteve juridike për aktet normative që nxjerr Këshilli Ministrave, Ministrat dhe Institucionet e tjera qendrore të administratës publike është e ndërruar me botimin e tyre në Fletoren Zyrtare. Vetëm pas publikimit në Fletoren Zyrtare këto akte marrin fuqinë juridike dhe mos përmbushja e një detyrimi të tillë kushtetues e bën atë të papajtueshëm me Kushtetutën dhe pa asnjë efekt juridik.

5.3.1. Funksioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme si një mjet publikimi

Në fushën e pasurive të paluajtshme kërkesa ligjore për publikim realizohet me anë të mjetit ligjor të regjistrimit në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme. Këto regjistra janë “publik”, pra ato janë të konsultueshme dhe të aksesueshme nga të gjithë subjektet e interesuar, dhe të poseduar dhe administruar nga funksionarë publik. Ky regjistër që mbahet nga zyrtarë publikë siguron dijeninë për pronësinë e të mirave të paluajtshme si dhe për titullarët e të mirave materiale dhe nëpërmjet tij ngurtësohen të drejta subjektive.

Ligjvënësi parashikon se çështjet apo problemet juridike të një kategorie të caktuar të të mirave materiale të paluajtshme duhet t’i nënshtrohen një forme ligjore të publikimit, kjo për disa qëllime:

1. Për të favorizuar dijeninë e të gjithëve mbi gjendjen juridike të pasurisë së paluajtshme. Nëpërmjet regjistrimit në regjistrin e pasurive të paluajtshme regjistrohen të gjitha aktet që sjellin krijimin apo transferimin e së drejtës së pronësisë apo një të drejte tjetër reale mbi një pasuri të paluajtshme. Pra, një nga funksionet e regjistrimit është konkretisht t’i lejojë të tretëve nëpërmjet të dhënave në regjistër të marrin dijeni mbi

përkatësinë e të mirave si dhe mbi barrët siguruese me natyrë reale me anë të të cilave këto të mira janë rënduar.

2. Për të rritur sigurinë e gjendjes juridike të këtyre të mirave materiale. Pra, funksioni tjetër i regjistrimit si një mjet ligjor i publikimit është mbrojtja juridike e qarkullimit juridik të të mirave të paluajtshme dhe ekziston si një mekanizëm nëpërmjet të cilit mund t'i jepet njohje ligjore dhe mbrojtje nga konkurrenca e pretendimeve të paregjistruara, çdo interesi ligjor të pronarit të vërtetë ose të titullarit të së drejtës. (Gërxi, J. 2009-154)

3. Si dhe për të zgjidhur konfliktet midis disa subjekteve që kanë fituar të njëjtën të mirë materiale të paluajtshme nga i njëjti pronar, i cili lidhet me një nga parimet e regjistrimit dhe pikërisht me parimin e përparësisë¹¹⁵.

5.4. Efektet e regjistrimit në kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme

Instituti i regjistrimit në Kodin Civil e ndeshim në dispozitën ku parashikohet forma me të cilën duhet të vishen veprimet juridike për kalimin e pronësisë. Në nenin 83 të Kodit Civil parashikohet se: *“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm”*. Parashikimi në këtë dispozitë i referohet mënyrës për kalimin e pronësisë nëpërmjet kontratës dhe jo mënyrave të tjera të kalimit të pronësisë¹¹⁶.

¹¹⁵ Në lidhje me parimin e përparësisë do të flitet më poshtë.

¹¹⁶ Mënyrat për fitimin e pronësisë parashikohen në nenin 163 të Kodit Civil në të cilin përcaktohet: “Pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të parashikuara në këtë Kod dhe mënyrave të tjera të përcaktuara me ligj të veçantë”. Ndërsa në nenin 164 të po këtij Kodi parashikohet se një nga mënyra e fitimit të pronësisë është ajo me anë të kontratës.

Edhe në legjislacionin e mëparshëm gjejmë pak a shumë të njëjtin rregullim ligjor¹¹⁷. Ndërsa në paragrafin e parë të nenit 127 të këtij Kodi parashikohej efekti që sillte regjistrimi i akteve me të cilat në bazë të ligjit, ose të një vendimi gjyqësor, ose të një organi tjetër shtetëror fitohej ose njihej pronësia mbi ndërtesat. Sipas kësaj dispozite, regjistrimi duhej të bëhej në organin përkatës, pasi në të kundërt personi që fitonte pronësinë ose të cilit i njihej pronësia nuk mund ta tjetërsonte këtë pasuri. Në këtë dispozitë nuk përfshihen kontratat si veprime juridike të dyanshme për kalimin e pronësisë, për të cilat detyrimisht parashikohej forma e tyre me akt noterial¹¹⁸. Në lidhje me pasojat juridike të efektit të regjistrimit ka shkruar edhe Prof. Andrea Nathanaili. Ai e ndan efektin që sjell regjistrimi në dy aspekte në varësi të llojit të aktit që duhej të regjistrohej.(Nathanaili.A, 1974.185)

a. Aspekti i parë lidhet më mënyrën e fitimit të pronësisë nëpërmjet vullnetit kontraktor të palëve, pra nëpërmjet kontratës. Në këto raste, regjistrimi kërkohet për efekt vlefshmërie. Pra, ligjvënësi përveç qëllimit që ka patur për respektimin e një forme të caktuar për kalimin e pronësisë (sikurse është bërja e tij me akt noterial), me regjistrimin

¹¹⁷ Neni 89 i Kodit Civil të vitit 1981 parashikonte: "...Kontrata për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme që janë pronë vetjake bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet përndryshe nuk është e vlefshme". Kjo dispozitë ligjore përcakton në mënyrë eksplicite se për këtë formë kalimi pronësie, objekt ishin vetëm pasuritë vetjake pronë e shtetasve. Në rastin e pasurive pronë shtetërore kjo dispozitë nuk gjente zbatim.

¹¹⁸ Edhe në paragrafin e dytë të nenit 41 të Dekretit Nr.2083, datë 06.07.1955 "Mbi pronësinë" gjejmë të njëjtin rregullim ligjor sikurse edhe në nenin 83 të Kodit Civil aktual. Gjithashtu, në nenin 71 të këtij dekreti parashikohej efekti që kishte regjistrimi i akteve që në bazë të ligjit ose të një vendimi gjykate apo organi kompetent fitohej ose njihej pronësia mbi pasuri të paluajtshme. Sipas kësaj dispozite, regjistrimi parashikohej si një parakusht për të bërë të mundur tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme.

Neni 41/2 i Dekretit "Mbi pronësinë" parashikonte se: "Kontratat për kalimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme përveç tokave bujqësore bëhet ne akt noterial dhe regjistrohet përndryshe nuk është e vlefshme. Kalimi i tokave bujqësore bëhet me vendim të organit shtetëror kompetent dhe regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm".

ka vendosur edhe një kusht të dytë ligjor, mospërmbushja e të cilit është me pasojë pavlefshmërie të veprimit juridik edhe pse është kryer me akt noterial;

b. Aspekti i dytë duhet parë në lidhje me fitimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nëpërmjet ligjit, vendimit të gjykatës, apo të ndonjë organi tjetër shtetëror. Në këto raste regjistrimi kërkohet vetëm si kusht për tjetërsimin e sendit të paluajtshëm. Pra, mosregjistrimi lidhet vetëm me pamundësinë e tjetërsimit.

Nisur nga një interpretim literal i nenit 83 të Kodit Civil aktual në literaturën juridike si dhe në jurisprudencë është mbajtur qëndrimi se një veprim juridik për kalimin e pronësisë i kryer me akt noterial duhet edhe të regjistrohet për të qenë i vlefshëm. Kështu, në rastin Sh.S. kundër Dh.R. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë arsyeton: *“Është e vërtetë që i paditur ka blerë sipërfaqen e parcelës nr. 23 por nuk e ka regjistruar atë në zyrën e hipotekës. Sipas nenit 83 të Kodit Civil që veprimi juridik i kalimit të pronësisë të jetë i ligjshëm për sendet e paluajtshme duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet përndryshe është i pavlefshëm”.*

5.4.1. Efekti i regjistrimit të veprimit juridik për kalimin e pronësisë sipas Vendimit Unifikues të Gjykatës së Lartë Nr. 1, datë 06.01.2009

Interpretimi i nenit 83 i Kodit Civil konkretisht në lidhje me efektin që ka Instituti i regjistrimit në marrëdhëniet kontaktore ndërmjet palëve që kanë për qëllim kalimin e pronësisë është bërë përfundimisht nga Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, me Vendimin Unifikues nr. 1, datë 06.01.2009. Gjithashtu, për shkak të vendimmarrjeve të ndryshme nga gjykatat dhe në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore, Gjykata e Lartë në Vendimin Unifikues nr. 1, datë 06.01.2009 ka bërë interpretimin ligjor të nenit 83 të Kodit Civil, duke arsyetuar se: *“Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësor Kolegjet e*

Bashkuara të Gjykatës së Lartë konkludojnë se: “veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme është i vlefshëm në rast se plotëson të gjitha kushtet e parashikuara në nenet 79, 663, 659 të Kodit Civil ”¹¹⁹. Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë arritën në përfundimin se : “Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të kësaj pasurie. Blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie është pronari i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qenien e tij si pronar mbi këtë pasuri”.

Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë arritën në përfundimin se: “Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët. Kontrata e cila

¹¹⁹Pjesë nga Vendimin Unifikues nr. 1, datë 06.01.2009. Për efekt që të kuptohet qartësisht dispozitat respektive parashikojnë si më poshtë : Neni 79 - Veprimi juridik është shfaqja e ligjshme e vullnetit të personit fizik ose juridik, që synon, të krijojë të ndryshojë ose të shuajë të drejta apo detyrime civile.

Neni 663 - Konditat e nevojshme për qenien e kontratës janë : pëlqimi palës që merr përsipër detyrimin, shkaku i ligjshëm në të cilën mbështet detyrimi, objekti që formon lëndën e kontratës dhe forma e saj e kërkuar nga ligji. Neni 659 – Kontrata është veprimi juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike. Më pas në vendimin e mësipërm unifikues argumentohet se : “Sipas frymës së legjislacionit tonë çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë është çasti i lidhjes së kontratës, ose moment i realizimit të veprimit juridik. Pra, legjislacioni shqiptar pranon sistemin e lidhjes së kontratës si rregull i përgjithshëm (neni 164 i Kodit Civil)....Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se : (i)Regjistrimi i veprimit juridik (kontratës) në regjistrat e pasurive të paluajtshme është shumë i rëndësishëm për të tretët pasi vetëm pas regjistrimit, kontrata bëhet e njohur prej tyre dhe mund të kundërshtohet. (ii)Mosregjistrimi i veprimit juridik (kontratës) për një pasuri të paluajtshme në regjistrat e pasurive të paluajtshme, nuk cenon vlefshmërinë e kontratës, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët dhe ndërkohë mund të sjellë pasoja dhe rrezik për blerësin për faktin se shitësi në keqbesim mund ta tjetërsojë përsëri sendin. Mund të blihet një pasuri e paluajtshme me siguri vetëm në rast se nga regjistrat e pasurive të paluajtshme rezulton duke u nisur nga shitësi dhe përpara tij një seri e vazhdueshme transkriptimesh/regjistrimesh.

nuk është regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Me nënshkrimin e kontratës së tjetërsimit të pasurive të paluajtshme, përfituesi i të drejtave bëhet pronari i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij përkundrejt të tretëve, përveç tjetërsimit të pasurisë të paluajtshme në favor të të tretëve”.

Për sa më sipër, rezulton se vendosja e kushtit të regjistrimit të aktit juridik të fitimit të atyre të drejtave për të cilat kërkohet regjistrimi, është e lidhur me kufizimin e të drejtës së pronarit për të disponuar më pas të drejtën e tij tek personat e tretë. Pra, jo se blerësi nuk e ka fituar të drejtën e tij të pronësisë me të gjithë tagrat e tij, por tagri i tij i disponimit është i kufizuar.

5.5. Detyrimi për regjistrim, kusht themelor për kalimin e pronësisë

Nisur nga fakti që regjistrimi nuk përbën fazën e fundit të shprehjes së vullnetit kontraktor të të dyja palëve, atëherë lind pyetja nëse përbën regjistrimi kushtin tjetër ligjor të vendosur nga ligjvënësi përveç shprehjes së vullnetit kontraktor në formën e kërkuar nga ligji, për të sjellë efektet juridike të dëshiruara nga palët, pra kalimin e pronësisë tek blerësi. Për t’i dhënë përgjigje kësaj pyetje mjafton t’i referohemi nenit 164 të Kodit Civil, në të cilin parashikohet momenti i fitimit të pronësisë. Sipas kësaj dispozite dy janë momentet të cilat përmbajnë çastin e lidhjes së kontratës:

- 1) Momenti i parë është lidhja e kontratës, dhe
- 2) Momenti i dytë ka të bëjë me çastin e dorëzimit të sendit.

Në interpretim të kësaj dispozite, pranohet nga legjislacioni ynë civil momenti i lidhjes së kontratës, si çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë nga shitësi tek blerësi për sende të përcaktuara individualisht, në të cilat bëjnë pjesë edhe sendet e paluajtshme. Nëse

do t'i referohemi legjislacioni italian në lidhje me momentin e kalimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme, në nenin 1376 të Kodit Civil italian që bën fjalë për momentin e lidhjes së kontratës parashikohet që efektet e kontratës së shitjes fillojnë me shprehjen e vullnetit kontraktor.

Jurisprudenca në lidhje me efektin që ka regjistrimi në një marrëdhënie juridiko-civile konkrete që ka për qëllimi kalimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, ka mbajtur qëndrimin duke mos bërë thjesht një interpretim literal të nenit 164 të Kodit Civil, por duke e parë atë në harmoni me të gjitha dispozitat dhe parimet e përgjithshme që përshkruajnë Kodin Civil¹²⁰. Kështu në vendimin Nr. 1519, datë 22.07.2004 Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë, ka arsyetuar se: *“Kusht për vlefshmërinë e veprimit juridik është forma noteriale e tij dhe jo regjistrimi ne regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi shërben për dokumentimin e saktë prej shtetit të pronarit/pronarëve të sendeve dhe për të garantuar saktësinë e vërtetësinë e veprimeve juridike të mëvonshme me këto sende”*.

Në çështjen gjyqësorë E.C. kundër Zyrës së Përmbartimit, etj Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka paraqitur një trajtim interesant të qëllimit që ka Instituti i regjistrimit në qarkullimin civil të sendeve të paluajtshme. Në arsyetimin e tij Kolegji Civil shprehet: *“Në vlerësimin tonë, vullneti i palëve shfaqur në formën e kërkuar nga ligji përpara noterit*

¹²⁰ Në Çështjen civile L.Hajdini Z. kundër .Beqiri etj Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, mbi rëndësinë që paraqet efekti i regjistrimit në padinë e rivendikimit të sendit në lidhje me legjitimitimin real ka arsyetuar: “Nga shqyrtimi i akteve dhe provave të administruara në gjykim, pala paditëse ka paraqitur si provë të pronësisë së tij, dy akte zyrtare vërtetimin e lëshuar në vitin 2000 nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe vërtetim të lëshuar në vitin 1995 nga Zyra e Hipotekave së Rrethit të Fierit si dhe aktin e dorëzimit të objektit të privatizuar nga organi shtetëror dhe dokumentin për shlyerjen e çmimit të blerjes së objektit. Pavarësisht nga këto prova,...në kuadër të gjykimit të një padie rivendikimi pala paditëse kishte barrën e provës për të vërtetuar edhe fitimin e pronësisë në një nga mënyrat e parashikuara me ligj dhe, më konkretisht, kontratën e shitblerjes së objektit të lidhur me organin shtetëror kompetent, për privatizimin e tij. Meqenëse nuk paraqiti këtë provë vendimtare, gjykata ka çmuar se paditësi nuk provon se është pronar i sendit, pjesë të të cilit janë objekt i rivendikimit. Shih edhe Vendimin Nr.137, datë 16.02.2006 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

është i nevojshëm dhe i mjaftueshëm për të transferuar të drejtën e pronësisë nga shitësi tek blerësi. Referuar nenit 690 të Kodit Civil rezulton se kontrata ka karakter relativ, pra sjell efekte vetëm për palët pjesmarësenë të”. Megjithatë kur ligji ka përcaktuar formën e publicitetit të regjistrimit të të drejtave reale mbi sendet e paluajtshme ka patur parasysh që ai është një formalitet që i referohet kryesisht mbrojtjes së interesave të të tretëve, jo pjesëmarrësve në veprimin juridik. Meqenëse e drejta e pronësisë, si e drejtë reale duhet të respektohet edhe nga të tretët, ligji parashikon një mënyrë publikimi të këtyre të drejtave në mënyrë që të tretët të marrin dijeni për ekzistencën e tyre. Nëpërmjet këtij regjistrimi, të tretët, ndonëse nuk marrin pjesë në kryerjen e veprimit juridik, u jepet mundësia të njohin përmbajtjen e tij, jo vetëm për të respektuar të drejtat reale të subjekteve të tjerë, por edhe për të mbrojtur të drejtat e të tretëve në raport me këto marrëdhënie juridike”¹²¹.

Ndërsa në mendimin e pakicës së Vendimit nr. 542, datë 02.05.2007 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, efekti që sjell regjistrimi kundrejt personave të tretë, të cilët nuk janë palë në veprimin juridik, trajtohet në një aspekt tjetër. Kolegji Civil arsyeton: “*Ndryshe nga qëndrimi i shumicës, edhe përsa i përket regjistrimit të kontratës së dhurimit pakica është e mendimit se mungesa e regjistrimit nuk e bën vetvetiu të pavlefshme atë, por legjitimon pretendimet eventuale në të ardhmen të të tretëve në rast të veprimeve juridike që ata mund të kryejnë mbi atë pronë.*

5.5.1. Ekzistenca e kushtit të regjistrimit, a përbën cënim të së drejtës së pronësisë

Përcaktimi se e drejta e pronësisë është një e drejtë absolute, nuk do të thotë se ajo është e pakufizuar dhe nuk mund të lejohet ndërhyrje në të për interes publik, por se ky përcaktim lidhet me faktin se ky element është veçori për të drejtat reale në dallim nga të

¹²¹ Vendimi nr.1356, datë 06.10.2005 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

drejtat e detyrimit¹²². Në interpretim të Nenit 1 Protokollit 1 të KEDNJ-së e drejta e pronësisë përcaktohet jo si një e drejtë absolute por si një e drejtë e cilësuar, për sa kohë që në të mund të lejohen ndërhyrje apo kufizime për interes publik. KEDNJ ka pranuar se ndërhyrjet apo kufizimet në të drejtën e pronës mund të bëhen, por gjithmonë me ligj dhe vetëm për interesa publik. Edhe në Kushtetutën tonë në Nenin 17 të saj materializohet fakti se të drejtat themelore të njeriut mund të kufizohen, por vetëm me ligj dhe vetëm për interes publik ose në mbrojtje të të tjerëve.

Konkretisht ligjvënësi në nenin 149 të Kodit Civil kur parashikon shprehimisht: *“Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuara nga ligji”*, jep njëkohësisht edhe përkufizimin ligjor të pronësisë, duke theksuar faktin se ushtrimi i tagrave të pronësisë, të gëzimit dhe të disponimit, bëhet brenda kufijve të përcaktuar nga ligji. Edhe në nenin 162 të Kodit Civil¹²³, vetë ligji parashikon se e drejta e pronësisë nuk mund të transferohet nëse një gjë e tillë është e ndaluar nga ligji. Në këtë mënyrë konkludohet se tagri i disponimit¹²⁴ nuk mund të ushtrohet për sa kohë që në ligj parashikohet një ndalesë e tillë, dhe kufizimi ligjor në rastin konkret është regjistrimi i aktit të fitimit të pronësisë.

Duke e parë regjistrimin si një instrument ligjor të rëndësishëm për të bërë publik faktet juridike mbi një send të caktuar që kanë interes publik, si dhe për të realizuar

¹²² Neni 36/2 i ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, parashikon: “Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme i jep personit si individ si bashkëpronar apo si përfaqësues i familjes, të drejtën për të disponuar këtë pasuri të paluajtshme në përputhje me ligjin”.

¹²³ Neni 162 i Kodit Civil parashikon: “E drejta e pronësisë dhe të drejtat mbi sendet janë të transferueshme, përveç kur ndalohet nga ligji ose nga vetë natyra e së drejtës”.

¹²⁴ Me anë të tagrit të disponimit, pronari mund të tjetërsojë sendin, të dhurojë, shesë, të heqë dore, por gjithashtu edhe mund ta shkatërrojë (kjo e fundit nuk lidhet me regjistrimin). Në të drejtën për të disponuar sendin përfshihet gjithashtu edhe e drejta e pronarit për t'i dhënë ato me garanci reale si peng, hipotekë, për garantimin e një detyrimi.

mbrojtjen e së drejtës së të tretëve për të hyrë në marrëdhënie juridike kontraktore mbi një send të caktuar, ligjvënësi kërkon regjistrimin e të drejtës së krijuar të titullarit. Ky detyrim përbën edhe kërkesën *sine qua non* të legjislacionit civil pa të cilën sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen e tyre nuk mund të tjetërsohen apo të ngarkohen me barrë¹²⁵. Nga njëra anë, ky parashikim i korrespondon kufizimit të tagrit të disponimit të së drejtës së pronësisë por nga ana tjetër, ky kufizim i shërben një interesi publik për të marrë dijeni mbi gjendjen juridike të të mirave materiale nëse ato bëjnë pjesë apo jo në qarkullimin juridiko-civil si dhe mbrojtjes së të drejtës së personave të tretë për të hyrë në marrëdhënie juridike kontraktore mbi një të mirë materiale të paluajtshme.

Në përfundim të kësaj analize, mund të themi se nëse personi i cili e ka fituar një send të paluajtshëm me anë të një veprimi juridik apo me ndonjë mënyrë tjetër fitimi por nuk e ka regjistruar në regjistrat publikë, tagri i disponimit të pronarit (për tjetërsimin apo vendosjes së barrëve), në këtë rast vetëm sa i është kufizuar, kufizim ky i cili kushtëzohet nga regjistrimi i aktit të fitimit të pronësisë, por jo se pronari nuk e ka një tagër të tillë. Pavarësisht se nuk mund të ketë pronësi, nëse nuk ka disponim të saj, mund të themi se kur vetë ligji e parashikon një gjë të tillë atëherë kjo nuk është e ndaluar.

Kufizimi i tagrit të disponimit si pasojë e vendosjes së kushtit të regjistrimit në regjistrat publik të së drejtës së pronësisë nuk e çënon të drejtën e pronësisë dhe as nuk vjen në kundërshtim me dispozitat kushtetuese dhe ato ligjore. Por, vetëm mund të themi se regjistrimi i sendeve të paluajtshme dhe i akteve që konfirmojnë të drejta pronësie apo të drejta të tjera reale mbi sendin, i transformon dhe i certifikon të drejtat e pronarit në “të

¹²⁵ Neni 195 i Kodit Civil parashikon: “Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme”.

drejta të plota të pronësisë”¹²⁶. E drejta reale e fituar apo e krijuar në përputhje me dispozitat ligjore, edhe në mungesë të regjistrimit të saj në regjistrat publikë, gëzon mbrojtje juridike nga e drejta objektive, e cila i siguron pronarit të saj mjetet e duhura ligjore për mbrojtjen e kësaj të drejte nga cënimi që mund t’i bëjnë asaj personat e tretë¹²⁷.

5.6. Parimet themelore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme

Në vendimin unifikues janë përmendur edhe parimet kryesore mbi të cilat funksionon mekanizmi i sistemit të regjistrimit dhe një ndër këto parimë është edhe parimi i prioritetit së regjistrimit.

5.6.1. Parimi i përparësisë së regjistrimit

Parimi i përparësisë nuk materializohet në asnjë nga dispozitat e Kodit Civil. Ndërsa duke iu referuar nenit 37 të Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, ku parashikohet: *“Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre të regjistruar pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimin në kartelë mund të vonohet”*, mund të themi se mbështetet në parimin e përparësisë së regjistrimit. Kështu në interpretim të kësaj dispozite dalin në pah disa elementë të rëndësishëm:

¹²⁶ Në Çështjen civile K.Sulaj kundër Sh.Pavlina etj, datë 20.02.2007 Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë mbi efektin e regjistrimit ka arsyetuar: “Pra vendimi i KKK Pronave është në përputhje me kriteret e Ligjit nr.7698. Mbi këtë bazë kjo pronësi është regjistruar në ZRPP në Tiranë. Ky regjistrim i jep të drejtë pronarit të marrë pjesë në qarkullimin civil me këtë pronë pra të gëzimit të plotë të së drejtës së pronësisë”.

¹²⁷ Mjeti ligjor që përdoret për të realizuar një mbrojtje të tillë është padia në kuptimin material dhe procedurial.

Së pari, për të përcaktuar përparësinë e regjistrimit për të njëjtën të drejtë të regjistrueshme mbi të njëjtën pasuri të paluajtshme nuk është e rëndësishme data e përpilimit të aktit të regjistrueshëm;

Së dyti, në përcaktimin e përparësisë së regjistrimit nuk është i rëndësishëm moment i regjistrimit në regjistrat publik, por momenti i paraqitjes së aktit të regjistrueshëm për regjistrim¹²⁸;

Së treti, dokumentet e paraqitura duhet të jenë të përshtatshëm. Kjo do të thotë, se këto dokumente duhet të jenë krijuar në përputhje me kërkesat e ligjit si në formë ashtu edhe në përmbajtje duke i bashkëngjitur aktit edhe serinë e dokumenteve të tjerë siç kërkohet nga ligji sipas të cilit bëhet rregullimi ligjor i së drejtës së pronësisë apo i të drejtave të tjera reale.

Nga këto elementë arrihet në përfundimin që nëse në të njëjtën ditë apo në ditë të ndryshme janë paraqitur disa kërkesa për të regjistruar të drejta me të njëjtën përmbajtje dhe që nuk e përjashtojnë njëra tjetrën, përparësi në këtë rast do të ketë ajo kërkesë që është paraqitur më përpara në kohë. (Gams.A, 1972: 189-191) Sipas legjislacionit tonë situata juridike në të cilën gjen zbatim ky parim i rëndësishëm lidhet me rastin kur për të njëjtën pasuri, ose për një pjesë të saj janë krijuar dy ose më shumë akte juridike për të njëjtën të drejtë reale (akte këto të krijuar në bazë të ligjeve të posaçme apo edhe në rastet kur shitësi disponon më shumë se njëherë në persona të ndryshëm të njëjtën të drejtë) për dy a më shumë titullarë të ndryshëm si mbartës të kësaj të drejte, të cilat paraqiten për regjistrim.

¹²⁸ Sipas Udhëzimit Metodik për plotësimin e kartelës së pasurisë Nr.76, datë 13.09.1999 të ZQRPP, në pikën 4/2 të saj parashikohet se data e regjistrimit të aktit përmbajtës të së drejtës do të jetë data e pranimit për regjistrim nga ZRPP edhe pse ky shënim në Kartelën e Pasurive të paluajtshme mund të vonohet.

Megjithatë, nga përmbajtja e dispozitës së mësipërme, dalin në pah vetëm elementët e domosdoshëm për të përcaktuar përparësinë e regjistrimit por nuk jepet kuptimi juridik i parimit të përparësisë së regjistrimit apo efekti që sjell zbatimi i elementëve të përcaktimit të përparësisë së regjistrimit kundrejt të tretëve si dhe në garancinë e qarkullimit civil të pasurive të paluajtshme. Si në Kodin Civil, ashtu edhe në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme mungon një dispozitë e posaçme për të përcaktuar kuptimin juridik dhe efektin që sjell zbatimi i këtij parimi në sistemin e publikimit të pasurive të paluajtshme.

5.6.2. Parimi i vazhdimësisë së regjistrimeve

Një tjetër parimi i rëndësishëm mbi të cilën funksionon sistemi i regjistrimit është edhe parimi i vazhdimësisë. Ky parim është i lidhur ngushtë me efektet e regjistrimit për faktin se për të krijuar efektin, pra që regjistrimi i një akti të mund t'u kundërdrejtohet të tretëve duhet që ky regjistrim të jetë bazuar në një seri të vazhdueshëm regjistrimesh. Parimi i vazhdimësisë mbi bazën e të cilit funksionon sistemi i regjistrimit ka lindur për shkak të nevojës për të realizuar një publikim të plotë dhe gjithëpërfshirës të transferimit të të gjithë të drejtave reale mbi një pasuri të paluajtshme.

Parimi i vazhdimësisë ndryshe nga ai i përparësisë, nuk është i parashikuar konkretisht në ndonjë dispozitë të posaçme. Kuptimi i këtij parimi del nga interpretimi i dispozitave të Kodit Civil dhe të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ky parim duke qenë i lidhur ngushtësisht me efektin që ka regjistrimi i një pasurie të paluajtshme, në interpretim të nenit 195 të Kodit Civil ku parashikohet: *“Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi ato që janë fituarose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, tëngarkohen më barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi tyre në regjistrat e pasurive tëpaluajtshme”*. Që këtë, arrijmë në konkluzionin se, çdo akt

që përmban transferimin e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme duhet të regjistrohet në favor të atij që e përfiton atë pasi siguron efektin e regjistrimit në rastin kur kjo e drejtë të tjetërsohet në persona të tretë dhe të kërkohet më pas regjistrimi i saj në regjistrat publik. Pra, për të patur efekt, një regjistrim duhet që ai të paraprihet nga një regjistrim i të drejtës në favor të personit që e tjetëron të drejtën. Me fjalë të tjera, për të disponuar pronësinë mbi një send të paluajtshëm me efekt kundrejt të tretëve një subjekt duhet të tregojë që përfitimi i kësaj të drejte nga ana e tij është kryer mbi bazën e një akti të regjistruar ose transkriptuar rregullisht në favor të tij¹²⁹.

Po ashtu në interpretim të nenit 36/1 të Ligjit nr.7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshëm”, i ndryshuar, ku parashikohet: *“Menjëherë pasi pasuria e paluajtshme të jetë regjistruar e vlefshme, çdo transaksion i mëtejshëm që ka të bëjë me të drejtat mbi të, duhet të regjistrohet në përputhje me dispozitat e këtij ligji”*, arrihet në konkluzionin se qëllimi i ligjvënësit është që të sigurojë vazhdimësinë e regjistrimeve mbi një pasuri të paluajtshme pasi ajo të regjistrohet në përputhje me dispozitat e ligjit.

Në Vendimin Unifikues Nr. 1, datë 06.01.2009, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë e analizojnë në këtë mënyrë parimin e vazhdimësisë: *“Sistemi i transkriptimit të pasurive të paluajtshme bazohet në parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve. Pra, që personi A t’ia shesë pronën personit B duhet ta ketë regjistruar më parë në regjistrin publik. Personi B nuk mund t’ia shesë pronën personit C në rast se nuk e ka të regjistruar*

¹²⁹ Përmbajtja e nenit 195 të Kodit Civil të lë të nënkuptosh karakterin ndalues të tij. Por mendojmë se parashikimi ligjor i kësaj dispozite duhet interpretuar më tepër në konceptin e qartësimit të mbrojtjes së të drejtave, të cilat sigurohen nga fakti i regjistrimit.

pronën nëregjistrin publik. Në mungesë të transkriptimit ose regjistrimit në regjistrin publik palët nuk mund t'ua kundër drejtojnë aktin të tretëve”.

Duke iu referuar Udhëzimit nr. 2, datë 12.09.2012 ”Për përcaktimin e elementëve të Akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Regjistruesit” të Këshillit të Ministrave, dalë në zbatim të nenit 36 të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, bie në sy në përmbajtjen e tij nevoja e ekzistencës së elementëve të parimit të vazhdimësisë, në mënyrë që të realizohet një regjistrim konkret¹³⁰. Në praktikën gjyqësore paraqiten mjaft raste që si shkak refuzimi të regjistrimit të aktit të fitimit të pronësisë nga ana e ZRPP-së e përbën pikërisht mungesa e vazhdimësisë së regjistrimeve të mëparshme të kryer në favor të disponuesit¹³¹. Në një rast të tillë shtrohet për diskutim kompetenca e ZRPP-së për të refuzuar regjistrimin e një akti i

¹³⁰ Në pikën 2 paragrafi i dytë i Udhëzimit Nr.2, datë 12.09.2012”Për përcaktimin e elementëve të Akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Regjistruesit” përcaktohet se përveç parashikimeve të përcaktuara me ligj, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme bëjnë veprime në regjistrin e një pasurie të paluajtshme vetëm kur ato rrjedhin nga tituj pronësie të disponuesit/tjetërsuesit ose të pronarit të fundit të saj, të regjistruar më parë në regjistrë. Gjithashtu në pikën 6 parashikohet se kërkesat për regjistrim refuzohen në rastet kur në aktet noteriale tjetërsuesi nuk figuron si pronari i pasurisë në fjalë në regjistrat e pasurive të paluajtshme që administrohen nga ZRPP.

¹³¹ Kjo ndodh dhe për faktin se procesi i regjistrimit fillestar të pasurive ta paluajtshme në zbatim të Ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, nuk ka përfunduar ende, dhe ZRPP-ja në realizimin e këtij procesi mbështetet, në pikë 22 të Kreut të IV të Rregullores nr. 184, datë 08.04.1999 ”Për punën në Zyrat së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”, ku parashikohet se: “Në procesin e regjistrimit fillestar do të përfshihen të gjitha transaksionet e bëra mbi pasuritë e regjistruara (sipas pikave 1 deri 21). Regjistrimi i këtyre transaksioneve do të bëhet në bazë të dokumenteve të hipotekës duke ndjekur historikun (radhën) e regjistrimit të tyre në hipotekë...” Në këtë mënyrë ka mjaft raste që si shkak për refuzimin e regjistrimit të titullit të pronësisë paraqitet mungesa e dokumenteve në arkivat e hipotekës për fakte të pavarura nga personi që kërkon të regjistrojë titullin, e megjithatë themi se barra për të paraqitur dokumentin e pronësisë, në mungesë të regjistrimit të aktit përfitues në favor të personit nga i cili ka rrjedhur e drejta e tij i përket subjektit që kërkon të regjistrojë titullin. Mendojmë se nëse në regjistrat e hipotekës (regjistrat publikë) evidentohen regjistrime mbi atë pasuri, pavarësisht mungesës së titujve të pronësisë, nga ana e zyrës nuk duhet të procedohet me refuzim, për faktin se parimi I vazhdimësisë kërkon faktin e ekzistencës së regjistrimeve të mëparshme mbi këtë pronë në regjistrat publikë. Nëse pretendohet se regjistrimet e mëparshme janë bërë në mungesë të një titulli apo nëse janë të pavlefshme, subjekti pretendues ka të drejtën t'i drejtohet gjykatës.

cili nga ana formale dhe substanciale është i rregullt, por rezulton se në favor të disponuesit nuk ka një regjistrim të mëparshëm.

Megjithatë, në rastet kur për regjistrimin e aktit të fitimit të së drejtës reale mbi pasurinë e paluajtshme konstatohet mungesa e elementëve të parimit të vazhdimësisë, nga ana e zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk duhet të procedohet me refuzim të menjëhershëm të regjistrimit por mendojmë se në bazë të nenit 20 të ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të Paluajtshme” i ndryshuar duhet t’i lihet një afat subjektiv, që t’i jepet mundësia për të paraqitur për regjistrim aktin që ka shërbyer për fitimin e pronësisë në favor të disponuesit.

5.7. Efektet juridike të vërtetimit gjyqësor të faktit të pronësisë

Si përfundim, Regjistrimi nuk është gjë tjetër, veçse një mjet i nevojshëm për t’i dhënë publicitetin kontratës, për të bërë të njohur ekzistencën e saj dhe të pronarit nga të tretët. Transkriptimi/regjistrimi ka funksionin e publikimit deklarativ. Kontrata si veprim juridik i dyanshëm në rast se plotëson kushtet për vlefshmërinë e saj edhe në rast se nuk regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme është plotësisht e vlefshme mes palëve që e kanë realizuar atë.

Është kontrata ajo që transferon mes palëve pronësinë e sendit të paluajtshëm, krijon të drejta reale mbi sendin dhe legjitimon pronarin të kërkojë dhe mbrojë këto të drejta. Regjimi i transkriptimit ose regjistrimit realizohet nëpërmjet mbajtjes së regjistrit publik dhe ka si objekt regjistrimin e akteve që krijojnë, ndryshojnë ose përfundojnë të drejta reale mbi pasuritë e paluajtshme dhe pasuritë e luajtshme të regjistruara. Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës).

Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët. Kontrata e cila nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Me nënshkrimin e kontratës së tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme, përfituesi i të drejtave bëhet pronar i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij përkundrejt të tretëve, përveç tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në favor të të tretëve. Paditësi legjitimohet të ngrejë padinë e rivendikimit nëse ai provon që është pronar mbi pasurinë e paluajtshme me anë të kontratës, trashëgimisë etj.

KAPITULLI VI: PROCEDURA E REGJISTRIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË NË REGJISTRAT PUBLIK

6.1. Koncepti juridik i regjistrimit publik dhe rëndësia e tij në njohjen e pronësisë

Regjistrimi që zbatohet në bazë të dispozitave të legjislacionit tonë mund të përcaktohet si formë e publikimit të domosdoshëm në mënyrë të tillë që veprime të caktuara që kanë lidhje me statusin ligjor të pasurive të paluajtshme të kenë efekt ligjor ndaj kujtdo. Gjithashtu, mund të themi se regjistrimi është një publikim “i vërtetë” në kuptimin që kur paraqitet akti, “fotografon apo kopjon” këtë akt, por nuk i shton asgjë titullit të regjistruar¹³². Regjistrimi përbën edhe një shërbim publik pasi lejon çdo person të marrë të dhëna mbi aktet që regjistrohen¹³³. Pikërisht aksesit në informacion i cili arrihet nëpërmjet publikimit krijon siguri dhe rrit transparencën në qarkullimin e pasurive të paluajtshme duke i siguruar përfituesit të së drejtës së pronësisë mbi një send të caktuar garanci për sendin që blen dhe të drejtën reale përkatëse¹³⁴. Në këtë mënyrë regjistrimi konsiderohet si forma më e rëndësishme e publikimit të akteve juridike, sanksionuar nga neni 192 e vijues i Kodit Civil.

6.2. Kalimi i pronësisë të sendeve të paluajtshme nëpërmjet kontratave

¹³² Shih në vendimin nr.6099, datë 20.07.2010, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, ka arsyetuar: “Në lidhje me sa më sipër gjykata çmon se regjistrat e ZVRPP Tiranë nuk kanë element pavërtetësie, pasi ato janë plotësuar në bazë të dokumentave shkresore që vetë paditësi ka paraqitur pranë tyre. Kjo do të thotë se eventualisht nëse ka dokumente të pavërteta ato janë aktet në të cilat emri i paditësit është shkruar Halit në vend të Alit. Një nga këto akte është edhe vendimi i gjykatës së shkallës së parë nr.332, datë 30.01.1995. Në këto kushte, pa u ndrequr eventualisht “gabimi” në këtë vendim gjyqësor nuk ka vend për pavërtetësinë e dokumenteve të ZVRPP, të cilat nga ana e tyre janë plotësuar në bazë të këtyre akteve”

¹³³ Shih nenin 26 i ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, (i ndryshuar).

¹³⁴ Shih vendimin Unifikues nr.1, datë 06.01.2009 i Kolegjeve të bashkuara të Gjykatës së Lartë.

Paragrafi i I-rë i nenit 193 përcakton se një nga aktet e detyrueshme për regjistrim janë kontratat që kanë për objekt kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme dhe aktet vullnetare për pjesëtimin e sendeve të paluajtshme. Neni 164 i Kodit Civil e parashikon kontratën si një nga mënyrat klasike të fitimit të pronësisë.

Kontratat për kalimin e pronësisë duhet të paraqiten për regjistrim në regjistrat publik jo më vonë se 30 ditë nga koha e realizimit të tyre¹³⁵. Paraqitja për regjistrim pas kalimit të afatit ligjor nuk sjell parashkrimin e së drejtës për regjistrimin e aktit, por sjell penalitete për palët, parashikuar në nenin 39 të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" i ndryshuar. Për regjistrimin e kontratës së shitjes dhe atë të dhurimit ligjvënësi ka parashikuar, përveç detyrimeve që rrjedhin nga neni 39 i ligjit edhe detyrim të tjera financiare që sanksionohen nga Udhëzimi nr. 9, datë 26.02.2008 "Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme", dalë në zbatim të ligjit nr.8438 datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", i ndryshuar. Paragrafi i dytë i nenit 12 të Ligjit nr. 8438 datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", i ndryshuar¹³⁶ si dhe pika 2 e udhëzimit parashikojnë se kalimi i pronësisë nuk regjistrohet pa u bërë më parë pagesa e tatimit e parashikuar në ligj¹³⁷.

¹³⁵ Shih nenin 38 i ligjit parashikon: "Regjistrim i detyruar. Çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitime të të drejtave të pronësisë duhet të regjistrohet.

Çdo person mbajtësi i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale nëpërmjet një akti ku këto të drejta përmbahen, duhet të paraqesë një kërkesë për regjistrimin e aktit brenda 30 ditëve nga koha e realizimit të tij..."

¹³⁶ Shih nenin 11 i Ligjit Nr.8438 datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", i ndryshuar parashikon: "Pasuria e paluajtshme nuk regjistrohet pa provuar pagimin e detyrimit pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme".

¹³⁷ Udhëzimi nr. 9 datë 26.02.2008 në pikën 2 të tij parashikohet: "Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme parashikohet se individit që kalon të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, paguan tatimin para kryerjes së regjistrimit të kësaj pasurie në përputhje me aktet ligjore përkatëse. Pasuria e paluajtshme nuk regjistrohet, pa provuar pagimin e detyrimit pranë zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme".

6.2.1. Kontrata e Shitjes

Kur kemi analizuar kontratën e shitjes e kemi cilësuar atë si një nga mënyrat më tipike të fitimit të pronësisë mbi pasuri të paluajtshme e cila gjen rregullin ligjor në nenin 705 të Kodit Civil. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi një send të paluajtshëm me anë të kontratës së shitjes regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme duke iu nënshtruar kushteve dhe procedurave të parashikuara në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Kontrata e shitjes që të mund të regjistrohet duhet të pasqyrojë të dhëna të sakta që sendi i paluajtshëm të jetë përcaktuar. Përcaktimi lidhet me identifikimin e llojit të pasurisë (tokë, truall, tokë bujqësore, banesë etj), vendndodhjen (adresa, referencat kadastrale dhe hipotekore), origjinën e pronës (transaksionet apo veprimet juridike në të cilat sendi i paluajtshëm ka qenë objekt).

Një detyrim i tillë ligjor parashikohet nga Neni 25 i Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar. Kjo dispozitë parashikon: *“Regjistruesi, një person ose çdo grup ngarkuar nga kryeregjistruesi kërkon që pronësia si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen duke përdorur kriteret e mëposhtme: a) Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil”.*

Në nenin 49 pika “dh” të Ligjit Nr. 7829 “Për Noterinë” i ndryshuar, parashikohet se akti noterial që hartohet nga noteri në prani të palëve, siç është edhe kontrata për kalimin e pronësisë, duhet të përmbajë tregimin e qartë të sendeve që përbëjnë objektin e aktit me gjithë cilësitë dhe shenjat dalluese të tyre dhe kur sendet janë të paluajtshme tregohen në përbërje të tyre vendi i ndodhjes dhe kufijtë e saktë. Ky detyrim parashikohet për faktin se në Udhëzimin nr.2 datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që

verifikohen nga zyra e regjistrimit të Pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Kryeregjistruesit” sanksionohet se përbën shkak për refuzimin e regjistrimit të aktit noterial rrjedhimisht edhe të kontratë së shitjes nëse nuk janë të përcaktuara në mënyrë të saktë dhe të plotë të dhënat për pasurinë, kufijtë dhe vendndodhja e pasurisë së paluajtshme.

Duke iu referuar përsëri dispozitave të Kodit Civil dhe pikërisht nenit 765 të tij, gjejmë të parashikuar të drejtën e blerësit për të hequr dorë nga kontrata brenda afatit 2 vjeçar nga dorëzimi i sendit të paluajtshëm. Kjo e drejtë e tij duhet të ushtrohet në përputhje me kushtet që parashikon Neni 752 i po këtij Kodi¹³⁸. Akti i heqjes dorë nga kontrata e shitjes duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Në këtë rast sendi i paluajtshëm mbetet i regjistruar në pronësi të shitësit.

Shitja me rezervë e pronës parashikohet në Nenin 746 të Kodit Civil¹³⁹. Referuar nenit 747/2 të Kodit Civil, kontrata e shitjes me rezervë e një sendi të paluajtshëm i nënshtrohet të gjitha dispozitave që kanë të bëjnë me regjistrimin që do të thotë se ajo duhet të regjistrohet. Po duke qenë se kjo kontratë ka për qëllim kalimin e pronësisë duhet patur parasysh se jo çdo shitje me këste e sendeve të paluajtshme do të konsiderohet me rezervë. Sipas paragrafit të dytë të nenit 746 të Kodit Civil shitja do të konsiderohet me rezervë vetëm në rast se palët e kanë të përcaktuar shprehimisht në kontratë kushtin e shitjes së pronës me rezervë.

¹³⁸ Neni 752 i Kodit Civil parashikon: “Në qoftë se përmasat e sendit rezultojnë më të mëdha se ato që tregohen në kontratë, blerësi duhet të paguajë shtesën e çmimit, por ka të drejtë të heqë dorë nga kontrata kur tepërcat kalon një të njëzetën pjesë të madhësisë të deklaruar”.

¹³⁹ Këtë mënyrë fitimi pronësie e kemi trajtuar në kapitullin e dytë të këtij punimi.

Kontrata e shitjes me rezervë të sendeve të paluajtshme do të regjistrohet në momentin e lidhjes së saj, për sa kohë që e drejta e disponimit të shitësit mbi sendin e paluajtshëm paraqitet e kufizuar. Duke u regjistruar kjo kontratë personat e tretë njoftohen mbi faktin se e drejta e shitësit për ta tjetërsuar sendin tek personat e tretë është e kufizuar¹⁴⁰. Në këtë mënyrë regjistrimi i kontratës në momentin e lidhjes garanton pozitën juridike të blerësit me qëllim që të drejtat e fituara të jenë të garantuara dhe të mos cenohen nga persona të tjerë. Pagimi i këstit të fundit të parashikuar në kontratë nga ana e blerësit, përmbush dhe kushtin ligjor për kalimin e pronësisë nga shitësi tek blerësi, i cili i dokumentuar me dokumentin përkatës, duhet të pasqyrohet në regjistrin përkatës¹⁴¹.

6.2.2. Kontrata e shkëmbimit

Edhe kontrata e shkëmbimit duke qenë se ka për objekt kalimin e ndërsjellët të pronësisë të sendeve ose të të drejtave të tjera reale nga njëra palë kontraktore tek tjetra duhet të regjistrohet në regjistrat publikë¹⁴². Detyrimi ligjor për regjistrimin e kësaj kontrate vjen nga fakti se ajo sjell ndryshime në gjendjen juridike të sendeve të paluajtshme në lidhje me përkatësinë e sendeve¹⁴³. Ky është edhe shkaku që për ligj detyrimin për regjistrim në regjistrat publik të kontratës së shkëmbimit¹⁴⁴.

¹⁴⁰ Kontrata e shitjes me rezervë regjistrohet në Seksionin E të Kartelës së pasurisë së paluajtshme. Në këtë sesion regjistrohen kufizimet që i vihen pasurisë në lidhje me kalimin e të drejtës së pronësisë së regjistruar në seksionin C ose të drejtave të tjera reale të regjistruara në Seksionin D të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

¹⁴¹ Me paraqitjen e dokumenteve që vërtetojnë përmbushjen e kushtit qoftë edhe paraqitje e një kontrate shitje e kryer pasi bëhet pagesa e fundit nga blerësi, bëhet anulimi i regjistrimit në Seksionin E të të kontratës “shitje me rezervë” dhe regjistrohet kalimi i pronësisë në Seksionin C të pasurive të paluajtshme.

¹⁴² Neni 757 i Kodit Civil parashikon: “Shkëmbimi është kontrata që ka për objekt kalimin e ndërsjellët të pronësisë ose të të drejtave të tjera reale nga njëri kontraktues tek tjetri”.

¹⁴³ Duke iu referuar rregullores për punën në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përcaktohet se regjistrimi i kontratës së shkëmbimit kur objekt i saj janë sende të paluajtshme, bëhet me shënimin në Seksionin C të kartelës së pasurisë së paluajtshme duke regjistruar informacionin për subjektin e ri pronar dhe anulimin e regjistrimit për subjektin e mëparshëm. Në nenin 1 të Udhëzimit nr.9, datë 26.02.2008 “Për tatimin e kalimit të të drejtës së pasurisë së paluajtshme” parashikohet se në rastet e shkëmbimit të të drejtës së

6.2.3. Kontrata e dhurimit

Kontrata e dhurimit ka si qëllim kalimin e pronësisë së një sendi të caktuar ose të një të drejte reale nga dhuruesi tek përfituesi. Në nenin 194 të Kodit Civil parashikohet: *“Në kontratën e dhurimit të pasurisë së paluajtshme regjistrimi merr datën në të cilin regjistrohet pranimi në rast se ky përmbahet në një akt të veçantë”*. Në një interpretim *a contrario* të kësaj dispozite rezulton se nuk mund të regjistrohet një kontratë dhurimi nëse nuk përmbahet në të edhe vullneti i përfituesit të dhurimit për pranimin e tij. Kjo për faktin se kjo kontratë konsiderohet një deklaram i njëanshëm nënshkruar vetëm nga dhuruesi, dhe ligjërisht dhurimi nuk mund të konsiderohet ende i përfunduar. (Semini .M, 2009:100) Regjistrimi në këto kushte do të konsiderohej i pavlefshëm dhe nuk mund t’u kundër drejtohet të tretëve. Regjistrimi i kontratës së dhurimit do të marrë datën e paraqitjes për regjistrim, datën e pranimin të dhurimit nëse akti për pranimin e dhurimit paraqitet më vete nga ajo e deklaramit të njëanshëm të dhuruesit. Në këtë mënyrë regjistrimi i kontratës së dhurimit do t’u kundër drejtohet të tretëve që nga data e regjistrimit të aktit të pranimin të dhurimit nga përfituesi. Për kontratën e dhurimit kur ajo të regjistrohet duhen parasysh këto fakte:

1. Përveç aktit noterial në të cilën ka shprehur vullnetin dhuruesi, dhe verifikohet edhe akti ku është shprehur edhe vullneti i përfituesit të dhurimit, i cili mund të jetë i njëjti akt ose akt tjetër¹⁴⁵ ;

2. Dhurimi duhet të përmbajë vetëm pasurinë e tashme të dhuruesit¹⁴⁶;

pronësisë mbi tokën me të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën e ndërtuar mbi tokë, nuk zbatohet tatimi mbi 10 për qind të fitimeve të realizuara. Në këtë rast tatimi i të ardhurave kryhet sipas procedurës që përcakton neni 20 i Ligjit Nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat”, i ndryshuar.

¹⁴⁴ Neni 760 i Kodit Civil parashikon: “Rregullat e caktuara për kontratën e shitjes zbatohen edhe për kontratën e shkëmbimit, për aq sa janë në pajtim me atë”.

¹⁴⁵Shih nenin 764 i Kodit Civil.

3. Objekt i dhurimit janë edhe sendet të cilat janë të rënduara me kusht ose më barrë¹⁴⁷.

Në rastet e dhurimit me kusht të parashikuar në nenin 787 të Kodit Civil plotësimi i kushti, pra, me vdekjen e përparshme të pranuesit të dhurimit apo me vdekjen e përparshme të pasardhësve të tij, sendi i paluajtshëm i dhuruar do të kthehet tek dhuruesi¹⁴⁸. Në këtë rast kthimi i sendit përsëri tek dhuruesi do të shoqërohet edhe me ndryshimet përkatëse në regjistrat publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Në nenin 758 të Kodit Civil parashikohet se dhurimi mund të lidhet edhe i ngarkuar më barrë ose me kusht. Dhe në paragrafin e tretë të kësaj dispozitë është parashikuar se kontrata e dhurimit mund të zgjidhet nëse është parashikuar si kusht zgjidhës mospërmbushja e barrës. Nëse kontrata e dhurimit do të zgjidhej ky fakt duhet të pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme për shkak se palët do të kthehen në gjendjen e mëparshme.

6.3. Procedura e regjistrimit të akteve juridike të trashëgimisë

Referuar nenit 197 pika ç, të Kodit Civil gjejmë të përcaktuar se vendimet e gjykatave me anë të të cilave njihet cilësia si trashëgimtar dhe fitohet pronësia e trashëguar mbi sendet e paluajtshme dhe të të drejtave reale që lidhen me to duhet të regjistrohen në

¹⁴⁶Shih nenin 762 i Kodit Civil

¹⁴⁷Shih nenin 768, 769 të Kodit Civil

¹⁴⁸Shih nenin 767 i Kodit Civil parashikon: “Dhuruesi mund të vërë si kusht kthimin e sendeve të dhuruara si për shkak të vdekjes së përparshme të pranuesit të dhurimit, ashtu edhe të vdekjes së përparshme të pasardhësve të tij. Kthimi mund të ndodhë vetëm në favor të dhuruesit. Marrëveshja në favor të të tjerëve konsiderohet si e palidhur”.

regjistrat publikë¹⁴⁹. Vendime të tilla konsiderohen: a. vendimet e formës së prerë të gjykatës për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë për një person të vdekur në favor të një ose të disa trashëgimtarëve; b. vendimet e gjykatës për njohjen e trashëgimtarit të një personi për pasuri të paluajtshme dhe të drejtave reale që lidhen me të.

6.3.1. Dëshmia e Trashëgimisë

Duke iu referuar Kodit Civil vendimi i gjykatës për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore ose testamentare për një person të vdekur në favor të një ose të disa trashëgimtarëve, merrej mbi bazën e gjykimit sipas rregullave të përcaktuara në nenet 348 e vijues të Kodit Civil dhe nenit 388 të K.Pr.Civile. Vendimet gjyqësore për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë sipas nenit 348 të këtij kodi kishin karakterin e vendimeve për vërtetimin gjyqësor të faktit, ku përcaktoheshin trashëgimlënësi, trashëgimtarët dhe pjesët e tyre takuese në pasurinë trashëgimore, sipas përcaktimit të ligjit apo vullnetit të testatorit në rastin e trashëgimisë testamentare¹⁵⁰.

¹⁴⁹ Dëshmia e trashëgimisë me anë të të cilit njihet cilësia si trashëgimtar dhe fitohet pasuria trashëgimore e rregullohej sipas rregullave të përcaktuara në Kodin Civil deri në vitin 2013 vit në të cilin hyn në fuqi amendimet e reja që iu bënë Ligjit Nr.7829 datë 01.06.1994, “Për Noterinë”, i ndryshuar, i cili në nenin 53 dhe 53/1 parashikon se dëshmia e trashëgimisë lëshohet nga noteri publik me kërkesën e personit të interesuar . Në punimin tim më duhet t’i trajtoj të dyja këto rregullime ligjore pra edhe aspektin ku dëshmia e trashëgimisë lëshohej nga gjykata dhe rregullohej sipas dispozitave të Kodit Civil (ky rregullim ligjor do të trajtohet gjerësisht) për shkak se dispozitat ligjore në fjalë i kanë shtrirë efektet e tyre juridike në një periudhë kohore të konsiderueshme, por dhe për faktin se praktika gjyqësore që kam përzgjedhur dhe ekziston deri në këto momente është në lidhje me regjistrimin e vendimit të gjykatës që njeh të drejtën e trashëgimisë dhe fitimin e pasurisë trashëgimore sipas parashikimeve të bëra në Kodin Civil aktual, ndërsa në rastin e ndryshimeve të fundit ka mungesë të praktikës gjyqësore.

¹⁵⁰ Lëshimi i dëshmisë së trashëgimisë përpara ndryshimeve që pësoi Ligji nr.7829 datë 01.06.1994, “Për Noterinë”, i ndryshuar, i cili në nenin 53 dhe 53/1 të tij bën rregullimin ligjor të dëshmisë së trashëgimisë, bëhej me vendim gjyqësor sipas nenit 348 të Kodit Civil dhe nenit 388 të K.Pr.Civile. Në periudhën para vitit 1987 lëshimi i dëshmisë së trashëgimisë përbënte një vërtetim gjyqësor të faktit juridik deri në daljen e Dekretit nr.7178, datë 20.11.1987 “Mbi disa ndryshime në K.Pr.Civile” i cili në pikën 7 shfuqizoi pikën d të nenit 155 të K.Pr.Civile dhe për pasojë lëshimi i dëshmisë së trashëgimisë nuk do të bëhej më në rrugën gjyqësore të vërtetimit të faktit juridik. Po sipas pikës 14 të këtij dekreti lëshimi i dëshmisë së trashëgimisë do të bëhej nga këshilltari ligjor që ushtronte edhe detyrën e noterit, e kërkesën e personit të interesuar, rregullim ligjor i cili i shtriu efektet e tij deri me hyrjen në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994.

Regjistrimi i vendimit gjyqësor për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë përbënte edhe arsyen e marrjes së trashëgimisë (ligjore apo testamentare) kur objekt të pasurisë trashëgimore janë pasuri të paluajtshme. Kjo për faktin se të drejtat e trashëgimtarëve që rrjedhin nga pasuria trashëgimore realizoheshin me regjistrimin e vendimit gjyqësor të dëshmisë së trashëgimisë në regjistrat publik ku ndodhen të regjistruar sendet e paluajtshme të trashëgimlënësit të tyre.

Vendimi i gjykatës për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë regjistrohej mbi pasuritë e trashëgimlënësit në bashkëpronësi të trashëgimtarëve dhe sipas pjesëve të përcaktuara në vendimin gjyqësor¹⁵¹. Ligji Nr.7829 datë 01.06.1994, “Për Noterinë”, i ndryshuar, i cili në nenin 53 dhe 53/1 të tij bën rregullimin ligjor të lëshimit të dëshmisë së trashëgimisë¹⁵².

¹⁵¹ Në Nenin 41 të Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar parashikohet regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në bashkëpronësi. Kjo dispozitë përcakton: “Aktet që përmbajnë fitimin e pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, të cilat u përkasin bashkërisht dy apo më shumë personave, regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke treguar identitetin dhe pjesët e secilit bashkëpronar, kur kjo është e mundshme”.

¹⁵² Neni 53 i Ligjit Nr.7829 datë 01.06.1994, “Për Noterinë”, i ndryshuar, parashikon: “Noteri pasi vihet në dijeni nëpërmjet një kërkesë nga personat e interesuar: a. kontrollon kompetencën lëndore të tij në përputhje me parashikimet e Kodit Civil; b. dërgon një kërkesë pranë Dhomës Kombëtare të Noterisë, të cilës i bashkëlidh një kopje të kërkesës së personit të interesuar dhe një kopje të çertifikatës së vdekjes së trashëgimlënësit;

... Brenda 3 ditëve pas marrjes së përgjigjes nga Dhoma Kombëtare e Noterisë, noteri:

a. drejton personin e interesuar tek noteri i cili ka lëshuar dëshminë e trashëgimisë ose pranë të cilit është redaktuar testament, nëse ka; b. procedon me lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë në përputhje me parashikimet e bëra në Kodin Civil, dhe e regjistron atë në regjistrin Kombëtar të Dëshmive të Trashëgimisë Kur lëshon dëshminë e trashëgimisë testamentare, noteri kontrollon nëse disponimet me testament të testatorit janë të vlefshme, sipas parashikimeve të bëra në Kodin Civil. Kur vendimi është i pavlefshëm, noteri me vendim të arsyetuar deklaron pavlefshmërinë e testamentit dhe vijon me lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore. Në rast se deklarohen të pavlefshme vetëm disa nga disponimet e testamentit, dëshmia e trashëgimisë ligjore lëshohet vetëm për atë pjesë të disponimeve të testamentit që deklarohen të pavlefshme”.

Neni 53/1 i po këtij ligji parashikon: “Dëshmia e trashëgimisë lëshohet nga noteri, në përputhje me rregullat e përcaktuara në Kodin Civil, si dhe në këtë ligj... dëshmia e trashëgimisë duhet të përmbajë edhe: a. bazën ligjore edhe elementët, mbi të cilat noteri konsiderohet që ka kompetencë territoriale për të lëshuar dëshminë e trashëgimisë; b. të dhënat e kërkuarës: emri, mbiemri, gjinia, data dhe vendi i lindjes, gjendja civile, shtetësia, numri i identitetit, adresa dhe marrëdhënia me trashëgimlënësin; c. të dhënat e trashëgimlënësit: emri, mbiemri, gjinia, data dhe vendi i lindjes, gjendja civile, shtetësia, numri i identitetit, adresa në datën e vdekjes, data dhe vendi i vdekjes; ç. të dhënat e trashëgimtarëve: emri, mbiemri, gjinia, data dhe vendi i lindjes, gjendja civile, shtetësia, numri i identitetit, adresa; d. të dhëna mbi regjimin pasuror martesor të trashëgimlënësit; dh. të dhëna mbi padenjësinë ose heqjen dorë nga trashëgimia, nëse ka; e. të dhëna mbi

Noteri procedon për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore ose testamentare në përputhje me parashikimet e bëra në Kodin Civil, dhe e regjistron dëshminë e trashëgimisë në Regjistrin Kombëtar të Dëshmimeve të Trashëgimisë. Noteri detyrohet t'i dërgojë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme objekt të pasurisë trashëgimore kopje të vendimit ose të aktit noterial që njeh cilësinë si trashëgimtar dhe pjesët përcakton pjesët takuese në pasurinë trashëgimore për çdo trashëgimtar¹⁵³.

Regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë nuk kërkohet për të zgjidhur konfliktet ndërmjet mbi të drejtat e pretenduara mbi pasurinë trashëgimore. Kjo do të thotë se publikimi i titullit të trashëgimisë (ligjore apo testamentare) nuk është objekti i parimit të përparësisë së regjistrimit. Arrijmë në këtë konkluzion nisur nga fakti se në institutin e trashëgimisë konfliktet që mund të ekzistojnë midis trashëgimtarëve të *de cuius-it* zgjidhen vetëm mbi bazën e normave të së drejtës materiale të trashëgimisë dhe jo mbi bazën e parimeve të regjistrimit¹⁵⁴.

legun dhe barrën, nëse ka; ë. pjesët takuese të secilit prej trashëgimtarëve; f. çdo të dhënë tjetër të kërkuar nga legjislacioni në fuqi. Noteri mban origjinalin e dëshmisë së trashëgimisë dhe i lëshon kërkuarës ose çdo personi, që ka një interes të ligjshëm, një ose disa kopje të dëshmisë së trashëgimisë, të njehsuara me origjinalin.

Noteri shënon në një regjistër të posaçëm të dhënat e çdo personi, të cilit i ka lëshuar një kopje të dëshmisë së trashëgimisë.

¹⁵³ Gjykatat, noterët, përmbauesit gjyqësor kanë detyrim ligjor t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen sendet e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie mbi pasuri të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi të..

¹⁵⁴ Megjithatë ndërmjet një dëshmie testamentare me të cilën është disponuar në favor të një ose më shumë trashëgimtarëve për një pasuri të caktuar dhe një dëshmie ligjore ku janë përcaktuar trashëgimtarët ligjorë (përfshi këtu edhe trashëgimtarët testamentarë të cilët nuk rezultojnë të jenë të përjashtuar nga trashëgimia ligjore për pjesën tjetër të pasurisë) dhe pjesët takuese ideale të pasurisë trashëgimore, përparësi regjistrimi për pjesën e disponuar me testament do të ketë regjistrimi i dëshmisë testamentare pavarësisht datës së lëshimit të dëshmimeve dhe datës së paraqitjes për regjistrim. Kjo për shkakun se, përfitimi i pasurisë me anë të trashëgimisë ligjore përbën përjashtim nga fitimi i pasurisë me anë të trashëgimisë për faktin se trashëgimia ligjore zbatohet vetëm në rastin kur trashëgimlënësi nuk ka lënë testament, apo ka lënë për një pjesë të pasurisë ose në rastin kur testament shpallet pjesërisht apo absolutisht i pavlefshëm. Në këtë mënyrë duke

Regjistrimi i aktit noterial për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore apo testamentare paraqitet i nevojshëm për efekt të parimit të vazhdimësisë së regjistrimeve. Në përmbushje të këtij qëllimi ligjor, regjistrimi i kalimit të pronësisë *mortis causa* kërkohet jo për të garantuar efektivitetin dhe pacenueshmërinë të dëshmisë së trashëgimisë, por për transferimet e mëvonshme të të drejtave reale të paluajtshme të përfshira tashmë në pasurinë trashëgimore. Regjistrimi i kryer në favor të personit të tretë që heq të drejta pronësia nga trashëgimtari do të jetë i kryer në mungesë të vazhdimësisë së regjistrimit në rast se nuk është kryer regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë. Pra, në këtë rast, regjistrimi i pasurisë është në interes të blerësve të ardhshëm të pasurisë trashëgimore, përse u përket efekteve të respektimit të parimit të vazhdimësisë së regjistrimeve.

Në këtë rast ka interes të drejtpërdrejtë për të proceduar me regjistrimin e dëshmisë së trashëgimisë në radhë të parë personi i tretë që heq të drejta pasurore nga trashëgimtari. Personi i tretë ka barrën që për të patur efekt regjistrimi i aktit të përfitimit të të mirave pasurore nga trashëgimtari të realizojë regjistrimin e dëshmisë së trashëgimisë. Formatizimi i regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë është në interes edhe të trashëgimtarit për faktin se në rastin e transferimit të pronësisë tek të tretë duhet t'i garantojë përfituesit të saj të drejta të qëndrueshme dhe të sigurta.

Pra, kur pronësia mbi një pasuri të paluajtshme vjen si pasoje e suksedimit *mortis causa*, problemi në lidhje me parimin e vazhdimësisë mund të ndërlikohet. Le të marrim

genë se data e përfitimit të pasurisë si për trashëgimtarët testamentarë ashtu edhe për ata ligjorë është e njëjtë dhe përkon me datën e vdekjes së trashëgimlënësit, pavarësisht datës së lëshimit të dëshmive të trashëgimisë, në regjistrimin e këtyre dëshmive duhet t'i jepet përparësi regjistrimit të pasurisë të disponuar me testament në favor të trashëgimtarëve testamentarë. Por nga ana tjetër nëse trashëgimtarët ligjor do të kenë pretendime në lidhje me disponimet testamentare të testatorit mund të kërkojnë të drejtën e tyre duke investuar gjykatën me anë të padisë së kërimit të trashëgimisë, por nuk mund të kundërshtojnë regjistrimin e dëshmisë testamentare për pasuritë e disponuar me testament.

një shembull: Supozojmë se personi A vdes duke lënë si trashëgimtar ligjor të tij B-në. B-ja në ushtrim të tagrave të pronësisë të fituar me anë të trashëgimit i shet pasurinë e derivuar si shkak i trashëgimisë ligjore nga A-ja personit C. B-ja nuk ka çelur dëshminë e trashëgimisë përpara noterit dhe si rrjedhim nuk e ka regjistruar këtë të mirë materiale në regjistrat publik. Supozojmë se vdes edhe personi B, ndërkohe shtetasi C do të gjendet përpara një situatë jo të favorshme juridike për regjistrimin e pronës së tij të fituar me anë të kontratës së shitjes.

Në këtë rast kontrata e shitjes e lidhur midis B dhe C-së është e vlefshme pasi referuar dispozitave ligjore mbi trashëgiminë ajo çelët në kohën që ka vdekur trashëgimlënësi, por realisht nuk ka një akt të shkruar apo lëshuar nga noteri publik për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë e cila të jetë e regjistruar në regjistrat publikë. Në këtë mënyrë situata vështirësohet për shkak të mungesës së vijueshmërisë së regjistrimeve. C legjitimohet tashmë t'i drejtohet noterit publik si person i interesuar për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë së A-së dhe B-së duke mbajtur në këtë rast edhe barrën tatimore për efekt të regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë.

Gjithashtu, regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë nuk kërkohet për të zgjidhur konfliktet midis trashëgimtarëve dhe personave të tretë që kanë përfituar të drejta pronësisë nga trashëgimlënësi. Kjo do të thotë se, se në rastin e një kontrate shitje të realizuar ndërmjet trashëgimlënësit në gjallërinë e tij dhe një personi tjetër, nuk është regjistruar në regjistrat publik, trashëgimtari nuk mund të kundërshtojë mungesën e regjistrimit të kontratës. Kjo për shkakun se në kuptim të parimit të efekteve deklarative të regjistrimit sipas të cilit personi i tretë konsiderohet personi i cili nuk është palë në marrëveshjen kontraktore të paregjistruar dhe ka përfituar nga njëra prej këtyre palëve të drejtën reale të

cilën e ka regjistruar në regjistrat publik, trashëgimtari nuk konsiderohet si person i tretë për shkak të fitimit të pasurisë me anë të institutit të trashëgimisë.

Në këtë mënyrë, trashëgimtari duke trashëguar personalitetin e trashëgimlënësit (për shkak të suksedimit universal të të drejtave dhe detyrimeve që rrjedhin nga pasuria trashëgimore sipas të drejtës materiale), bëhet palë në kontratën e përfunduar nga trashëgimlënësi. Në këtë mënyrë, ai mbetet i lidhur me përmbajtjen dhe efektet juridike të kontratës së shitjes edhe nëse ajo nuk është regjistruar në regjistrat publik për faktin se efektet e regjistrimit verifikohen vetëm ndaj të tretëve dhe asnjëherë brenda raporteve ndërmjet palëve kontraktuese, të cilët ndërmjet tyre, duhet të respektojnë vetëm detyrimin kontraktor pavarësisht nga regjistrimi i ardhshëm i aktit.

Në këtë mënyrë regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë para regjistrimit të kontratës së shitjes së hartuar në gjallërinë e trashëgimlënësit, vlen vetëm për efektet që sjell zbatimin i parimit të vazhdimësisë. Si rrjedhim, trashëgimtari, nuk mund të pretendojë përparësinë e regjistrimit të aktit, përkundrajt kontratës së shitjes së përpiluar në favor të personit të tretë nga trashëgimlënësi në gjallërinë e tij¹⁵⁵.

Duke iu referuar nenit 2648 të Kodit Civil italian parashikohet regjistrimi i pranimit të trashëgimisë që përmban ato të drejta për të cilat kërkohet regjistrim në regjistrat publik, si të tilla konsiderohen e drejta e pronësisë dhe të drejta të tjera reale që lidhen me të.

¹⁵⁵ Vendimi Nr.4282/1997 i Gjykatës Italiane të Kasacionit, marrë nga “Codice Civile 2006 Leggi Complementari Annotato con giurisprudenza”, Luigi Tramontano, Shtëpia Botuese “Halley”, 2006, faqe 662-663. Pra, në një kontratë shitje, realizuar ndërmjet trashëgimlënësit në gjallërinë e tij dhe një personi të tretë nuk është regjistruar nga zyra që administron regjistrat publik dhe ndërkohë trashëgimtari regjistron dëshminë e trashëgimisë, ky i fundit nuk mund të pretendojë se kjo kontratë shitje e paregjistruar nuk ka efekt ndaj të drejtave të përfituara prej tij në cilësinë e trashëgimtarit ligjor apo testamentar. Nëse aktet e përfitimit të të drejtave të kryera ndërmjet de cuius-it inter vivos dhe personave të tretë regjistrohen pas çeljes së trashëgimisë, ky regjistrim nuk ndikon mbi efektin e prapaveprueshmërisë të regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë.

Regjistrimi i pranimi të trashëgimit kryhet mbi bazën e një deklarate të trashëgimtarit, i hartuar në formën e një akti publik.

Nëse personi, (trashëgimtari) e ka pranuar trashëgiminë në mënyrë të heshtur, p.sh. nëse personi që thirret në trashëgimi i kalon personit të tretë pasurinë që ka përfituar nga trashëgimia ligjore, akti i shitjes së pasurisë do të përbëjë njëkohësisht edhe aktin e pranimi të trashëgimit në mënyrë të heshtur për shkak se një akt i tillë juridik që ka për objekt të tij tjetërsim të pasurisë trashëgore, mund të hartohet vetëm duke gëzuar cilësinë e trashëgimtarit. Në këtë rast regjistrimi mund të kryhet mbi bazën e këtij akti, i cili kërkon të vishet me formën e caktuar sipas ligjit, i tillë mund të jetë një akt publik i hartuar nga noteri, një vendim gjyqësor ose një shkresë private e nënshkruar dhe vërtetuar gjyqësisht. Për sa më sipër, sipas sistemi juridik italian në rastet e përfitimeve me titull trashëgimie, parakusht për regjistrimin nuk është akti i vullnetit të njëanshëm të trashëgimlënësit por pranimi i të mirave të paluajtshme nga trashëgimtari¹⁵⁶.

Po sipas këtij sistemi vazhdimësia e regjistrimeve të realizuara me regjistrimin e deklarimit të pranimi të trashëgimisë apo me anë të pranimi të heshtur lejon më pas funksionimin e mekanizmave juridikë të parashikuara nga ligjvënësi në mbrojtje të interesave të personave të tretë që përfitojnë të drejta nga personat që gëzojnë cilësinë e trashëgimtarit. Një nga këto instrumente ligjorë është edhe regjistrimi. Kështu një nga parashikimet ligjore që garanton dhe siguron interesat e të tretëve është sanksionuar në

¹⁵⁶ Duke iu referuar legjislacionit italian momenti i përcaktimit të trashëgimisë ashtu siç e kemi parë edhe në legjislacionin tonë civil lidhet me momentin e vdekjes së trashëgimlënësit dhe çeljen e trashëgimisë. Aspekti tjetër i trashëgimisë sipas legjislacionit italian i përket sjelljes që mbajnë të thirrurit në trashëgim: ajo konsiston në pranimin e trashëgimisë nga ana e të thirrurit ose të thirrurve në trashëgim. Ky është një akt pa të cilin trashëgimia e të thirrurve nuk realizohet. Pranimi i trashëgimisë mund të jetë një pranim i thjeshtë ose një pranim me të drejtën e inventarit. Pranimi i trashëgimisë me të drejtë inventari bëhet nëpërmjet një akti të realizuar përpara noterit ose nga sekretaria e gjykatës, në të cilën është çelur trashëgimia.

nenin 534/3 të Kodit Civil italian¹⁵⁷. Sipas kësaj dispozite të drejtat e personit i cili në mirëbesim ka përfituar nga një trashëgimtar që pretendonte se e posedonte këtë pasuri për shkak të cilësisë së trashëgimtarit, nuk cenohen nga padia e kërimit të trashëgimit që ngrihet kundër personave që e mbajnë pasurinë trashëgimore me titull trashëgimie ose pa titull. Në këtë rast, interesat e personit të tretë do të jenë të garantuara vetëm në rast të përmbushjes së kërkesave ligjore të cilat janë të lidhura ngushtësisht edhe me normat materiale që rregullojnë institutin e regjistrimit apo transkriptimit¹⁵⁸.

Duke iu referuar Kodit Civil shqiptar dhe pikërisht nenit 350 që i korrespondon rregullimit ligjor të nenit 534 të Kodit Civil italian, dispozitat që kanë lidhje me padinë e kërimit të trashëgimit dhe efektet e saj ndaj personave të tretë nuk i lidh me moscënimin e të drejtave të përfituara nga personat e tretë, me ndonjë kërkesë ligjore mbi zbatimin e dispozitave të regjistrimit, por vetëm me qenien në mirëbesimi të personit të tretë.

6.3.2. Vendimet gjyqësore për fitimin e pasurisë trashëgimore

Në publikimin e titullit të trashëgimisë nuk zbatohen rregullat në lidhje me zbatimin e parimit të përparësisë kjo për shkak se në institutin e trashëgimisë konfliktet që ekzistojnë midis trashëgimtarëve të trashëgimlënësit zgjidhen me anë të dispozitave materiale që rregullojnë institutin e trashëgimisë. Kjo do të thotë që regjistrimi i një dëshmie trashëgimie

¹⁵⁷ Neni 534 i Kodit Civil Italian parashikon: “Trashëgimtarit mund të veprojë edhe kundër personave që e mbajnë pasurinë trashëgimore me titull trashëgimie ose pa titull.

Të drejtat që të tretët kanë përfituar nga trashëgimtarë të tillë ose nga persona të tillë nuk cenohen nëse i treti arrin të provojë se ka kontraktuar me mirëbesim....”

¹⁵⁸ Personi i tretë do të jetë i mbrojtur vetëm nëse plotësohen këto kërkesa ligjore:

a. ekzistenca e titullit të trashëgimisë së trashëgimtarit që pretendon se e posedon pasurinë trashëgimore me këtë cilësi si dhe regjistrimi i saj në regjistrat publik; b. ekzistenca e titullit të përfitimit të kësaj pasurie nga personi i cili pretendon se e posedon këtë pasuri me cilësinë e trashëgimtarit në favor të personit të tretë dhe regjistrimi i këtij titulli në regjistrat publik; c. mirëbesimi i blerësit (personit të tretë); d. regjistrimi i kërkesë padisë me objekt kërkim të pasurisë trashëgimore; e. prioriteti i regjistrimit të titullit të trashëgimtarit të vërtetë ose të kërkesë padisë për kërkimin e trashëgimit ndaj regjistrimit të titullit të trashëgimisë të personit që pretendon se e mban pasurinë trashëgimore në cilësinë e trashëgimtarit dhe të regjistrimit të tjetërsimit të kësaj pasurie tek personat e tretë.

në regjistrat publik nuk tregon që e drejta e trashëgimtarit mbi pasurinë e regjistruar është e pakontestueshme dhe që mund t’u drejtohet personave të tjerë të cilët pretendojnë të jenë trashëgimtarë mbi këtë pasuri apo mbi një pjesë të saj¹⁵⁹.

Në kushtet e mësipërme në rastet e konflikteve midis trashëgimtarëve që pretendojnë njohjen e të drejtës së trashëgimisë mbi pasurinë e trashëgimlënësit duhet t’i referohemi dispozitave materiale të Kodit Civil që rregullojnë Institutin e trashëgimisë¹⁶⁰. Procesi gjyqësor në këtë rast karakterizohet nga debati dhe kontradiktoriteti midis palëve që pretendojnë të drejtën

e trashëgimisë dhe në fund të tij përfundon me formalizmin dhe arsyetimin e vendimit gjyqësor. Ky vendim gjyqësor që njeh të drejtën e trashëgimisë mbi pasurinë trashëgimore e cila do të jetë përfundimisht e pakundërshtueshme dhe si e tillë mund t’i drejtohet çdo subjekti pretendues mbi të drejtën e njohur në këtë vendim gjyqësor. Në këtë rast, vendimi gjyqësor që njeh të drejtën trashëgimore nuk sjell si pasojë anulimin e regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë të regjistruar më parë në regjistrat publik dhe regjistrimin e dëshmisë së trashëgimtarëve në favor të të cilëve është dhënë vendimi gjyqësor. Kjo për shkak se regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë, në lidhje me efektet që sjell publikimi në regjistrat publik, i nënshtrohet një regjimi të ndryshëm nga regjistrimi i një vendimi gjyqësor me anë të të cilit është bërë njohja e të drejtës së trashëgimisë. Për

¹⁵⁹ Duke qenë vendime me karakter deklarativ këto vendime kanë fuqi juridike për atë kohë sa nuk kundërshtohen nga rrethi i trashëgimtarëve të përcaktuar në dëshminë e trashëgimisë apo nga të tretët. Në rast të kundërt ato nuk kanë fuqi detyruese dhe rrjedhimisht konflikti mbi cilësinë e trashëgimtarëve, rrethin e tyre, pasurinë trashëgimore, pjesët takuese në pasurinë trashëgimore, kërkimi e trashëgimit e tjerë. zgjidhet me një gjykim me palë kundërshtarë.

¹⁶⁰ Neni 349 i Kodit Civil parashikon: “Trashëgimtari mund të kërkojë me padi nga kushdo që posedon tërësisht ose pjesërisht pasurinë trashëgimore, njohjen e tij si trashëgimtar dhe dorëzimin e pasurisë trashëgimore dhe të pasurisë të fituar me anë të saj, sipas rregullave të posedimit me mirëbesim dhe në keqbesim”.

këtë mendojmë se, Vendimi nr. 811, datë 18.04.2003 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Korçë nuk jep zgjidhjen e duhur për të drejtën e paditësve¹⁶¹. Në këtë rast e drejta e trashëgimisë së paditësve mbi pasurinë trashëgimore sipas pjesëve takuese do të plotësohej nëse në regjistrat publik do të regjistrohej vendimi i gjykatës që ka njohur të drejtën e tyre trashëgimore mbi pasurinë trashëgimore pasi të fshihej regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë i lëshuar në favor të të paditurve. Regjistrimi i vendimit gjyqësor që njeh cilësinë si trashëgimtar dhe më anë të të cilit fitohet pasuria trashëgimore ka karakter deklarativ ndryshe nga ai i regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë. Do të shtonim që në këtë rast regjistrimi nevojitet jo vetëm për efekt të zbatimit të parimit të vazhdimësisë së regjistrimeve, por, edhe për efekt të zbatimit të parimit të përparësisë së regjistrimit.

6.4. Regjistrimi i vendimit gjyqësor për njohjen e pronësisë të fituar me parashkrim fitues

Instituti i parashkrimit fitues përbën një nga mënyrat origjinale të fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme¹⁶² dhe si e tillë ligjvënësi ka parashikuar edhe regjistrimin e sendit të fituar me anë të parashkrimit fitues në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Në nenin 170 të Kodit Civil parashikohen mënyrat ligjore që duhet të ndjekë subjekti i

¹⁶¹ Në këtë vendim Gjykata e Rrethit Gjyqësor Korçë ka arsyetuar: Detyrimin e të paditurve S.K. të njohë Koço dhe V.Kamenica si bashkëpronarë mbi një shtëpi banimi me nr.5/197 pasurie në zonën kadastrale 8563 të ndodhur në Korçë, secilin nga ½ pjesë të pandarë të saj.

Detyrimin e palës së paditur ZRP-së Korçë të kryejë këto veprime:

Të fshijë transkriptimet e dëshmisë së trashëgimisë të trashëgimtarëve Thanas Kamenica me nr.133/1, datë 10.02.1992 dhe të deklaratës së heqjes dorë të Thomaidha Kamenicës me nr.148/1, datë 15.02.1992.

Të transkriptojë dëshminë e trashëgimisë ligjore me nr.673, datë 04.04.2002 të trashëgimtares Vasilika Kamenica në favor të Koço Kamenicës (bashkëshorti i trashëgimlënëses V.Kamenica) për ½ pjesë të pasurisë trashëgimore si dhe në favor të Koço Pojanit dhe Rozeta Temos (vëllai dhe motra e trashëgimlënëses V.Kamenica) secilin nga ¼ pjesë në çështjen objekt gjykimi pasuria trashëgimore e Vasilika Kamenicës është ½ pjesë e pandarë e shtëpisë”.

¹⁶² Kjo mënyrë fitimi e pronësisë është trajtuar hollësisht në kapitullin e dytë të këtij punimi.

interesuar për të realizuar njohjen e pronësisë mbi një send të paluajtshëm, të fituar me anë të parashkrimit fitues. Konkretisht kjo dispozitë parashikon: *“Personi që ka fituar me parashkrim një send të paluajtshëm ka të drejtë të paraqes padi kundër personit të mëparshëm ose trashëgimtarëve të tij për njohjen e pronësisë së vet dhe në bazë të vendimit gjyqësor përkatës, të kërkojë që të kryhet regjistrimi i sendit nga organi kompetent shtetëror”*. Nga interpretimi i kësaj dispozite, rezulton se pronësia mbi një send të paluajtshëm fitohet *ipso jure* me plotësimin e kushteve ligjore që parashikon neni 168 për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull dhe neni 169 për fitimin me parashkrim fitues pa titull. Në këtë rast efektet juridike të parashkrimit fitues vijnë si rezultat i një fakti juridik dhe vendimi gjyqësor që i përlligj këto fakte juridike ka karakter deklarativ ose njohës por jo konstitutiv.

Nga përmbajtja e nenit 170 të Kodit Civil rezulton se akti juridik i cili shërben si titull i regjistrueshëm në regjistrat publikë të sendit të fituar me parashkrim fitues është pikërisht vendimi gjyqësor i marrë në zbatim të kësaj dispozite ligjore. Regjistrimi i të drejtës së pronësisë të fituar me parashkrim fitues të formalizuar dhe njohur në vendimin gjyqësor nuk përbën detyrim për personin, për sa kohë që efekti i regjistrimit nuk lidhet me krijimin e të drejtës së tij. Por nga ana tjetër, regjistrimi i vendimit gjyqësor do t’i shërbejë pronarit për të ushtruar të drejtën e tij të disponimit mbi sendin e fituar me parashkrim fitues.

Vendimi gjyqësor i fitimit të pronësisë me parashkrim fitues duhet të regjistrohet në regjistrat publik edhe në bazë të urdhërimeve të parashikuara në nenin 193, pika “dh” të Kodit Civil i cili parashikon: *“Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: h. vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht*

përmbajnë...njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme...”. Mënyra e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme të fituar me anë të parashkrimi fitues gjen rregullim ligjor në nenin 44 të ligjit 7843, datë 13.07.1994, i ndryshuar “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

6.4.1. Problematikat që`rezultojnë nga praktikat gjyqësore për regjistrimin e vendimit të gjykatës për njohjen e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues

Praktika gjyqësorë në lidhje me regjistrimin e vendimit të gjykatës që përmban njohjen e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues, njeh disa`raste të refuzimit për regjistrim të vendimeve të tilla gjyqësore. Refuzimi i vendimeve gjyqësore të njohjes së pronësisë me parashkrim fitues e gjen bazën ligjore në Udhëzimin nr.2 datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të Pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Kryeregjistruesit” . Në bazë të këtij udhëzimi verifikohen elementët që duhet të kene në përmbajtjen e tyre aktet juridike që përmbajnë të drejta të regjistrueshme në regjistrat publik. Për regjistrimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë, sipas pikës 3/b të këtij udhëzimi kërkohet që të paktën njëra nga palët ndër-gjygjëse (ose trashëgimlënësit e palës ndë-gjygjëse) duhet të figurojë në regjistrat e pasurive të paluajtshme që administrohen nga ZRPP-ja, pronare e pasurisë, mbi të cilën gjykata ka disponuar me vendim. Mungesa e këtij elementi përbën në bazë të pikës 5 germa ”ç” të udhëzimit shkak për refuzimin e regjistrimit të vendimit gjyqësor për njohjen e pronësisë fituar me parashkrim fitues.

Kështu në Çështjen P.K. kundër ZRPP Vlorë, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë ka shqyrtuar kërkesë padinë me objekt: “detyrimin e palës së paditur për regjistrimin e vendimit gjyqësor nr. 262, datë 02.05.2007 të Gjykatës së Apelit Vlorë”, i cili i ka njohur paditësit pronësinë mbi shtëpinë dhe truallin nën të, fituar me parashkrim fitues. Arsyet e

refuzimit të regjistrimit të vendimit gjyqësor nga ana e palës së paditur konsistoni në faktin se: “...banesa dhe trualli i Perlat Kananaj nuk figurojnë në regjistrat e pasurive të paluajtshme që administrohen nga ZVRPP Vlorë dhe as personat që i kanë shitur atij këtë banesë me truall prej 540 metrakatorr”. Më tej Gjykata ka arsyetuar se: “Trashëgimlënësi i Gëzim Rustemaj - Muço Mehmeti e ka patur të regjistruar në listë pronësinë nr. 183 sipas vërtetimit kadastral datë 19.03.1995 të Kadastrës Vlorë sipërfaqen 543 metra katorr (paragrafi i fundit i arsyetimit të vendimit gjyqësor të Gjykatës së Apelit Vlorë). Nga administrimi i të gjitha pronave të mësipërme trashëgimlënësi i Gëzim Rustemaj – Muço Mehmeti ka qenë regjistruar në Kadastër (sipas vendimit të gjykatës së shkallës së parë dhe të dytë sipërfaqja prej 543 metra katorr me numër kartele 183 (kartelë kadastrale datë 19.03.1995) dhe mbi këtë bazë të drejtat dhe detyrimet i kanë kaluar trashëgimlënësit Gëzim Rustemaj i cili sipas vendimeve gjyqësore ia ka shitur Perlat Kananajt i cili më pas ka kërkuar edhe regjistrimin e pronave dhe lëshimin e certifikatës së pronësisë¹⁶³”.

Pra në përfundim, gjykata ka vlerësuar që të analizojë faktin nëse figuron apo jo e regjistruar pasuria në emër të të paditurve në vendimin gjyqësor për të cilin kërkohej regjistrimi. Në arsyetimin e saj gjykata mbështetur vetëm në arsyetimin e vendimit të Gjykatës së Apelit Vlorë, ka arritur në konkluzionin se pasuria e paluajtshme ka qenë e regjistruar më përpara në emër të trashëgimlënësit të palës së paditur dhe në këtë mënyrë vendimi gjyqësor duhet të regjistrohet konform neneve 168/1, 169 dhe 170 të Kodit Civil”.

Edhe në Çështjen K.M. kundër ZQRPP Tiranë, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë në kërkesë padinë me objekt: “Detyrimin e palës së paditur për regjistrimin e vendimit gjyqësor me objekt anulim të vendimit të AKPP-së) dhe pajisjen me certifikatë pronësie”,

¹⁶³ Vendimi nr.2770, datë 07.11.2008 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë.

rezulton se *shkaku i refuzimit të kërkesës për regjistrim të vendimit gjyqësor nga ana e palës së paditur e përbënte fakti se origjina e pronësisë për paditësin mbështetej në vendimin gjyqësor për njohjen e të drejtës së pronësisë me parashkrim fitues dhe nuk figuronte që pala e paditur në atë gjykim të kishte një regjistrim në regjistrat publik në favor të saj të pasurisë objekt gjykimi. Gjykata e ka konsideruar regjistrimin e vendimit gjyqësor për njohjen e pronësisë me parashkrim fitues konform ligjit të kohës kur është kryer dhe në këtë mënyrë ka arritur në konkluzion se nuk mund të përbëjë shkak për refuzimin e regjistrimit të vendimit gjyqësor*¹⁶⁴.

Jemi të mendimit se në rastet e vendimeve gjyqësore për njohjen e pronësisë së fituar me parashkrim fitues nuk duhet të përbëjë shkak refuzimi për regjistrim në regjistrat publikë elementi i kërkuar nga Udhëzimi i lartpërmendur. Arsyetimi jonë mbështet në doktrinën juridike si dhe në interpretim të legjislacionit tonë civil, sipas të cilit fitimi i pronësisë me anë të parashkrimit fitues nuk është i lidhur domosdoshmërisht me faktin që veprimi juridik për kalimin e pronësisë duhet të ketë rrjedhur patjetër nga pronari, pasi parashkrimi fitues mbulon edhe rastet kur veprimi juridik për kalimin e pronësisë është bërë nga një person që nuk ka qenë pronar i vërtetë i sendit. Prof.Andrea Nathanaili mban qëndrimin se: *Veprimi juridik mund të jetë kryer nga një person që nuk është pronar i sendit ose edhe me pronarin, por për këtë ose për atë shkak, veprimi është i pavlefshëm dhe për pasojë pronësia nuk mund t'i kalojë fituesit të sendit...*¹⁶⁵ Edhe në nenin 44 paragrafi i dytë të Dekretit nr.2083, datë 6.07.1955 “Mbi pronësinë” parashikohet fitimi i pronësisë me

¹⁶⁴ Vendimi nr.6882, datë 21.07.2008 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

¹⁶⁵ Prof. Andrea Nathanaili, “E Drejta e Pronësisë”, Revista Dispenca Ribotim i Vitit 1974, faqe 110-111.

anë të parashkrimit fitues edhe nga personi jo pronar¹⁶⁶. Një pjesë e doktrinės mban qëndrimin se veprimi juridik për kalimin e pronësisë duhet të realizohet vetëm nga personi që është pronar i sendit¹⁶⁷.

Edhe Jurisprudenca Gjykatës së Lartë nuk mban një qëndrim unik në lidhje me këtë situatë juridike. Në Çështjen Sh.H. kundër O.K. e të tjerë Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë shprehet se: *“Legjislacioni jonë nuk e pranon shitjen e sendeve të huaja, për rastin kurshitësi nuk është pronar. Megjithatë, pranohet se blerësi mund të fitojë pronësinë mbi një send edhe sikur shitësi të mos jetë pronar, vetëm kur vërtetohen rrethanat e nenit 166 të K.Civil, që bën fjalë për fitimin e pronësisë mbi një send të luajftshëm me mirëbesim, gjë që nuk zbatohet për rastin konkret, pasi kemi të bëjmë me fitim të pronësisë mbi sende të paluajftshme*¹⁶⁸.

Ndërsa në Çështjen S.G. kundër B.B. e tjerë ndeshim një qëndrim të kundërt të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë. Në këtë vendim Kolegji Civil arsyeton se: *“Për parashkrimin fitues me titull sikurse parashikohet p.sh. edhe nga neni 168 i Kodit Civil, përveç posedimit të pandërprerë prej 10 vjetësh të sendit të paluajftshëm, kërkohet që të ekzistojë veprimi juridik për kalimin e pronësisë, veprim i cili nuk është i ndaluar nga ligji, si dhe ekzistenca e mirëbesimit (vetëm për kohën e bërjes së veprimit juridik për fitimin e*

¹⁶⁶ Kjo dispozitë parashikonte: “...fituesi i sendit është në mirëbesim, në rastin e sipërm, kur nuk ka ditur ose kur nuk ishte i detyruar të dinte, në kohën e fitimit se personit nga i cili ka fituar sendin nuk ishte pronar ose që veprimi juridik për kalimin e pronësisë nuk ishte i vlefshëm”.

¹⁶⁷ Nuni, Ardian & Hasneziri, Luan. ,“Leksione të së drejtës së pronësisë”, Tiranë, 2007 faqe 98-99. Sipas autorëve i vetmi përjashtim nga parimi sipas të cilit askush nuk mund t’i kalojë një tjetrit një të drejtë që nuk e ka ai vetë, aplikohet vetëm në rastet e fitimit me miëbesim të sendeve të paluajftshme në kushtet e përcaktuara nga dispozitat 166-167 të Kodit Civil ku përcaktohet pronësia mbi një send me anë të kontratës në kushtet e përcaktuara nga ligji mund të fitohet edhe kur tjetërsuesi i sendit nuk është pronar i tij. Kjo të lë të kuptosh se autorët në rastet e parshkrimit fitues me titull mbi sendet e paluajftshme mbajnë qëndrimin se nuk mund të gjejë zbatim përjashtimi nga rregulli i përgjithshëm.

¹⁶⁸ Vendimi Nr.808, datë 20.08.2006 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

pronësisë), pra që përfituesi i sendit nuk ka ditur ose nuk ka qenë i detyruar të dinte që personi nga i cili ka fituar sendin nuk ishte pronar ose që veprimi juridik për kalimin e pronësisë nuk ishte i vlefshëm”¹⁶⁹.

Në fakt neni 168 i Kodit Civil nuk parashikon shprehimisht nëse veprimi juridik duhet të realizohet patjetër nga pronari i sendit, por as nuk e ndalon atë shprehimisht. Nga interpretimi literal i nenit 170 të kodit Civil, ku parashikohet: “...ka të drejtë të paraqesë padi kundër personit të mëparshëm ose trashëgimtarëve të tij për njohjen e pronësisë” të lë të kuptosh se personi ndaj të cilit mund të ngrihet padi jo detyrimisht është pronari i mëparshëm, por personi i cili ka realizuar veprimin juridik për kalimin e pronësisë.

Nga analiza e mësipërme jemi të mendimit se veprimi juridik për kalimin e pronësisë në rastin e parashkrimit fitues me titull mund të realizohet edhe nga personi jo pronar i sendit, përsa kohë që ligjvënësi nuk e parashikon një ndalim të tillë.

Refuzimi i regjistrimit jo vetëm i vendimeve gjyqësore për njohjen e pronësisë me parashkrim fitues, por edhe për të gjitha llojet e vendimeve gjyqësore në përgjithësi që përmbajnë të drejta apo fakte të tilla për të cilat kërkohet regjistrim në regjistrat publik në zbatim të nenit 193 të Kodit Civil, nuk është në përputhje me parimet bazë të shtetit të së drejtës¹⁷⁰. Refuzimi i një vendimi gjyqësor, për regjistrim në regjistrat publik në rastet e parashikuara në ligj, pavarësisht se ai nuk cenohet në përmbajtje të tij përbën shkelje të

¹⁶⁹ Vendimi Nr.379, datë 12.10.2010 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

¹⁷⁰ Shiko Vendimin Nr.7172 datë 28.07.2008 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, me objekt” Detyrim të ZRPP-së të Regjistrojë vendimin gjyqësor”, Shiko vendimin Nr.6882, datë 21.07.2008 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, me objekt: “Detyrim të ZRPP të regjistrojë vendimin gjyqësor”. Ndërsa në Vendimin nr.1592, datë 03.03.2011 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me objekt: “Detyrim për regjistrim të Vendimit gjyqësor për njohje të pronësisë me parashkrim fitues”, gjykata ka mbajtur qëndrim të referuar në nenin 142 paragrafi dytë të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, “Organet e shtetit janë të detyruara të ekzekutojnë vendimet gjyqësore” dhe nenit 193 të Kodit Civil, regjistrimi i vendimeve gjyqësore nuk duhet të refuzohet”.

nenit 6 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut dhe Nenit 42 të Kushtetutës për një proces të rregullt ligjor.

Jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut ka sanksionuar se e drejta për një proces të rregullt gjyqësor shtrihet edhe në procedurat pas dhënies së vendimit përfundimtar, siç mund të jetë edhe ekzekutimi i një vendimi gjyqësor i formës së prerë¹⁷¹.

Edhe jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese ka vlerësuar se ekzekutimi i vendimeve gjyqësore të formës së prerë të gjykatës përbën një element thelbësor të shtetit të së drejtës e të vetë nocionit të procesit të rregullt ligjor pasi ekzekutimi i vendimit gjyqësor konsiderohet si faza përfundimtare e realizimit të një të drejte të fituar gjatë ezaurimit të rrugës gjyqësore. Vetëm pas realizimit të kësaj faze mund të konsiderohet se individ ka vendosur plotësisht në vend të drejtën e tij të fituar gjyqësisht. Procesi i vendosjes në vend të një të drejte të shkelur përfshin jo vetëm vendimmarrjen e gjykatave, por edhe veprimet konkrete të organeve përgjegjëse të ngarkuara me ekzekutimin e vendimeve gjyqësore të formës së prerë¹⁷².

Gjithashtu, Gjykata Kushtetuese ka përcaktuar se detyrimi i autoriteteve publike për të vënë në ekzekutim vendimet gjyqësore të formës së prerë lidhet me sigurinë juridike e cila konsiderohet si një nga elementët e rëndësishëm të shtetit të së drejtës. Parim i sigurisë juridike përcakton se asnjë organ shtetëror nuk mund të vërë në diskutim drejtësinë e

¹⁷¹ Çështja Homsby kundër Greqisë, 19 Mars 1997.

¹⁷² Vendimi Nr.1, datë 19.01.2009 i Gjykatës Kushtetuese të Repulikës së Shqipërisë.

vendimeve gjyqësore të formës së prerë, por detyrohet të marrë të gjithë masat përkatëse për zbatimin e tyre¹⁷³.

Në Vendimin Nr.6, datë 07.03.2011 të Gjykatës Kushtetuese, mbi ankimin e kërkuarit i cili ankohej për shkelje të së drejtës për një proces të rregullt gjyqësor në kuptim të nenit 42 të Kushtetutës, për shkak se nga ana e ZRPP-së refuzohej ekzekutimi i vendimit gjyqësor i formës së prerë me objekt: Detyrim të ZRPP-së për pajisje me vërtetim pronësie është shprehur se: *“GJEDNJ-ja ka theksuar se parimet lidhur me procesin e rregullt ligjor dhe detyrimin për ekzekutimin e vendimeve gjyqësore, janë të një rëndësie akoma më të madhe në kontekstin e procedurave administrative që kanë të bëjnë me një mosmarrëveshje, rezultati i së cilës është vendimtar për të drejtat civile të kërkuarit. Mbrojtja efektive e një pale në procedura të tilla dhe rikthimi i ligjshmërisë nënkupton një detyrim për autoritetet administrative të zbatojnë vendimet e gjykatës...Nëse autoritetet administrative refuzojnë ose nuk zbatojnë këto vendime, ose thjesht vonojnë ta bëjnë këtë, garancitë e nenit 6, që gëzojnë palët gjatë fazës së gjykimit, e humbasin qëllimin e tyre...”*

Nën dritën e standardeve të vendosura nga jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut dhe Gjykatës Kushtetuese në lidhje me ekzekutimin e vendimeve gjyqësore, në Gjykatën Kushtetuese është bërë objekt gjykimi shqyrtimi për antikushtetueshmëri paragrafi i fundit i nenit 44, të Ligjit Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar¹⁷⁴ si dhe Udhëzimi Nr.2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit

¹⁷³ Vendimi Nr.6, datë 31.03.2006 i Gjykatës Kushtetuese.

¹⁷⁴ Neni 44 i Ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar, parashikohet: “Elementët e vendimit që verifikohen nga zyra regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedura e nxjerrjes së urdhrat përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave”.

të Pasurive të Paluajtshme dhe të Procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Kryeregjistruesit”. Me Vendimin Nr.2, datë 03.02.2010 Gjykata Kushtetuese ka vendosur rrëzimin e kërkesës. *Arsyetimi i Gjykatës lidhet vetëm me faktin se në rastin objekt gjykimi¹⁷⁵ nuk ekzistonte lidhje e drejtpërdrejtë ndërmjet dispozitës ligjore për të cilën kërkohej shpallja si antikushtetuese me zgjidhjen e çështjes konkrete nga ana e gjykatës (pala kërkuuese) dhe se në kompetencën e saj nuk hyn shqyrtimi i përplasjeve dhe papajtueshmërive mes dy ligjeve të ndryshme apo ligjeve dhe kodeve.*

Gjithashtu Gjykata Kushtetuese ndodhur përpara përplasjeve dhe papajtueshmërisë ndërmjet dy ligjeve të ndryshme apo ligjeve dhe kodeve ka arsyetuar se: *“Gjyqtarët duhet të kenë parasysh edhe raportet ndërmjet ligjeve që miratohen me tri të pestat e të gjithë anëtarëve të Kuvendit (ligje të përforcuar), sipas nenit 81/2 të Kushtetutës dhe ligjeve që miratohen sipas rregullit të përgjithshëm të parashikuara nga neni 78 i Kushtetutës. Kushtetuta i jep ligjeve të përforcuara fuqi të veçantë juridike në krahasim me aktet e zakonshme të ligjvënësit. Për këtë arsye, në hierarkinë e akteve ato renditen para ligjeve të zakonshme të Kuvendit. (shih vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.19, datë 03.05.2007). Respektimi i hierarkisë së akteve normative është një detyrim që rrjedh nga parimi i shtetit të së drejtës dhe i koherencës në sistemin ligjor... Në rastet e konflikteve ndërmjet normave me fuqi të ndryshme juridike, norma me fuqi më të lartë ka epërsi në raport me normën tjetër (lex superior derogate inferiori). Parimet se norma specifike ka përparësi nga norma*

¹⁷⁵ Gjykata e Rrethit Gjyqësor Shkodër (pala kërkuuese) ishte investuar me kërkesë padinë me objekt: Detyrimin për regjistrim të vendimit gjyqësor për njohje të pronësisë me parashkrim fitues dhe si shkak të pezullimit të çështjes dhe dërgimin e saj në Gjykatën Kushtetuese e përbënte fakti se gjykata e rrethit gjyqësor, në rastin konkret, ndodhej përpara një konflikti midis neneve 193 pika “h” të Kodit Civil, 451 pika “a” të K.Pr. Civile dhe nenit 44 të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

e përgjithshme (lex specialis derogate generali) dhe se norma që ka hyrë në fuqi më vonë ka përparësi nga norma e mëparshme, nuk veprojnë në raste të tilla”.

6.5. Procedura e regjistrimit të fitimit të se drejtës së pronësisë për pasuritë e krijuara me bashkim dhe përzierje dhe pasuritë e krijuara nga aluvionet

Proceset gjyqësore me objekt njohje pronësie të tokës me bashkim¹⁷⁶, në bazë të nenit 175/4 të Kodit Civil, karakterizohen nga debati dhe kontradiktoriteti midis palëve në proces. Padiësi, që në këtë rast është pronari i ndërtesës, nga njëra anë i duhet të përballë me të paditurin që është pronari i tokës, mbi të cilin është ngritur ndërtesa. Nga ana tjetër, ai duhet të provojë para gjykatës që ka qenë me mirëbesim kur ka ndërtuar në tokën e huaj. Gjithashtu, ai duhet të vërtetojë që vlefata e ndërtimit të realizuar prej tij është më e madhe se vlefata e tokës mbi të cilin është realizuar ndërtimi. Por, në qoftë se kushti dytë, është teknikisht i provueshëm me anë të një ekspertimi vlerësues të pasurisë së paluajtshme, prania e elementit mirëbesim është një element subjektiv mjaft i vështirë për t’u provuar. Vetëm në rast se padiësi arrin të provojë ekzistencën e këtyre dy kushteve ligjore, gjykata mund të njohë pronësinë e pronarit të ndërtesës edhe mbi tokën¹⁷⁷. Në rast të kundërt,

¹⁷⁶ Nenet 173 dhe 175 të Kodit Civil parashikojnë mënyrën e fitimit të pronësisë me bashkim dhe përzierje. Neni 173 parashikon: “Mbajlljet, si dhe ndërtesat dhe çdo vepër tjetër që ndodhen mbi ose nën sipërfaqen e tokës, i përkasin pronarit të saj, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë Kod e në dispozita të tjera ligjore”. Neni 175 i Kodit Civil parashikon: “Kur ndërtesat e veprat e tjera dhe mbajlljet janë bërë nga një person tretë me materialet e veta në tokën e tjetrit, pronari përkatës ka të drejtën t’i mbajë ato ose të kërkojë detyrimin e atij që i ka bërë t’i heqë ato me shpenzimet e tij dhe, kur është rasti të shpërblejë dëmin. Kur pronari i tokës pranon t’i mbajë, detyrohet të paguajë vlefatën e materialeve dhe të krahut të punës ose rritjen e vlefatës që i është bërë pronës. Pronari i tokës nuk mund t’i kërkojë heqjen e ndërtesave dhe të mbajlljeve të kryera, kur ato janë bërë me dijeninë e tij, ose me mirëbesim nga personi i tretë, si dhe kur kanë kaluar gjashtë muaj që nga dita kur pronari ka marrë njoftim për këto ndërtime e mbajllje. Kur me mirëbesim është ngritur një ndërtesë në tokën e huaj dhe vlefata e saj është më e madhe se vlefata e tokës, personi që ka ngritur ndërtesën mund të njihet pronar edhe i tokës, me vendim të gjykatës kompetente”

¹⁷⁷ Me plotësimin e këtyre kushteve gjykata është e detyruar t’i njoh pronarit që ka ndërtuar me materialet e tij në tokë të tjetrit, jo vetëm pronësinë mbi ndërtesën por edhe mbi tokën e huaj mbi të cilin ai ka ndërtuar duke

ndërtesa mbetet në pronësinë e pronarit të tokës, të krijuar rishtar nga ky bashkim (tokë + ndërtesë) i cili ka detyrimin ligjor të dëmshpërblejë atë që i është hequr pronësia për vlerën përkatëse të kontribuar prej tij. Edhe në këtë rast, ashtu si edhe tek parashkrimi fitues, vendimi gjyqësor që pohon pronësinë e pronarit të ri duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme për t'u bërë publik ndaj personave të tretë.

Në secilën nga katër dispozitat ligjore që rregullojnë këtë mënyrë fitimi të pronësisë mbi sende të paluajtshme ligjvënësi ka parashikuar situatë të ndryshme duke dhënë edhe rregullimin ligjor për secilën prej tyre. Këto përcaktime ligjore i shërbejnë si subjektit të së drejtës që ka një interes në situatën e krijuar ashtu edhe gjykatës për zgjidhjen e konfliktit që mund të lind midis subjekteve të ndryshme¹⁷⁸.

Në të tre rastet, subjekti që ka interes, gëzon edhe legjitimitetin aktiv për të nisur procesin gjyqësor me objekt njohjen e pronësisë së tij mbi tokën e re të krijuar. Si i paditur në këtë rast mund të thirret organi shtetëror (komunë ose bashki) nën juridiksionin e të cilit ndodhet territori në të cilën ndodhet toka e sapo krijuar. Procesi gjyqësor në këtë rast është i nevojshëm për identifikimin e pasurisë së paluajtshme të sapokrijuara dhe përcaktimit e titullarit të së drejtës së pronësisë mbi këtë sipërfaqe. Vendimi gjyqësor që pohon pronësinë

parashikuar që ky i fundit t'i pagujë pronarit të tokës vlerën e tokës, megjithëse këtë kërkesë neni 175/4 i Kodit Civil nuk e parashikon shprehimisht.

¹⁷⁸ Nenet 178-181 sanksionojnë mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sende të paluajtshme për shkak të aluvioneve të krijuara nga rrjedhja e ujërave dhe ndërrimi i shtratit të lumenjve.

Neni 178 i Kodit Civil parashikon: Mbushjet me dhe të tokave e shtesate tokës që formohen në mënyrë ta natyrshme gjatë brigjeve të lumenjve a të përrenjve, i përkasin pronarit të tokës, përveç kur parashikohet ndryshe me ligj". Neni 179 i Kodit Civil parashikon: "Toka që lirohet nga rrjedha e ujit, e cila tërhiqet në mënyrë të natyrshme nga njëri breg dhe shkon në bregun tjetër, i përket pronarit të tokës nga e cila është larguar rrjedha". Neni 180 i Kodit Civil parashikon: "Ishujt dhe mbushjet me dhe që krijohen në shtratet e lumenjve janë pronë publike". Neni 181 i Kodit Civil parashikon: "Kur një lum ose përrua ndërron shtrat duke e lënë të vjetrin, toka që lirohet është në pronësi të pronarëve kufitarë të dy anëve (buzëve) të lumit apo të përroit. Të cilët e ndajnë atë deri në mesin e shtatit të lënë sipas gjatësisë së tij".

e pronarit të ri duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme për t'u bërë publik ndaj personave të tretë. Përsa u përket ishujve dhe mbushjeve me dhe të krijuara në shtratet e lumenjve ato konsiderohen pronë publike, që do të thotë se janë në interes dhe në përdorim të publikut të gjerë, ndërsa shteti është administruesi i tyre.

KAPITULLI VII: KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

7.1. KONKLUZIONE

Mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme në vendin tonë mbartin një rëndësi thelbësore përsa i përket kuadrit kushtetues dhe ligjor. Kuadri rregullues i tyre parashikon dhe sanksionon kushtet thelbësore dhe rrugën procedurale që duhet ndjekur nga subjektet e së drejtës për t'u bërë pronar me njëren prej mënyrave të fitimit të pronësisë mbi pasuri të paluajtshme të parashikuara shprehimisht nga Kodi Civil Shqiptar. Pasuria e paluajtshme konsiderohet si një nga elementët kryesorë të çdo kapitali qoftë ky shtetëror apo privat. Duke iu referuar aspektit juridik ai përfaqëson një rreth të gjerë konceptesh, parimesh, institutesh që i bëhen pasurisë së paluajtshme. Në këtë punim është synuar të jepen të gjitha mundësitë që ofron ligjvënësi shqiptar nëpërmjet parashikimeve për të fituar këtë lloj pasurie.

Detyrimi për regjistrim të pasurisë së paluajtshme të fituar me një nga mënyrat e parashikuara prej akteve ligjore rrjedh nga vlera dhe rëndësia që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil. Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është një domosdoshmëri për çdo vend të zhvilluar demokratik dhe European pasi rëndësia dhe përfitimet e tij janë të padiskutueshme. Ky sistem sjell përfitime për: individin, duke krijuar një siguri juridike dhe garanci për të tretët të cilët kanë një interes të ligjshëm mbi pasurinë e paluajtshme; për administratën publike e cila e konsideron këtë sistem si një sistem informacioni të rregullt të përditësuar dhe të besueshëm të titujve të pronësisë për qëllime të ndryshme administrative; për shoqërinë e cila nuk mund të vuajë në mënyrë të vazhdueshme problemet e pasigurisë në lidhje me pronësinë dhe titujt e pronësisë.

Vetëm një sistem regjistrimi i saktë, ligjor dhe eficient mund tu ofrojë qytetarëve dhe investitorëve të huaj qetësinë që ata dëshirojnë. Regjistrimi i titujve të pronësisë është një domosdoshmëri për faktin se ai mund të ofrojë një sistem regjistrimi të integruar për të gjitha pasuritë e paluajtshme i cili mund të përdoret në mënyrë uniforme. `

Përdorimi i një forme dhe i një procedure nuk lë vend për konfuzion dhe krijon besimin publik në sistem. Mbi të gjitha ai ofron një premtim për një përjasje të qetë dhe paqësore në përdorimin e resurseve duke kërkuar bashkëpunimin e të gjitha institucioneve dhe individëve të cilët kanë një interes për titujt e pronësisë. Instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme vjen nga nevoja për të patur një siguri juridike në qarkullimin civil të pasurive të paluajtshme, për të garantuar zgjidhjen e konflikteve ndërmjet blerësve të shumtë që mund të jenë për të njëjtën të mirë materiale dhe për të njëjtin send, për të stimuluar procesin e kredimarrjes etj.

Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vendin tonë sot është një nga sistemet më të zhvilluara i cili përbëhet, ndryshe nga sistemet e mëparshme nga ekzistenca e dy elementëve: çertifikata e pronësisë dhe kartela e pronësisë, e cila kjo e fundit përmban të gjitha të dhënat dhe karakteristikat fizike të pronës dhe harta regjistruese dhe indeksi i pronës. Çdo pronë është e shoqëruar me një numër unik rendor sepse së pari, sepse ai mbron të drejtën e pronësisë së pronarëve të pasurive të paluajtshme duke paraqitur prova të forta dhe të besueshme në lidhje me pronësinë dhe interesat e tjera të këtyre pasurive. Së dyti, ai i mundëson publikut informacion lehtësisht të aksesueshëm të nevojshëm në rast shitjeje, blerje apo dhënie me qera duke luajtur një rol shumë të rëndësishëm në qarkullimin e lirë të sendit në ekonomine e tregut. Së treti, ky është një sistem i thjeshtë dhe me shpenzime minimale përsa i përket administrimit dhe mirëmbajtjes. Së katërti,

mundëson ndërtimin e një sistemi informacioni gjeografik ku si segment kryesor paraqitet informacioni i pasurive. Të gjitha këto arsye bëjnë që ky sistem të ketë epërsi dhe të jetë efektiv dhe funksional. Edhe pse sistemi i regjistrimit është krijuar duke u bazuar në një ligj të posaçëm, ai gjithashtu inkorporon dhe zbaton dhe parashikimet ligjore të Kodit Civil në lidhje me mënyrat e ndryshme të fitimit të pronësisë, hipotekës, qeradhënies etj.

Në kuptim të ligjit nr. 33/2013, udhëzimit të KM nr.1/2007 si dhe nenit 193/a të K.Civil, për të kërkuar pranë ZVRPP regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, subjekti i interesuar, duhet të disponojë *aktin e fitimit të pronësisë*, parashikuar shprehimisht në nenin 193 të Kodit Civil si dhe të gjitha aktet e tjera të parashikuara shprehimisht në Ligjin “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

Përdorimi i sistemit të publikimit ka një rëndësi të veçantë dhe i takon të gjithë juridiksioneve, pasi ai synon rezultate transparence dhe sigurie në sektorët e ndryshëm që preken nga publiciteti. Nëpërmjet publicitetit, ligji ka për qëllim t’u bëjë të njohur të tretëve, përveç atyre që kanë kryer veprimet juridike dhe janë krijues të titullit të pronësisë, situata juridike, fakte dhe informacioni mbi pasuritë e paluajtshme dhe veprimet juridike të kryera duke garantuar sigurinë juridike.

Publiciteti mund të prekë si subjektet që e kanë krijuar titullin e pronësisë ashtu dhe të mirat e krijuara nga ky titull; ndërmjet subjekteve mund të flasim si për persona fizikë ashtu dhe për persona juridikë, ndërkohë që kur flasim për të mirat materiale kemi parasysh dhe flasim përveç pasurive të paluajtshme dhe për të mirat materiale të lidhura me to siç mund të jenë të drejta reale të lidhura me pasuritë e paluajtshme, kreditë garancitë etj.

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme sot në vendin tone është sistemi më i rëndësishëm dhe më i mirëartikulluar ndër sistemet e publicitetit deklarativ, ç'ka do të thotë se ky sistem ka për bazë një formë publiciteti që bën të mundur njohjen e faktit tek të tretët, i cili njëkohësisht shoqërohet edhe me një funksion tjetër specifik siç është ai i kundërvënies së faktit tek të tretët, (ose e drejta për të kërkuar të drejtën që buron nga titulli), që nga momenti i marrjes fuqi të veprimit.

Transkriptimi ose regjistrimi nuk është gjë tjetër veçse një mjet i nevojshëm për t'i dhënë publicitetin kontratës, për ta bërë të njohur ekzistencën e saj nga të tretët. Ky regjim realizohet nëpërmjet mbajtjes së regjistrit publik dhe ka si objekt aktet që krijojnë, ndryshojnë ose përfundojnë një marrëdhënie juridike të caktuar mbi një pasuri të paluajtshme të regjistruar si dhe të drejtat reale mbi to.

Si regjim imponues sot tek në transkriptimi ose regjistrimi karakterizohet nga dy parime bazë si, *parimi i deklarimit* që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese, pra, regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë si dhe *parimi i prioritetit në kohë* që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik i jep të drejtë përfituesit të veprojë me këtë pronë.

Transkriptimi njëkohësisht prodhon dhe një rezultat karakteristik dhe specifik në lidhje me zbatueshmërinë që pritet nga të tretët në lidhje me veprimet që janë kryer efektivisht. Një pjesë e doktrinës e kundërshton këtë teori duke pretenduar në të kundërt se transkriptimi nuk përfaqëson, përveç se në raste përjashtimore dhe aksidentale, një formë të publicitetit në qarkullimin e të drejtave që lidhen me të mirat e paluajtshme, po në fakt ai

është një nga instrumentet më të mirë që shërbejnë për zgjidhjen e konflikteve ndërmjet palëve që ngrenë pretendime mbi të drejtat në lidhje me pasurinë e paluajtshme.

Në veçanti transkriptimi është përdorur si një instrument i kontrollit urban, si një mjet i cili siguron zbatimin e parimit të sigurisë juridike në qarkullimin civil, i cili shërben për parandalimin e kundravajtjeve administrative apo veprave penale që mund të kryhen në këtë fushë me qëllim mbrojtjen e pasurive kulturore dhe mjedisore, për sigurimin e përdorimit racional të fondeve apo zhvillimin e bujqësisë, aktivitetet e turizmit etj.

Ajo që vlen të theksohet si konkluzion i rëndësishëm është pikërisht fakti se regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në regjistrin publik nuk krijon titull pronësie, por e bën sendin e paluajtshëm të aftë për qarkullimin civil. Megjithatë, mungesa e një regjistrimi të tillë, nuk e bën veprimin juridik për kalimin e pronësisë të pavlefshëm. Mungesa e regjistrimit të një veprimi juridik për kalimin e pronësisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e pengon pronarin e sendit të sillet si pronar mbi sendin pasi ai është i tillë dhe nuk e pengon që të kërkojë të drejtat e tij mbi këtë send si dhe rivendikimin e tij nga çdo subjekt që e posedon atë në mënyrë të paligjshme. Detyrim për pronarin, në këto raste është të provojë të drejtën e tij të pronësisë mbi sendin, të fituar sipas një prej mënyrave të parashikuara shprehimisht në ligj. Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme është i vlefshëm në rast së plotëson të gjitha kushtet e parashikuara në nenet 79, 663, 659 të Kodit Civil.

Kështu pronësia në parim është e pakufizuar “*libertas pro dominio*”. Parashikimi për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, i cili në një farë mënyre mund të konsiderohet dhe si kufizim i së drejtës së pronësisë që përbën përjashtim, është ligjor ose me vullnetin e

shprehur të pronarit. Kështu, ligjvënësi për të drejtën e disponimit, dhe për pasojë edhe të drejtën për ta tjetërsuar sendin e paluajtshëm vendos detyrimin për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme. Sa më sipër konsiderohet si kufizim ligjor. Në mënyrë, që pronari të mund të ushtrojë tagrin e tij të disponimit dhe të tjetërsimit, duhet që paraprakisht të kryejë regjistrimin e aktit të përfitimit të së drejtës së pronësisë në favor të tij (pra titullin e pronësisë) sipas nenit 193 dhe 195 të Kodit Civil.

7.2. REKOMANDIME

Instituti i të drejtës së pronës dhe ai i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme janë shtylla fushës ligjore civile po ashtu edhe fokusi i studimit tonë në këtë punim. Problematikat në lidhje me legjislacionin vendas por edhe me mbivendosjen e vendimeve të institucioneve të ndryshme kanë gjeneruar një konfuzion në fushën e pronësisë , kjo edhe për vetë faktin që mungon një *database* që mban informacione të sakta dhe të plota në lidhje me të drejtat pronësisë. Nisur nga problematikat dhe pyetjet që shtrohen gjatë këtij punimi sjellim rekomandimet si më poshtë për zgjidhjen e situatave të ndryshme:

1. Bazuar në praktikën gjyqësore të konsoliduar për çështjet që lidhen me regjistrimin e titujve të pasurive të paluajtshme, rekomandoj përmirësimin dhe harmonizimin me njëra - tjetrën i disa dispozitave ligjore në KC ku nenet 83, 144, 192 , 195 të tij të ishin në harmoni me nenet 79,663,659 në respektim dhe të vendimit Unifikues nr 1/2009 në të cilin thuhet shprehimisht “*Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të*

pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët. Kontrata e cila nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Me nënshkrimin e kontratës se tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme, përfituesi i të drejtave behet pronar i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij përkundrejt të tretëve, përveç tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në favor të të tretëve”.

2. Rekomandoj një sanksionim të qartë në aktet ligjore dhe nënligjore që rregullojnë organizimin, punën dhe veprimtarinë e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të kompetencave të tyre. Kjo për faktin se këto zyra nuk mund të konstatojnë kryesisht pavlefshmërinë e titujve të pronësisë dhe nuk mund të tejkalojnë kompetencat që vetë ligji u ka dhënë. Detyra e tyre është që brenda kompetencave që u ka dhënë ligji “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, si dhe aktet ligjore e nënligjore të dala në bazë dhe për zbatim të tij, të regjistrojnë të dhënat përkatëse të titujve të pronësisë në regjistrat përkatës, pa i ndryshuar ato dhe pa vënë në diskutim vlefshmërinë e tyre, në rast se këto të fundit janë brenda kushteve të kërkuara dhe lejuara nga ligji. Këto zyra kanë si detyrë që të realizojnë regjistrimin e tyre në mënyrë që këto prona të jenë të afta dhe ti shërbejnë qarkullimit civil.
3. Në lidhje me regjistrimin e vendimit gjyqësor i cili përmban titullin e pronësisë të fituar me anë të parashkrimit fitues gjatë punimi u evidentua një problematikë që ndeshet në praktikën gjyqësore, dhe që lidhet me refuzimin e regjistrimi të një vendimi të tillë gjyqësor për shkak të mungesës së regjistrimeve të mëparshme në favor të palës së paditur. Refuzimi i regjistrimit jo vetëm i vendimeve gjyqësore për

njohjen e pronësisë me parashkrim fitues, por edhe për të gjitha llojet e vendimeve gjyqësore në përgjithësi që përmbajnë të drejta apo fakte të tilla për të cilat kërkohet regjistrim në regjistrat publik në zbatim të nenit 193 të Kodit Civil, nuk është në përputhje me parimet bazë të shtetit të së drejtës. Refuzimi i një vendimi gjyqësor, për regjistrim në regjistrat publik në rastet e parashikuara në ligj, pavarësisht se ai nuk cenohet në përmbajtje të tij përbën shkelje të nenit 6 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut dhe Nenit 42 të Kushtetutës për një proces të rregullt ligjor. Kështu doktrina juridike dhe legjislacioni i huaj mbajnë qëndrimin se në rastin e regjistrimit të një vendimi të tillë gjyqësor për njohjen e së drejtës së fituar me anë të parashkrimit fitues nuk duhet të mbahet parasysh vazhdimësia e regjistrimeve të mëparshme mbi këtë pronë. Ky qëndrim përputhet me veçoritë e mënyrave të parme apo origjinale të fitimit të pronësisë, pasi në këtë mënyrë fitimi, karakteristikë është se fitimi i statusit si pronar i sendit të paluajtshëm apo titullit të pronësisë fitohet jo vetëm për shkak të vullnetit të pronarit të mëparshëm, por edhe për shkak të rrethanave dhe kushteve të tjera të parashikuara shprehimisht me ligj, plotësimi i të cilave e legjitimon personin e caktuar të kërkojë titullin e pronësisë me vendim të gjykatës kompetente. Në këtë mënyrë titullari i të drejtës, në ndryshim nga mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë, është i detyruar të provojë vetëm pronësinë e tij të ligjshme mbi sendin dhe jo edhe pronësinë e personave të tjerë.

4. Rekomandoj që në legjislacionin civil të parashikohet një rregullim ligjor në lidhje me mënyrën e zbatimit të parimit të vazhdimësisë në regjistrimin e vendimit gjyqësor që përmban njohjen e pronësisë të fituar me anë të parashkrimit fitues, për shkak se kjo mënyrë fitimi pronësie ndeshet shpesh në praktikën e sotme gjyqësore.

Një rregullim i tillë ligjor do t'i vinte në ndihmë jo vetëm praktikës gjyqësore por edhe subjekteve të së drejtës të cilët për të regjistruar një vendim të tillë duhet të investojnë përsëri nga gjykatën. Regjistrimi i vendimit gjyqësor që përmban titullin e pronësisë të fituar me parashkrim fitues, paraqitet me funksionin e publikim-njoftimit dhe nuk ka efekt deklarativ. Kjo për faktin se konflikti që mund të ekzistojë ndërmjet personit që e ka fituar titullin e pronësisë më anë të parashkrimit fitues dhe personit që e ka fituar me titull të prejardhur, zgjidhet në favor të titullit origjinal pavarësisht momentit të regjistrimit të titullit.

5. Duke e parë regjistrimin si një instrument ligjor të rëndësishëm për të bërë publik faktet juridike mbi një send të caktuar që kanë interes publik, si dhe për të realizuar mbrojtjen e së drejtës së të tretëve për të hyrë në marrëdhënie juridike kontraktore mbi një send të caktuar, ligjvënësi kërkon regjistrimin e të drejtës së krijuar të titullarit. Në lidhje me problematikën e krijuara mbi regjistrimet e vërtetimeve të fakteve juridike të pronësisë të bëra përpara vitit 1994. Regjistrimi i titullit të pronësisë mbi bazën e një vendimi gjyqësor fakti juridik ju jepet mundësi këtyre personave jo vetëm ta gëzonin dhe posedonin pasurinë e regjistruar në emrin e tyre por edhe ta tjetërsonin atë. Kjo praktike u shoqërua më një sërë konfliktesh për shkak të mbivendosjeve të pronës së paluajtshme midis subjekteve të ndryshme që e kishin fituar njëkohësisht pronësinë mbi to si rrjedhojë e këtyre vendimeve gjyqësore të vërtetimit të faktit juridik. Në lidhje me këtë problematikë praktika gjyqësore nuk mban një qëndrim të njëjtë për shkak të parashikimeve të ndryshme që përmbahen në aktet nënligjore, për të patur një qëndrim të unifikuar dhe për të eliminuar këtë problematikë del si domosdoshmëri amendimi i këtyre akteve

nënligjore nga ligjvënësi dhe unifikimi i praktikës gjyqësor me Vendim Unifikues të Gjykatës së Lartë. Megjithatë në punim është theksuar fakti se vendimi gjyqësor i vërtetimit të faktit juridik nuk përbën titull pronësie në kuptim të dispozitave ligjore dhe si i tillë nuk mund të regjistrohet. Por edhe nëse vendimi gjyqësor i vërtetimit të faktit juridik regjistrohet në regjistrat publik ai mbetet një vendim me karakter deklarativ dhe jo konstitutiv që do të thotë që ky vendim gjyqësor nuk merr asnjëherë formë të prerë për palën në mungesë. Si i tillë, ky vendim mund të atakohet në çdo kohë, ndaj dhe nuk mund të konsiderohet titull pronësie dhe në këtë mënyrë nuk mund t'iu kundërdrejtohet personave të tretë, përsa kohë që në momentin që pretendohet e drejta e pronësisë mbi sendin e paluajtshëm nga persona të tretë, ky akt nuk ka më fuqi juridike, dhe konflikti në këtë rast zgjidhet në gjykatë me padi themeli, për të përcaktuar se kush është pronari i sendit. Në kuadrin e zhvillimit të ekonomisë së tregut si dhe të një hovi ndërtimor që ka shpërthyer në vendin tonë, sot në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme konstatohet një situatë jo shumë e qartë dhe deri diku kaotike në lidhje me regjistrimin e kontratave të sipërmarrjeve, premtim shitjeve, kalimit të të drejtave që pronarët e trojeve u bëjnë shoqërive ndërtimore për zhvillimin e trojeve të tyre etj. Sot në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme mungon një regjistër ku të shënohen këto lloj kontratash që në momentin që ato lidhen pa u realizuar akoma vepra. Mungesa e këtij regjistri (dhe në rast se ai ekziston askush nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk kryen veprime) dhe e këtij informacioni, ka çuar në tjetërsimin e sendit disa herë nga ndërtuesi tek subjektet private, në mungesën e informacionit për bankat të cilat kreditojnë biznesin pa qenë e qartë (pasi çdo gjë lihet në

mirëbesimin e ndërtuesit) se çfarë kontratash janë lidhur, sa sipërfaqe ka marrë përsipër që të ndërtojë dhe të shesë ndërtuesi etj. Sa më sipër ka çuar në lindjen e konflikteve të cilat sot nuk po gjejnë zgjidhje midis bankave ndërtuesve dhe qytetarëve ku secili pretendon të drejtat e veta. Aktualisht sot ndaj konflikteve të kësaj natyre dhe paqartësisë së legjislacionit (i cili flet për përparësi regjistrimi por nuk thotë se ku duhet të regjistrohen sa më sipër etj), kërkohet një zgjidhje nga Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë nëpërmjet unifikimit të praktikës gjyqësore. Mendoj se Regjistri i *Inskriptimeve* mund të luajë një rol shumë të rëndësishëm në këtë drejtim ku mund të bëhen shënimet përkatëse të përmendura më lart.

6. Për të rritur cilësinë e shërbimit dhe për të shmangur abuzimet që mund të ndodhin në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të cilat mund të vijnë si pasojë e paqartësisë së ligjit dhe mungesës së përvojës në këtë fushë, është e nevojshme që sa më sipër t'u bëhet e qartë punonjësve të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nëpërmjet trajnimeve profesionale dhe udhëzimeve të sakta të organeve drejtuese përgjegjëse apo nga ana e Ministrisë së Drejtësisë. Vlerësoj se është e domosdoshme të trajnohen nëpunësit e këtyre zyrave për një aplikim të drejtë dhe të saktë të ligjit specifik të akteve nënligjore dhe të Kodit Civil në mënyrë të ushtrimit sa më drejtë të veprimtarisë së tyre. Ky trajnim duhet të konsistojë në mënyrë të veçantë në përsosjen e veprimtarisë së nëpunësve të këtyre zyrave për regjistrimin fillestar të pasurive të paluajtshme e të titujve të pronësisë, si dhe për lëshimin e titujve në faza të ndryshme, për rastet e vendosjes së kufizimeve mbi këto prona si dhe për një përsosje të anës teknike hartografike në mënyrë që të

shmangen mbivendosjet dhe pasaktësitë e vazhdueshme që hasen në jetën e përditshme. Kjo pasi shumë konflikte që krijohen sot nëpërmjet kësaj zyre dhe subjekteve mund të shmangen dhe të eliminohen në rast se kjo zyrë do të aplikojë drejtë ligjin.

7. Vendimet e Gjykatës Kushtetuese, Vendimet Unifikuese të Gjykatës së Lartë, vendimet e Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë si dhe praktika gjyqësore në përgjithësi për çështjet që lidhen me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, duhet të jetë pjesë e materialeve studimore përkrah, *kurrikulave* universitare në Fakultetet e Drejtësisë, në Shkollën e Magjistraturës, Shkollën e Avokatisë dhe Shkollën Shqiptare të Administratës Publike etj. me qëllim njohjen gjerësisht të ligjit dhe të praktikës gjyqësore nga studentët, praktikantët e ligjit si dhe nëpunësit e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme .
8. Pavarësisht kuadrit ligjor të adaptuar e të përmirësuar gjatë viteve për pronësinë private, një sistem administrimi i tokës i besueshëm dhe i reagueshëm në kohë ndaj kërkesave përbënë domosdoshmëri për të mbështetur zhvillimet në tregun e pasurive të paluajtshme. Agjencitë shtetërore si ZRRP, AKP dhe ALUIZNI duhet të përmirësojnë koordinimin mes tyre për të siguruar një sistem administrimi të shpejtë, mirë funksionues dhe të pakontestueshëm. Në të njëjtën gjatësi vale, duhet të jetë edhe bashkëpunimi midis qeverisë qendrore dhe atyre vendore. Unifikimi i *databazës* së pronave të paluajtshme duke aplikuar të njëjtat kërkesa ligjore dhe standarde teknike, mbështetur në dokument të cilat përmbushin kërkesat të përcaktuara nga normativat ligjore është një proces i rëndësishëm që kushtëzon zhvillimet e ardhshme në tregun e pasurive të paluajtshme. Një sistem efektiv për

administrimin e tokës dhe të drejtave të pronësisë nënkupton së pari asgjësi të orientuara nga shërbimi për qytetarin me objektivin e mbështetjes së mirëfunksionimit të këtij sektori. Procedurat më efikente për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme do të reduktonin kostot e transaksioneve juridike dhe do të theksonin sigurinë e të drejtave të pronësisë. Këto përmirësime në sistem do t'i shërbenin të gjithë grupeve të interesit të lidhura me çështjet e të drejtave të pronësisë, duke ndërtuar e konsoliduar besimin tek autoritetet.

9. Vlerësoj se disa parashikime në disa akte nënligjore si dhe akte të brendshme të cilat kanë nxjerrë organet drejtuese të këtyre zyrave siç është Rregullorja e Punës së Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, janë në kapërcim të ligjit dhe në kapërcim të kompetencave që vetë ligji i jep kësaj zyre. Ky kapërcim i kompetencave del qartë në veprime dhe akte të tilla të cilat kryhen sot nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme si: (i) mosregjistrimin e pasurive të paluajtshme nga ana e kësaj zyre duke konstatuar vetë ajo pavlefshmërinë absolute të kontratave / titujve të pronësisë (ii) në mospajisjen e subjekteve me certifikata pronësie për prona të cilat kanë qenë të regjistruara para viteve 90 sipas ligjeve të kohës dhe mosnjohjen e këtyre ligjeve dhe akteve; (iii) në kufizimet abuzive që vendosën mbi pronat nga ana e regjistruarve tej shkaqeve që përcakton ligji për vendosjen e këtyre kufizimeve, etj. Sa më sipër nuk ka bërë gjë tjetër veçse ka rritur numrin e konflikteve me këto zyra në një kohë që këto akte duke qenë se janë në kapërcim të kompetencave të caktuara me ligj, janë absolutisht të pavlefshme dhe duhet të revokohen nga vete organi që i ka nxjerrë ato. Rritja e këtyre konflikteve

sjell si pasojë dhe uljen e numrit të pronave të cilat dalin jashtë qarkullimit civil, pasoja të cilave kanë efekt të drejtpërdrejtë tek qytetari dhe shoqëria.

Kjo situatë ligjore e përmendur më lart u konstatua dhe doli në pah më shumë me hyrjen në fuqi të ligjit të ri nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” ku nga ana e zyrave të regjistrimeve të pasurive të paluajtshme u shtua edhe numri i konflikteve gjyqësore me objekt “Anulimin e akteve administrative të dala nga këto zyra me anën e të cilave refuzohej regjistrimi i titullit të pronësisë si dhe lëshimi i certifikatës së pronësisë”. Kjo erdhi si pasojë e faktit që ligji i ri në nenin 24 të tij, parashikoi se: *“Regjistrimi fillestar i çdo pasurie të paluajtshme përfshin pasqyrimin e saj në hartën kadastrale dhe përgatitjen e një karteje, në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe me dispozitat e çdo akti, që përcakton pronësinë ose të drejta të tjera reale që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme”*. Ishte pikërisht ky parashikim i cili lejoi një zgjerim të kompetencave të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme si dhe një abuzim me këtë të drejtë. Sipas interpretimit që bënë këto zyra, ligji në momentin e regjistrimit fillestar të pronës u jepte të drejtë atyre që të hetonin dhe të kontrollonin vlefshmërinë dhe ligjshmërinë e titujve të pronësisë që nga origjina e pronës, pavarësisht se këto tituj kishin qenë të regjistruara kohë më parë në regjistrat e kësajzyre. Ky parashikim ligjor dhe ky interpretim i zgjeruar i bërë nga ana e këtyre zyrave krijoi probleme të shumta praktike duke krijuar në mënyrë artificiale një numër të madh konfliktesh të pajustificuara ndërmjet subjekteve dhe zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Kontrolli i vlefshmërisë së titujve në origjinë nga ana e këtyre zyrave pavarësisht kohës kur ato ishin regjistruar, nuk bëri gjë tjetër veçse lejoi këto të

fundit që të tejkalonin kompetencat e tyre dhe qëllimin për të cilat ato ishin krijuar. Kjo veprimtari në opinion tim vjen në kundërshtim me parimet bazë të së drejtës ku i vetmi organ i cili kontrollon dhe përfundimisht vendos në lidhje me ligjshmërinë e titujve të pronësisë është gjykata. Regjistrimi i titujve të pronësisë ndër vite është bërë sipas ligjeve të kohës kur ato janë regjistruar dhe kontrolli i tyre sot si dhe vënia e tyre në diskutim nuk do të bënte gjë tjetër veçse do të cenonte rëndë sigurinë juridike dhe do të bllokonte qarkullimin e sendeve në një ekonomi tregu. Gjykata Kushtetuese disa herë në vendimet e saj ka theksuar se: “...ZRPP-ja, është ngarkuar me mbajtjen e regjistrit publik, në të cilin pasqyrohet pronësia mbi një pronë të paluajtshme dhe transferimet e ndryshme që i bëhen asaj. Me qëllim kryerjen e transaksioneve të vlefshme të transferimit të pronësisë kërkohen elementë të natyrës publike siç janë forma noteriale dhe regjistrimi në regjistrin e pronës. Në vlerësimin e Gjykatës, regjistri publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme duhet të jetë një regjistër i sigurt dhe i besueshëm. Roli i tij në sistem është i një rëndësie themelore duke pasur parasysh se përmes tij ngurtësohen të drejta subjektive. Mungesa e besueshmërisë në regjistrin publik sjellë pasiguri në qarkullimin civil. Gjykata vlerëson se krijimi i një gjendje pasigurie juridike në këto regjistra nuk mund të korrigjohet me zgjidhje që imponojnë veprime po aq të pasigurta, siç është fshirja e regjistrimit që kryhet nga Kryeregjistruesi. Kthimi në gjendjen e ligjshmërisë të situatës në të cilën gjendet regjimi i pronës, nuk mund të bëhet me mjete jo ligjore. Në këtë kontekst, Gjykata vlerëson se fshirja e regjistrimit të pronës nga një strukturë administrative kufizon të drejtën e pronësisë dhe krijon një pasiguri juridike për shtetasit, duke cënuar në të njëjtën kohë dhe të drejtat e

fituara. ... Gjykata vlerëson se kushtetutëbërësi, duke parashikuar në nenin 42/1 të Kushtetutës se: “Liria, prona dhe të drejtat e tjera të njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor”, nuk duket se e ka përjashtuar mundësinë e cenimit të këtyre të drejtave edhe përmes procedurave administrative, mjaft që ato të jenë të rregullta. Fakti i gjithëpranuar se procedura gjyqësore ofron më shumë garanci për qytetarin nuk do të thotë a priori që procedura administrative është e parregullt, kur që të dyja janë të parashikuara nga ligji. Gjykata, bazuar në argumentet e mësipërme, sipas të cilave, parimi i sigurisë juridike është i cenuar nëpërmjet fshirjes nga një organ ekzekutiv i regjistrimit të titullit të pronësisë, që përbën një nga të drejtat bazë të pronarit, të fituar sipas formave të parashikuara nga ligji, konsideron të papranueshëm cenimin e të drejtës edhe në kapërcim të standardit kushtetues për një proces të rregullt ligjor. Në këtë kuptim, Gjykata vlerëson se pretendimi i kërkuesit se e drejta e pronës, e fituar përmes një akti publik apo vendimi gjyqësor të formës së prerë, nuk mund të cenohet në këtë masë dhe për një kohë kaq të papërcaktuar përmes një procedure administrative, përveçse një procedurë gjyqësore, është i drejtë dhe duhet pranuar. Për sa më sipër mendoj se interpretimi i Gjykatës Kushtetuese duhet të mbahet në konsideratë nga gjithë nëpunësit që operojnë në këto zyra gjatë kohës që ato ushtrojnë këtë veprimtari

10. Në kuadrin e zhvillimit të ekonomisë së tregut si dhe të një hovi ndërtimor që ka shpërthyer në vendin tonë, sot në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme konstatohet një situatë jo shumë e qartë dhe deri diku kaotike në lidhje me regjistrimin e kontratave të sipërmarrjeve, premtim shitjeve, kalimit të të drejtave që

pronarët e trojeve u bëjnë shoqërive ndërtimore për zhvillimin e trojeve të tyre etj. Sot në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme mungon një regjistër ku të shënohen këto lloj kontratash që në momentin që ato lidhen pa u realizuar akoma vepra. Mungesa e këtij regjistri (dhe në rast se ai ekziston askush nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk kryen veprime) dhe e këtij informacioni, ka çuar në tjetërsimin e sendit disa herë nga ndërtuesi tek subjektet private, në mungesën e informacionit për bankat të cilat kreditojnë biznesin pa qenë e qartë (pasi çdo gjë lihet në mirëbesimin e ndërtuesit) se çfarë kontratash janë lidhur, sa sipërfaqe ka marrë përsipër që të ndërtojë dhe të shesë ndërtuesi etj. Sa më sipër ka çuar në lindjen e konflikteve të cilat sot nuk po gjejnë zgjidhje midis bankave ndërtuesve dhe qytetarëve ku secili pretendon të drejtat e veta. Aktualisht sot ndaj konflikteve të kësaj natyre dhe paqartësisë së legjislacionit (i cili flet për përparësi regjistrimi por nuk thotë se ku duhet të regjistrohen sa më sipër etj), kërkohet një zgjidhje nga Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë nëpërmjet unifikimit të praktikës gjyqësore. Personalisht mendoj se Regjistri i Inskriptimeve mund të luajë një rol shumë të rëndësishëm në këtë drejtim ku mund të bëhen shënimet përkatëse të përmendura më lart.

11. Në kuadër të mungesës së një praktike Unifikuese të Gjykatës së Lartë, mendoj se duhet të rritet roli i Gjykatës së Lartë në unifikimin e praktikës gjyqësore në këtë fushë dhe në mënyrë të veçantë në harmonizimin e parashikimeve të shumta që bëhen në akte ligjore dhe nënligjore që dalin për këtë qëllim me dispozitat e KC dhe të Drejtës Administrative.

BIBLIOGRAFIA

BURIME PARËSORE

- Legjislacioni shqiptar dhe i huaj

1. Kushtetuta e Republikës Popullore të Shqipërisë, 1950
2. Kushtetuta e Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë 1976Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë (ndryshuar) 1998
3. Kodi Civil 1929 (Mbretëria Shqiptare - Ministria e Drejtësisë); Shtëpia Botuese Papirus, 2010
4. Kodi Civil i Republikës Popullore Socialiste Shqiptare; Qendra e Botimeve Zyrtare, Tiranë,1981/
5. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë 1994 (me ndryshimet përkatëse); AlbJuris, Tiranë 2012
6. Kodi Civil i Francës.
7. Kodi Civil i Zvicrës.
8. Kodi Civil Gjerman.
9. Kodi Civil i Greqisë.
10. Kodi Civile i Republikës së Italisë, marrë nga adresa e internetit ëëë.diritto.it
11. Ligj Nr.7850, datë 29.04.1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar.
12. Ligj Nr. 8116, datë 29.03.1996 “Kodi i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë”,i ndryshuar.
13. Ligj Nr.9062, datë 08.05.2003, “Kodi i Familjes”.

14. Ligj Nr.2626,datë 17.03.1958, “Kodi i Procedurës Civile të Republikës Popullore të Shqipërisë”.
15. Ligj Nr. 5686, datë 21.02.1978 “Për mbrojtjen e tokës”, i ndryshuar me Dekretet nr.6727, datë 29.01.1983, dhe nr.7010, datë 03.12.1985.
16. Ligj Nr.92, datë 17.04.1929, “Mbi zyrat e hipotekave dhe mbi taksat e tyre”.
17. Ligj “Mbi organizimin e zyrave kadastrore e mbi detyrat e nënpunësve të tyre”, Ministria e Financave, Shtypshkronja Nikaj, Tiranë,1926.
18. Ligj Nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar.
19. Ligj Nr.8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat, kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, i ndryshuar.
20. Ligj Nr.7829, datë 01.06.1994 “Për Noterinë”, i ndryshuar.
21. Ligji nr.7764 , datë 2.11.1993 “Për investimet e huaja”
22. Ligji nr. 33/2013 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”
23. Dekret Nr.1182, datë 27.11.1950, “Mbi shërbimin kadastral të Tokave”.
24. Dekret Nr.2151, datë 08.11.1955, “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”.
25. Dekret Nr.1866, datë 11.05.1954, “Mbi veprimet juridike”.
26. Dekret Nr.2083, datë 06.07.1955, “Mbi pronësinë”.
27. Dekret Nr.1892, datë 05.07.1954 “Mbi trashëgiminë”.
28. Dekret Nr. 4823, datë 02.03.1971 “Për mbrojtjen e tokës”.
29. VKM Nr.47, datë 10.07.1978 “Për ndërtimet vetjake të banimit”.

30. VKM Nr.81, datë 26.02.1993, *“Për menaxhimin e projektit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*.
31. VKM Nr.596, datë 21.09.1998, *“Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”*.
32. VKM Nr. 556, datë 23.10.2000, *“Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”*.
33. VKM Nr.532, datë 31.10.2002, *“Për mënyrat e ushtrimit të funksioneve nga Seksionet e Administrimit dhe të Mbrojtjes së tokës në Qark dhe Zyrat e Menaxhimit dhe Mbrojtjes së tokës në komunë/bashki”*.
34. VKM Nr.159, datë 21.03.2006, *“Për mbylljen e njësisë së menaxhimit të projektimit për sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe transferimin e funksioneve të saj Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”*.
35. Udhëzimi Nr.2, datë 12.09.2012, *“Për përcaktimin e elementëve të Akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të Procedurës për nxjerrjen e Urdhrit të Regjistruesit”*, Fletore Zyrtare Nr.134, datë 16.10.2012.
36. Udhëzim i Këshillit të Ministrave Nr.9, datë 26.02.2008, *“Për tatimin e kalimit të së drejtës së pasurisë së paluajtshme”*.
37. Udhëzues Nr.450, datë 31.08.1999, ZQRPP-së, *“Për regjistrimin fillestar në zonat urbane”*.
38. Udhëzim Metodik Nr.76, datë 13.09.1999 i ZQRRPP-së *“Për plotësimin e kartelës së pasurisë së paluajtshme”*.
39. Urdhër Nr.149, datë 27.12.2002 i ZQRPP-se *“Për fillimin e regjistrimit fillestar në zonat urbane”*.

40. Statuti Themeltar i Mretnisë së Shqipnise 1939
41. Statuti i Republikës Popullore të Shqipërisë 1946
42. Komentar i Konventes së të Drejtave të Njeriut, Protokolli nr.6,
43. Rregullore Nr.184 datë 08.04.1999 “Për punën e Zyrës së Regjistrimit të pasurive të paluajtshme”.
44. Rregullore datë 08.04.1998, nr. 184

BURIME DYTËSORE

Literaturë juridike Shqiptare dhe e huaj

1. Nathanaili, A., “Pronësia”, Ribotim i vitit 1974.
2. Mandro, Arta., “E drejta romake”, Shtëpia Botuese “Afërdita”, Botim i vitit 1998.
3. Besnik Maho (2013) ”Fitimi i pronesise mbi pasurite e paluajtshme ‘’ UETPRESS
4. Bianku, L., “Jurisprudenca e Gjykatës së Strasburgut”, Shtëpia Botuese “Edlora”,
5. Botim i vitit 2007.
6. Biçoku, N., “E Drejta e Trashëgimisë e Republikës së Shqipërisë”, Ribotim, Tiranë 1997.
7. Kaloshi, F., “Regjistrimi i pasurive të paluajtshme”, Botim i vitit 2013.
8. Musta, B., & Qato, M., “Si të regjistrojmë pasurinë e paluajtshme”, Botimet Geer, Tiranë, 2005.
9. Xhaj, V. & Çevi, K., Regjimi juridik i Tokës në Shqipëri”, Botim i Ministrisë së Bujqësisë, Tiranë 1956.
10. Meçani, D., “Pronësia mbi tokën”, Triptik, Botim i Parë, vitit 2008.

11. Latifi, J., “E drejta Civile”, Pjesa e Përgjithshme, Tiranë 2007.
12. Shehu, A., “Pronësia”, Botim i vitit 1998.
13. Kondili, V. “E drejta Civile”, Pjesa e Përgjithshme, Botim i vitit 2007.
14. Kondili, V., “E drejta Civile II”, Pjesa e posaçme, Pronësia të drejtat të përkohshme dhe trashëgimia, Shtëpia botuese Geer, Botim i vitit 2008.
15. Semini, Marjana., “Leksione mbi të drejtën e pronësisë dhe regjistrimi i saj sipas legjislacionit në fuqi”, Shkolla e Magjistraturës, 2009.
16. Semini, Marjana., “E drejta civile”, Pjesa e Përgjithshme
17. Nuni, A.& Hasneziri. L., “E drejta Civile II “Pronësia”, Tiranë 2010.
18. Nuni, A.& Hasneziri. L., “E drejta Civile III Trashëgimia”, Tiranë 2010.
19. Nuni, A.& Hasneziri. L., “Leksione të së drejtës së pronësisë”, Tiranë 2007.
 - a. “Për një rend juridik europian, Vëllim I.
20. “Të Drejtat e Njeriut në Europë”, Jurisprudencë dhe Komentë, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë, 2001.
21. Komentar i Kodit Civil, “Obligimet dhe kontratat përgjithësisht”, Shtëpia Botuese “Luarasi”, Tiranë 1998.
22. Bufi ,Zana. *Biblografia e akteve ligjore, 1920 – 1939*
23. Galgano, Francesco. *E drejta private 1. Pronësia*, Tiranë, 2003
24. Puhan, Ivo. *E drejta romake*. Prishtinë, 1989, faqe 239
25. Puhan, Ivo. *E drejta Romake, Dispozitat e 12 Tabelave*
26. Shkoza, Haxhi. *"Financat e Shqipnis 1839-1934*
27. Shehu, Avni.” *Pronesia*”, Shtëpia Botuese e Librit Universitar,1998
28. Nuni, A. *“E Drejta e Pronësisë*, Tiranë.

29. *Botim i Qendrës së Publikimeve Zyrtare nëntor 2009 me titull “Përmbledhje e vendimeve të Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut kundër Shqipërisë”*
30. *Drejtesia Popullore, nr.1, viti 1956*
31. *Gender dissagregated data – Eestern Balkans, Statistical Reports 2005-2013, publikuar në Konferencën e Bankës Botërore për Tokën dhe Varfërinë (Eashington 2014)*
32. *The Significance of Land Title Registration: A Global Perspective*
33. *Fletorja Zyrtare me nr. extra 86, date 28.02.2013.*
34. *“Praktika e Gjykatës së Lartë përmes vendimeve unifikuese civile, administrative dhe penale”, botim i Gjykatës së Lartë, 2014*
35. *Udhëzime dhe vendime të Gjykatës së Lartë të viteve 1974, 1975, 1976*
36. *Baltazar Benussi, 1931*
37. *Maho, Besnik., “Regjistrimi i Pasurive të Paluajtshme nje kusht i domosdoshëm per formalizimin e titujve të pronësisë, si dhe për të rritur transparencën në këtë fushë”, Artikull i botuar në Revistën Shkencore “Jus & Jusrticia” e Fakultetit Juridik, UET Press, Tiranë, Nr.3/2009.*
38. *Gërxihi, J. “Një vështrim i përgjithshëm mbi praktikën e regjistrimit të pasurive tëpaluajtshme si domosdoshmëri për garantimin e të drejtave të individëve mbi pronën”, Artikull i botuar në Revistën Shkencore “Jus & Jusrticia” e Fakultetit Juridik, UET Press, Tiranë, Nr.3/2009.*
39. *Tramontano, L., Codice Civile 2006 “Leggi Complementari. Annotato con la giurisprudenza”, Shtëpia Botuese “Halley”, 2006.*

40. Xhai, Vasil., “*Sistemi Agrar dhe Regjistrimi i tokave*”, artikull i botuar në Revistën “Drejtësia Popullore” Nr.2, vitit 1956.
41. Xhai, V.& Çevi., “*Regjim Juridik i Tokës në Shqipëri*”, artikull i botuar në Revistën “Drejtësia Popullore”, Nr.1 viti 1957, Botim i Ministrisë së Bujqësisë Tiranë, 1056.
42. Çalletta, Ë. & Jasini, R., “*Regjistrimi i pasurive të paluajtshme dhe impakti i saj mbi të drejtat e pronësisë*”, artikull i botuar në revistën “Jeta juridike”, Botim i Shkollës së Magjistraturës, Nr.3, shtator 2004.
43. Gazeta e Jurisprudencës shqiptare “Gajus”, Nr.6, Janar 2013.
44. Gazeta e Jurisprudencës shqiptare “Gajus”, Nr.4, Nëntor 2012.
45. Revista Shkencore Periodike, “*Global Challenge*”, Qendra per Studime Ndërkombëtare dhe Diplomatie, Geer Press, Tiranë, Nr.9 Maj 2014.
46. Kore, D. Sauli, Gj. Zaka, T. “*Disa trajtime teorike dhe praktike mbi Proceduren Civile*”
47. Likaj, A. (2009). “*Interesi i ligjshem*” Jus & Justicia

Vendime të Gjykatës Kushtetuese

1. Vendim Nr.6, datë 31.03.2006 i Gjykatës Kushtetues
2. Vendim Nr.11, datë 21.05.2007 i Gjykatës Kushtetuese.
3. Vendim Nr.17, datë 10.10.2010 i Gjykatës Kushtetuese.
4. Vendim Nr. 1, datë 19.01.2009 i Gjykatës Kushtetues.
5. Vendimi Nr.2, datë 03.02.2010 i Gjykatës Kushtetuese.
6. Vendim nr.27, datë 26.10.2010 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendime të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë

1. Vendim Unifikues Nr.628, datë 15.05.2000 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
2. Vendim Unifikues Nr.3, datë 03.02.2006 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj. Lartë.
3. Vendim Unifikues Nr 22, datë 13.03.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
4. Vendim Unifikues Nr.24, datë 13.03.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
5. Vendim Unifikues Nr.23, datë 01.04.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
6. Vendim Unifikues Nr.1 datë 24.03.2004 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
7. Vendim Unifikues Nr.6, datë 24.01.2007 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
8. Vendim Unifikues Nr.1, datë 06.01.2009 i Kolegjeve të Bashkuara të Gj.Lartë.
9. Vendimi i Kolegjit Civil te Gjykates së Lartë Nr. 47, dt. 16-5-1956

Vendime të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë

1. Vendim Nr. 1519, datë 22.07.2004 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë.
2. Vendim Nr. 1045, datë 06.01.2002 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë.
3. Vendim Nr.48, datë 24.01.2002 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë.
4. Vendim Nr.735, datë 17.04.2003 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
5. Vendim Nr.1222, datë 01.06.2004 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
6. Vendim Nr.1519, datë 22.07.2004 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
7. Vendim Nr.1434, datë 20.10.2005 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
8. Vendim Nr.137, datë 16.02.2006 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
9. Vendim Nr.804, datë 20.06.2006 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
10. Vendim Nr.542, datë 02.05.2007 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
11. Vendim Nr.1176, datë 16.10.2007 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë

12. Vendim Nr.180, datë 07.05.2009 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
13. Vendim Nr.379, datë 12.10.2010 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë
14. Vendimi nr. 93, datë 12.02.2015 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;
15. Vendimi nr. 385, datë 12.06.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.
16. Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.
17. Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë
18. Vendimi nr. 3900, date 02.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;
19. Vendimi nr. 357, datë 08.05.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;

Jurisprudencë e Gjykatës Europiane të Drejtave të Njeriut

1. Vendim i Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, Çështja Papamichelopoulos dhe të tjerë vs Greqisë.
2. Vendim i Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, Çështja Sporrang & Lonroth vs Suedisë.
3. Vendim i Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, Çështja Oneryildiz vs Turqisë.