



**UNIVERSITETI I TIRANËS
FAKULTETI I DREJTËSISË**



**DISERTACION
PER MBROJTJEN E GRADËS SHKENCORE
“DOKTOR”**

**“KUPTIMI RËNDËSIA DHE KUSHTET E VLEFSHMËRISË SË VEPRIMIT JURIDIK
NË RASTIN E KALIMIT TË PASURISË SË PALUAJTSHME
RËNDËSIA, NATYRA DHE EFEKTI QË KA REGJISTRIMI I TITULLIT TË
PRONËSISË NE REGJISTRAT PUBLIKË TË PASURIVE TË PALUAJTSHME “**

**Punoi : Evelina Qirjako
Anëtare e Gjykatës së Lartë**

**Udhëheqës Shkencor
Prof. Dr. Ardian Nuni**

Tiranë, 2016

F A L E N D E R I M E

Në përfundim të kësaj pune kërkimore në fushën e të Drejtës Civile dhe konkretisht në trajtimin e disa aspekteve të dy prej Instituteve më të rëndësishme të kësaj të drejte , Institutit të Pronësisë dhe Institutit të Rregjistrimit të Pasurive të Palujtshme si dhe të kategorive juridike që përbejnë këto Institute, (si mardhënia juridike e pronësisë, veprimi juridik në momentin e transferimit të pasurisë së palujtshme, rregjistrimi i titullit të pronësisë etj),dua të falenderoj dhe shpreh mirënjohjen time për personat që më dhanë mbështetjen e tyre të pakursyer në këtë rrugëtim sfidues.

Një falenderim i veçantë dhe mirënjohje e thellë i drejtohet udhëheqësit shkencor Prof. Dr Ardian Nuni , për ndihmën, komentet, vërejtjet dhe sugjerimet e tij në funksion të përmirësimit cilësor të kësaj pune kërkimore.

Një falenderim i veçantë dhe mirënjohje i drejtohet profesoratit të Katedrës Civile pranë Universitetit të Tiranës si dhe profesorëve të tjerë pranë këtij institucioni të cilët nëpërmjet ndihmës së pakursyer që kanë dhënë kanë kontribuar dhe më kanë mbështetur në mënyrë të vazhdueshme në realizimin e kësaj teme doktorature .

Gjithashtu, falenderimi dhe mirënjohja iu drejtohet dhe kolegeve të mi si dhe stafit tim të cilët me gatishmërinë e tyre në drejtim të komenteve , sugjerimeve dhe sigurimit të të dhënave empirike të domosdoshme ndihmuan në realizimin e kësaj pune kërkimore.

PËRMBAJTJA

HYRJE

KAPITULLI I PARË

QËLLIMI , RËNDËSIA DHE METODOLOGJIA E PUNIMIT

- QËLLIMI DHE OBJEKTIVAT E KËTIJ PUNIMI
- RËNDËSIA E PUNIMIT
- KUFIZIMET E PUNIMIT
- METODOLOGJIA E PUNIMIT
- HIPOTEZA
- PYETJET KËRKIMORE BAZË PËR KËTË PUNIM

KAPITULLI I DYTË

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NË PERIUDHËN 1912-1944

- E DREJTA E PRONËSISË GJATË PERIUDHËS SË MONARKISË
- TË DHËNAT HISTORIKE DHE AKTET NORMATIVE QË SHËRBYEN PËR KONSOLIDIMIN E KËTIJ INSTITUTI
- REGJIMI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË KËTË PERIUDHË

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NË PERIUDHËN NGA VITI 1944 DERI MË 1990

- TË DHËNAT HISTORIKE DHE AKTET NORMATIVE TË KËSAJ PERIUDHE
- REGJIMI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË KËTË PERIUDHË

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NGA VITI 1990 DERI NË DITËT E SOTME

- TË DHËNAT HISTORIKE DHE AKTET NORMATIVE QË SHËRBYEN NË KËTË PERIUDHË
- REGJIMI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË KËTË PERIUDHË

KAPITULLI I TRETË

MARDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË DHE KARAKTERISTIKAT E SAJ

- ELEMENTET E MARRËDHËNIES JURIDIKE TË PRONËSISË
- SUBJEKTET E MARRËDHËNIES JURIDIKE TË PRONËSISË
- OBJEKTI I MARRËDHËNIES JURIDIKE TË PRONËSISË
- NDARJA E SENDEVE SIPAS LLOJIT

VEPRIMI JURIDIK SI MËNYRË E FITIMIT TË PRONËSISË

- VËSHTRIMI HISTORIK I INSTITUTIT TË VEPRIMEVE JURIDIKE
- ELEMENTET THELBËSORË TË VEPRIMIT JURIDIK
- KLASIFIKIMI I VEPRIMEVE JURIDIKE
- PAVLEFSHMËRIA E VEPRIMIT JURIDIK
- PAVLEFSHMËRIA ABSOLUTE DHE PAVLEFSHMËRIA RELATIVE
- PASOJAT E PAVLEFSHMËRISË ABSOLUTE DHE RELATIVE
- RASTE TË VEÇANTA TË PAVLEFSHMËRISË

MËNYRA E FITIMIT DHE E HUMBJES SË PRONËSISË

- KONTRATA E SHITBLERJES SI MËNYRË E FITIMIT TË PRONËSISË
- FORMA DHE EFEKTET NË REGJISTRIM
- MËNYRAT E TJERA TË FITIMIT TË PRONËSISË TË PARASHIKUARA NGA LIGJI

KAPITULLI I KATËRT

INSTITUTI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

- KONCEPTI JURIDIK I SENDEVE TË PALUAJTSHME SIPAS KODIT CIVIL
- REGJISTRIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË REGJISTRAT PUBLIKE
- FUNKSIONIMI I REGJISTRIMIT DHE PUBLICITETI NË QARKULLIMIN E PASURISË SË PALUAJTSHME
- PËRFITIMET NGA NJË SISTEM REGJISTRIMI

HISTORIKU I INSTITUTIT TË REGJISTRIMIT TË PASURISË SË PALUAJTSHME NË SHQIPËRI

- SISTEMI I REGJISTRIMIT TË PASURISË SË PALUAJTSHME GJATË VITEVE 1929-1944
- SISTEMI I REGJISTRIMIT TË PASURISË SË PALUAJTSHME GJATË VITEVE 1944-1990
- SISTEMI I REGJISTRIMIT TË PASURISË SË PALUAJTSHME PAS VITEVE '90

KAPITULI I PESTË

SISTEMI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NE SHQIPËRI DHE NË VENDET E BASHKIMIT EUROPIAN

- PËRMBAJTJA DHE RËNDËSIA E LIGJIT “PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME”
- SISTEMI I REGJISTRIMIT NË VENDE TË BASHKIMIT EUROPIAN
- PRIORITETI DHE RRADHA E TË DREJTAVE NË SISTEMET E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME TË VENDEVE TË BASHKIMIT EUROPIAN
- PROCEDURAT E REGJISTRIMIT SI DHE SHITBLERJET
- KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

BIBLIOGRAFIA

HYRJE

Ky punim doktrature ka në fokus të tij analizën historike, juridike si dhe trajtime e konkluzione praktike të njërit prej instituteve më të rëndësishme të së drejtës sonë civile, të institutit të regjistrimit të titujve të pronësisë të pasurive të paluajtshme. Për shkak të lidhjes së pazgjidhshme, varësisë reciproke dhe rëndësisë së padiskutueshme që ka, në fokus të këtij materiali, krahas këtij instituti kaq të rëndësishëm do të jetë dhe instituti i së drejtës së pronësisë pjesë përbërëse të të cilit është mardhënia juridike e pronësisë dhe veprimi juridik si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë pa të cilat instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk do të ekzistonte. Analiza e këtyre dy instituteve të rëndësishme që në një farë mënyre përbëjnë dhe shtyllat me të rëndësishme të së drejtës sonë civile, do të përbëjë dhe temën kryesore të këtij punimi doktrature.

Në këtë punim do të trajtohet rëndësia e këtyre instituteve, lidhja dhe varësia që kanë me njëra - tjetrën, efektet dhe ndikimi që ato japin tek njëra - tjetra, si dhe domosdoshmëria e ekzistencës së tyre në një shtet demokratik europian. Në këtë material do të trajtohet domosdoshmëria dhe rëndësia e tyre në jetën e përditshme, në qarkullimin civil të pasurive të paluajtshme në një ekonomi tregu të lirë.

Në këtë punim do të gjeni të trajtuar faktorët bazë , kategoritë kryesore si dhe elementët e drejtpërdrejtë dhe të tërthortë që përbëjnë dhe luajnë një rol të rëndësishëm për ekzistencën dhe zhvillimin e këtyre instituteve. Do të gjeni të trajtuar në planin historik, por edhe në planin teorik dhe praktik gjithë evolimin e tyre ndër vite , në periudha të ndryshme historike që ka kaluar vendi ynë, uljet dhe ngritjet e tyre në këto periudha duke vënë theksin në mënyrë të veçantë në zhvillimin e instituteve të tilla të rëndësishme si: (i) mardhënia juridike e pronësisë, (ii) koncepti i sendit dhe rëndësia që ai paraqet në qarkullimin civil, (iii) kuptimi dhe rëndësia e veprimit juridik në shumëllojshmërinë e tij, (iv) kushtet për vlefshmerinë e veprimit juridik në momentin e transferimit të titullit të pronësisë (v) parimet bazë të institutit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, (v) efektet e veprimit juridik/titullit të pronësisë në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (vi) ndërlidhja e këtyre dy instituteve të së drejtës, për sigurinë juridike dhe për zhvillimin e ekonomisë së tregut etj.

Procesi i analizës së këtyre dy instituteve dhe i shqyrtimit të kësaj lidhjeje reciproke bëhet nëpërmjet një analize të detajuar të legjislacionit shqiptar ndër vite , te praktikës gjyqësore si dhe nepermjet krahasimit te legjislacionit tone me ate të vendeve anëtare të Bashkimit European.

Në përfundim, studimi ofron konkluzione dhe rekomandime të vlefshme e 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. Analizat në këtë punim shoqërohen edhe me praktikën gjyqësore dhe atë unifikuese të Gjykatës së Lartë.

Fjalët kyç: *pasuri e paluajtshme, pronësia, fitimi i pronësisë, titull origjinal, titull i prejardhur veprimi juridik, forma e veprimit juridik, kushtet për vlefshmërinë e veprimit juridik, vullneti i palëve, kontrata, tjetërsim, regjistrim, padia e rivendikimit, neni 83 i Kodit Civil, neni 296 i Kodit Civil, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, akt noterial, përparësia e regjistrimit, pronar, posedim, posedues, transkriptim.*

KAPITULLI I PARË

QËLLIMI, RËNDËSIA DHE METODOLOGJIA E PUNIMIT

Qëllimi dhe objektivat e këtij punimi

Qëllimi i këtij studimi dhe i kësaj teme doktorature është analiza, trajtimi juridik, historik dhe praktik i njërës prej instituteve më të rëndësishme të së drejtës, dhe pikërisht i institutit të regjistrimit të titujve të pronësisë të pasurive të paluajtshme. Për shkak të lidhjes së pazgjidhshme, varësisë reciproke dhe rëndësisë së padiskutueshme, në fokus të këtij materiali do të jetë dhe instituti i së drejtës së pronësisë pjesë përbërëse e të cilës janë mardhënia juridike e pronësisë dhe veprimi juridik si një nga mjetet e transferimit të pasurive të paluajtshme, kategori juridike këto pa të cilat instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk do të ekzistonte. Analiza e këtyre dy instituteve të rëndësishme të së drejtës sonë civile, që në një farë mënyrë përbëjnë dhe dy shtylla të së drejtës sonë civile, do të përbëjë temën kryesore të këtij punimi doktorature.

Nëpërmjet studimit dhe analizës së bërë në këtë material doktorature, kam synuar të shpjegoj rëndësinë e këtyre instituteve, lidhjen dhe varësinë që kanë me njëri - tjetrën, efektet dhe ndikimi që ato japin tek njëri - tjetri, si dhe domosdoshmërinë e ekzistencës së tyre në një shtet demokratik europian, në jetën e përditshme, në qarkullimin civil si dhe ekonominë e tregut. Në këtë studim do të gjejmë të trajtuar të gjithë faktorët, elementet bazë dhe të tërthortë që përbëjnë dhe luajnë rol të rëndësishëm në këto institute. Në këtë material është trajtuar fillimisht në mënyrë historike dhe kronologjike gjithë evoluimi i këtyre instituteve, uljet dhe ngritjet e tyre në periudha të ndryshme historike duke vënë theksin në mënyrë të veçantë në institute të tilla si: (i) mardhënia juridike e pronësisë; (ii) koncepti i sendit dhe rëndësia që ai paraqet në qarkullimin civil; (iii) kuptimi dhe rëndësia e veprimi juridik në shumëllojshmërinë e tij; (iv) parimet bazë të institutit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme; (v) ndërldhja e këtyre dy instituteve të së drejtës, për sigurinë juridike dhe për zhvillimin e ekonomisë së tregut etj.

Procesi i shqyrtimit të kësaj lidhjeje ka si objekt një analizë të detajuar të legjislacionit shqiptar ndër vite, dhe së fundmi duke bërë një krahasim me situatën aktuale ligjore dhe faktike në Bashkimin Europian.

Në përfundim, studimi ofron konkluzione dhe rekomandime të vlefshme e 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.

Rëndësia e punimit

Kam zgjedhur të kryej studime të thelluara dhe të punoj mbi këtë temë, për arsye se nga përvoja ime e gjatë si avokate në fushën e të drejtës civile, administrative, tregtare dhe më tej si gjyqtare në Gjykatën e Lartë të Republikës së Shqipërisë, kam hasur jo pak raste kur konceptet juridike mbi marrëdhënien juridike të pronësisë, veprimin juridik (ky i fundit si një nga mjetet për transferimin e pasurive të paluajtshme) dhe regjistrimin e tyre pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme trajtoheshin dhe zbatoheshin në mënyrë të gabuar, si nga gjykatat më të ulta, ashtu edhe nga praktikantët e ligjit. 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 ulta duke i dhënë fund paqartësive të ligjit, si dhe vendimeve dhe praktikave gjyqësore të paqarta dhe në kundërshtim me ligjin. Për vetë rëndësinë që ka praktika e konsoliduar gjyqësore, për të forcuar sigurinë juridike në sistemin gjyqësor, vlerësoj se punime të thelluara, ose artikuj të detajuar mbi sa më sipër, duhet të jenë të shpeshtë në realitetin e juristëve, duke iu shtuar doktrinës sonë juridike, me qëllim konsolidimin e nocioneve të sakta tek gjyqtarët dhe praktikantët e ligjit, për një drejtësi sa më efektive dhe në interes të qytetarëve.

Duke qënë se marrëdhënia 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.

Kufizimet e punimit

Në këtë punim jam fokusuar në trajtimin dhe sqarimin e koncepteve dhe parimeve bazë, që përbëjnë sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme duke iu referuar praktikës gjyqësore, kryesisht asaj të Gjykatës Kushtetuese dhe të Gjykatës së Lartë , për vetë rëndësinë që ka ky institut në qarkullimin civil. . Në këtë punim është trajtuar dhe lidhja e ngushtë e tij me Institutin e Pronësisë i cili ngrihet mbi marrëdhënien juridike të pronësisë. Qëllimi im kryesor ka qënë sqarimi i rëndësisë që ka ky institut, bazen ligjore mbi të cilën ai është ngritur dhe funksionon , vlefshmëria e veprimit juridik në rastin e krijimit të titullit të pronësisë që përbën dhe lëndën e institutit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pasojat ligjore që vijnë nga regjistrimi apo mosregjistrimi i titullit të pronësisë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, duke e kufizuar trajtimin në qëndrimin e praktikës gjyqësore 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 nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Edhe përpara regjistrimit në regjistrin e pasurive të 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”*.¹

¹Vendim Unifikues i Gjykatës së Lartë, nr.1/2009

Sigurisht, që shumë autorë të tjerë e kanë trajtuar konceptin juridik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme duke e parë atë në aspekte të ndryshme , çdo punim ka vlerën e vet dhe jam e sigurt se për rëndësinë që ai paraqet shumë punime të tjera shkencore do të ketë në të ardhmen. Aktualisht punimi im konsiston vetëm ne trajtimin juridik dhe praktik te aspekteve ligjore të përmendura me lart ne kete punim dhe çmoj se trajtimi juridik që kam bërë , mbi sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si dhe efektet e tij në qarkullimin civil dhe në jetën e përditshme, do të ndihmojnë jo vetëm gjykatat, praktikantët e ligjit dhe studentët e së drejtës, por dhe çdo person tjetër të interesuar në këtë fushë, në mënyrë që të kuptojnë dhe zbatojnë më së miri dispozitat ligjore që rregullojnë këtë sistem, dhe parashikimet e Kodit Civil mbi pronësinë dhe regjistrimin e saj.

Metodologjia e punimit

Metodologjia e përdorur gjatë hartimit të këtij punimi, mbështetet kryesisht në pikëpamjet doktrinale shqiptare dhe të huaja, duke u ndalur ne veçanti tek doktrina italiane dhe ajo europiane , për vetë faktin se kësaj doktrine, dhe këtij legjislacioni i është referuar dhe ligjvënësi ynë në momentin e hartimit të Kodit Civi qe aktualisht aplikohet ne vendin tone. Gjithashtu, ndër metodat e përdorura në këtë punim janë metoda e analizës, metoda empirike dhe ajo krahasimore. Përmes metodave kërkimore dhe shkencore është tentuar nxjerrja në pah e veçorive kryesore të këtyre dy instituteve, mardhënia që krijohet mes tyre , pandashmëria , qartësimi i koncepteve teorike si dhe qëndrimi i praktikës gjyqësore mbi këto institute. Ky punim për vetë karakteristikat e tij, është mbështetur në metodën cilësore të analizimit të çështjeve të trajtuara në të. Metoda cilësore përfshin brenda saj metodën hulumtuese, përshkruese, interpretuese dhe krahasimore.

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 sistemin e zërave bibliografikë, me qëllim finalizimin e këtij punimi.

Gjatë hulumtimit të objektit të studimit, ndër metodat e përdorura është ajo e analizës dhe sintezës, të cilat shpresoj të kenë siguruar arritjen e objektivave të këtij kërkimi. Metoda e analizës është përdorur gjerësisht si në analizën e legjislacionit tonë ndër vite për keto Institute ashtu edhe për praktikën gjyqësore, duke patur si qëllim nxjerrjen në pah të problemeve që ekzistojnë, mangësitë në legjislacion si dhe kundërshtitë e dispozitave ligjore. Metoda përshkuese është një mjet i domosdoshëm për sqarimin e termave dhe koncepteve të ndryshme në aspektin ligjor dhe në atë praktik.

Gjithashtu, nëpërmjet përdorimit të këtyre metodave, kam patur si qëllim analizimin e zbrazëtive në legjislacion, qartësimin e pasaktësive dhe kuptimeve të ndryshme që paraqisnin 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 nevojja 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.

Nëpërmjet metodave të përdorura jam përpjekur të nxjerr në pah situatën juridike në lidhje me gjendjen reale të pronësisë në vendin tonë, mënyrën si ka funksionuar dhe si paraqitet sot mardhënia juridike e pronësisë, efektet e veprimit juridik në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme si dhe funksionimin e institutit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Nëpërmjet analizës së bërë janë evidentuar problemet që shfaqen në këto institute, paqartësitë dhe kundërshtitë e dispozitave të Kodit Civil, si dhe nevojja e interpretimit dhe unifikimit të tyre, nëpërmjet vendimeve unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

Hipoteza

Ky punim 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 sigurtë 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.

Regjistrimi sipas 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, t'u kundërdrejtohen ose të kenë efekt ndaj kujt do. Gjithashtu mund të themi se, regjistrimi është një publikim “i vërtetë” në kuptimin që, kur paraqitet akti, ky i fundit nuk bën gjë tjetër veçse “fotografon apo kopjon” titullin e pronësisë pa i shtuar/ndryshuar asgjë atij. Regjistrimi 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 juridike në qarkullimin e pasurive të paluajtshme, duke mundësuar që përfituesi i të drejtave mbi një send konkret, të jetë i garantuar për sendin që blen dhe të drejtën reale përkatëse. Në këtë mënyrë, regjistrimi konsiderohet si forma më e rëndësishme e publikimit të akteve juridike, disiplinuar nga neni 192 e vijues i Kodit Civil.

Publikimi ka për qëllim që të japë njoftim mbi fakte të përcaktuara dhe mungesa e tij nuk ndikon mbi efektet juridike që këto fakte prodhojnë, dhe as nuk sjell pavlefshmërinë e tyre. Pra ky lloj publikimi vlen që t'i bëjë faktet juridike të njohura nga kushdo që ka interes, ose që do të kryejë veprime në qarkullimin civil, por në asnjë rast nuk mund të çenojë vlefshmërinë e titullit.

Ekzistenca e regjistrimit të sendeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, bën që të lindë prezumimi ligjor i dijenisë së akteve të bëra publike, por ky prezumim nuk nënkupton që në mungesë të regjistrimit, të lindë edhe prezumimi ligjor i padijenisë së të tretëve mbi mosregjistrimin e aktit. Publikimi shfaqet si :

Publikim krijues : ndodh në ato raste në të cilat regjistrimi i një fakti juridik në regjistër, është kusht i nevojshëm që akti të prodhojë efektet e tij juridike. Një rast i tillë paraqitet në regjistrimin e të drejtës së hipotekës. Kjo e drejtë reale e garancisë krijohet mbi pasurinë e paluajtshme,

vetëm në momentin e regjistrimit të titullit në regjistrin e pasurisë së paluajtshme, pra nuk mund të regjistrohet një hipotekë mbi pasurinë e paluajtshme, nëse kjo e fundit nuk është regjistruar më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Publikim deklarativ: i cili ka funksionin e veçantë që fakti juridik që është publikuar t'u kundrejtohet të tretëve, pavarësisht nga rrethanat nëse të tretët kanë dijeni efektive për këtë fakt apo jo. Mungesa e marrjes dijeni të këtij fakti (pra që prona është e regjistruar në emër të pronarit aktual) edhe pse nuk sjell pavlefshmëri të titullit të pronësisë së pronarit që e ka fituar pronën në mënyrë të ligjshme, nuk ndalon të tretët që të përfitojnë të drejta mbi pasurinë, (pra të tretët në mungesë të një regjistrimi të pronarit të ligjshëm mbi pronën, nëpërmjet mënyrave të tjera të fitimit të pronësisë mund ta përfitojnë atë). Në këtë mënyrë publikimi deklarativ transformon njohurinë e faktit, i cili është bërë i mundur nga publiciteti i tij, në njohje ligjore; pas publikimit të faktit nuk mund të kundërshtohet ky fakt duke pretenduar se fakti nuk është i njohur. Efekti deklarativ në këtë rast, krijon për faktin e publikuar, prezumimin ligjor të ekzistencës së tij me fuqi juridike².

Publikimi si njoftim ka si qëllim dhënien e njoftimit mbi fakte të përcaktuara, dhe mungesa e tij nuk ndikon mbi efektet juridike që ato prodhojnë dhe as nuk sjell pavlefshmëri. 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.

Me vendimin unifikues nr.1/2009, Gjykata e Lartë njehsoi praktikën gjyqësore, për sa i takon vlefshmërisë së veprimit juridik, (kontratës) dhe efektet që vinin nëse ky veprim juridik nuk regjistrohej pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, duke interpretuar nenin 83 të Kodit Civil³, në harmoni me një sërë dispozitash të tjera ligjore të tij. Kjo dispozitë përcakton kushtet për vlefshmërinë e veprimit juridik, për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme

² *Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë*

³ Neni 83 i K.Civil: “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. Është i pavlefshëm veprimi juridik që nuk është bërë në formën e kërkuar shprehimisht nga ligji. Në rastet e tjera veprimi juridik është i vlefshëm, por nuk mund të provohet me dëshmitarë”.

dhe të drejtave reale mbi to. Një prej këtyre kushteve i parashikuar në nenin 83 të Kodit Civil, ishte dhe regjistrimi i veprimeve juridike në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Në këtë vendim Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë u shprehën 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 nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Edhe përpara regjistrimit në regjistrin e pasurive të 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”*.

Në këtë vendim, për herë të parë, Gjykata e Lartë ka trajtuar gjerësisht nocionin e regjistrimit të titullit të pronësisë / veprimit juridik për pasuritë e paluajtshme në regjistrin publik, duke trajtuar gjithë elementët e tij, të lidhur ngushtë me vlefshmërinë e veprimit juridik, ku vlerë thelbësore ka përfundimi se *“ky lloj regjistrimi nuk krijon titull pronësie (titulli i pronësisë është kontrata, akti administrativ, vendimi gjyqësor etj), por e bën sendin e paluajtshëm të aftë për qarkullimin civil* “ Megjithatë, mungesa e një regjistrimi të tillë, nuk e pengon pronarin e sendit të kërkojë 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.

Pavarësisht risive që solli ky vendim unifikues, për sa i përket përmirësimit të legjislacionit, shmangies së paqartësive dhe kontradiktave që viheshin re në të, si dhe konsolidimit të praktikës gjyqësore, vihet re se ka ende një debat juridik në lidhje me qëndrimin njehsues. Ka shumë gjyqtarë, dhe juristë të cilët vlerësojnë se Kolegjet e Bashkuara nëpërmjet këtij vendimi, nuk kanë kryer një interpretim të dispozitës civile, por kanë ndryshuar kuptimin e saj, ose kanë krijuar një dispozitë të re kompetencë që sipas tyre i takon legjislatorit ose Gjykatës Kushtetuese. Këto

debate juridike kanë vlerë për zhvillimin e praktikës gjyqësore, duke patur parasysh natyrën dinamike të evolimit të legjislacionit në kohë.⁴

Pyetjet kërkimore bazë për këtë punim

Ky punim synon të japë përgjigje të plota dhe të sakta në mënyrë profesionale, ligjore dhe praktike për pyetjet e mëposhtme:

- a) Çfarë është marrëdhënia juridike e pronësisë?
- b) Cilat janë karakteristikat e saj?
- c) Cilat janë parimet që qeverisin marrëdhënien juridike të pronësisë?
- d) Çfarë janë sendet dhe si ndahen ato ?
- e) Çfarë është veprimi juridik? Cilat janë kushtet për vlefshmërinë e tij?
- f) Si manifestohet veprimi juridik si mënyrë e fitimit të pronësisë?
- g) Cilat janë mënyrat e fitimit të pronësisë?
- h) Çfarë do të kuptojmë me sistemin e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme?
- i) Si ka evoluar sistemi i regjistrimit të pasurive së paluajtshme në Shqipëri?
- j) Cilat janë efektet e regjistrimit të veprimit juridik në regjistrat e pasurive të paluajtshme?
- k) Cilat janë problematikat që ndeshen sot në sistemin tonë të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe konfliktet gjyqësore në lidhje me to?
- l) Cila është praktika gjyqësore mbi çështjet më sipër?

⁴Në vendimin e saj nr.19/2004, Gjykata Kushtetuese shprehet se: *“Interpretimi i ligjit duke përcaktuar përmbajtjen e tij është atribut i organeve që e zbatojnë atë. Duke u nisur nga ky parim del se edhe sqarimi i kuptimit të çdo dispozite të Kodit të Procedurës Civile dhe raporti i saj me dispozitat e tjera të përafërta me të për zbatimin e tyre në gjykimet e çështjeve është në kompetencë të gjykatave të sistemit gjyqësor”*.

KAPITULLI I DYTË

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE DHE HISTORIKU I SAJ

Të flasësh dhe të analizosh institutin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri, vlerat, karakteristikat, rëndësinë që ai paraqet, evoluimin dhe zhvillimin e tij, të drejtën mbi të cilën ai është ngritur dhe funksionon, është më se e domosdoshme që fillimisht të flasësh për një nga institutet më të rëndësishme mbi bazën e të cilit është krijuar, organizuar dhe funksionon ky institut dhe me të cilin ai është i lidhur pazgjidhshmërisht, për institutin e së Drejtës së Pronësisë.

Instituti i së drejtës së pronësisë pjesë përbërëse e të cilit është dhe marrëdhënia juridike e pronësisë si dhe veprimi juridik si një nga mjetet për transferimin e pasurive të paluajtshme, përbën bazën dhe themelin e një shteti demokratik si dhe të së drejtës sonë civile. Pa analizën e këtij instituti të rëndësishëm dhe të pjesëve përbërëse të tij nuk do të mund të nxirrnim në pah vlerat, rëndësinë dhe domosdoshmërinë e Institutit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

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.

Kjo e drejtë 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, që ka amenduar Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut, ratifikuar nga vendi ynë me ligjin nr. 8137, datë 31.7.1996.⁵

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.

Në Republikën e Shqipërisë e drejta e pronësisë gëzon mbrojtje të plotë e të gjithanshme dhe kjo e drejtë qëndron në themel të sistemit ekonomik të vendit tonë. E drejta e pronësisë si institut juridik, si tërësi e normave që sanksionojnë marrëdhëniet juridike të pronësisë, përbën një nga institutet më të rëndësishme të së drejtës sonë civile.

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 zhvillimit të një procesi të rregullt ligjor⁶.

Në nenin 11 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, sanksionohet:

- 1. Sistemi ekonomik i Republikës së Shqipërisë bazohet në pronën private e publike, si dhe në ekonominë e tregut dhe në lirinë e veprimtarisë ekonomike.*
- 2. Prona private dhe publike mbrohen njëjloj me ligj.*
- 3. 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 jepen garancitë e të drejtës së pronës private dhe mbrotja efektive e saj me anë të procesit të rregullt ligjor.

⁵ 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.

⁶ Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë miratuar me Ligjin nr. 8417, datë 21.10.1998, nenet 11, 42, 43.

Neni 41

1. E drejta e pronës private është e garantuar.
2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.
3. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike.
4. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrajt një shpërblimi të drejtë.
5. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.

Neni 42

1. Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të çënohen pa një proces të rregullt ligjor.
2. 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 e caktuar me ligj.

Si paraqitet e drejta e pronësisë ose e “drejta e zotnimit” në planin historik.

Parë në këtë aspekt kësaj të drejte i jepen dy kuptime :

- (i) pushteti i pronarit mbi sendin (*dominium* sipas të drejtës romake) si dhe
- (ii) raporti i përkatësisë së pronarit mbi sendin (në të drejtën romake *proprietas*)⁷.

Pra, romanët për zotnimin kishin dy emra: *dominium* dhe *proprietas*. Me të parin shprehej pushteti që titullari kishte mbi sendin; me të dytin shprehej raporti i përkatësisë mbi sendin i një personi të caktuar (*res mea est*).

⁷PUHAN,Ivo. *E drejta romake*. Prishtinë, 1989, faqe 239.

Sipas **definicionit të parë**,” *Është pronari i sendit dhe askush tjetër ai që ushtron të gjitha të drejtat mbi të*”, ndërsa sipas **definicionit të dytë** “ *Pronari është ai të cilit i përket sendi , është pronari ai që duhet të vërtetojë se sendi është i tij dhe se ai ka të drejtë të ushtrojë çdo të drejtë mbi të* “. Në të dyja kuptimet, pronari nënkupton pronarin e ligjshëm, që e ka fituar sendin sipas rregullave të detyrueshme dhe që ka të drejtat e tij absolute mbi sendin për ta përdorur, gëzuar, për të përfituar frytet dhe të ardhurat e sendit si dhe për ta tjetërsuar atë⁸. Rreth këtyre dy pikëpamjeve (të pushtetit dhe të përkatësisë) mund të përmbliidhen përkufizimet që studiues të ndryshëm i japin të drejtës së “zotnimit”. Në burimet romane mungon një definicion tekstual perfundimtar , ndërsa definicione të shumta dhe të ndryshme do të gjejmë në kodet moderne, të cilat në më të shumtën e rasteve japin përshkrime të përmbajtjes së të drejtës së zotnimit se sa definicione (përkufizime) të saj.

Nga studimi i legjislacionit shqiptar si dhe studimi i legjislacioneve të një sërë vendesh të tjera europiane si Italia, Gjermania, Greqia, na rezulton se nuk gjendet një përkufizim unik, i plotë dhe perfundimtar 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*).

Vështirësia në përkufizimin e saktë të së drejtës së pronësisë vjen si rrjedhojë e një game të gjerë tagrash që përfshihen në këtë të drejtë dhe e një sasi të limituar kufizimesh që mund të vendosen ndaj titullarit të saj për ta gëzuar dhe disponuar lirisht sendin⁹. *Në këtë kuptim, e drejta e pronësisë në kuptimin objektiv është një tërësi normash juridike që rregullojnë marrëdhënien juridike të pronësisë. E drejta e pronësisë në kuptimin subjektiv është e drejta e një subjekti, individi , personi fizik apo juridik, mbi sendin.*

⁸ MANDRO, Arta. *E drejta romake*. Emal, 2007, faqe 108.

⁹ GALGANO, Francesko. “Hyrtje-Pronësia”. *E drejta private I*. Tiranë, 2003, faqe 132.

Parë në aspektin historik rezulton të ketë dy definicione për të drejtën e pronësisë:

Definicioni i parë: vjen sipas 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: (i) e drejta për të gëzuar sendin sipas destinacionit ekonomik dhe për të marrë frytet e tij; (ii) e drejta për ta disponuar lirisht sendin: shitje, dhurim, lënie peng apo vendosje si barrë hipotekore etj; (iii) 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.

Definicioni i dytë: vjen nga legjislacioni gjerman e austriak të cilët 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.

Definicionin e të 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”*. Pavarësisht se në këtë dispozitë jepen në mënyrë të shprehur vetëm dy tagra, ajo e (i) gëzimit dhe (ii) e disponimit, e drejta e pronësisë referuar legjislacionit tonë është shumë më e gjerë. 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 qendrojnë 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 ta 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 qeraje, uzufukti, emfiteoze etj., ose posedon sendin në bazë të një akti administrativ).

Por si ka evoluar dhe si është zhvilluar instituti i pronësisë në vendin tonë. Në rast se do të bëjmë një analizë të shkurtër historike do të konstatojmë se ky institut ka qenë pasqyrim i kushteve ekonomike dhe politike që ka kaluar vendi ynë si dhe i regjimeve të ndryshme që kanë sunduar në vendin tonë.

Në këto kushte, vlerësoj se do të ishte me shumë rëndësi për këtë temë doktrature trajtimi dhe analiza e ndërthurur e evolimit dhe zhvillimit të institutit të pronësisë nga periudha e regjimit

monarkik e deri në ditët e sotme me institutin e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme duke parë efektet dhe ndikimet që ato kanë pasur tek njëra - tjetra ndër vite.

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NË PERIUDHËN 1912 - 1944

E drejta e pronësisë gjatë periudhës së monarkisë

Nuk do të arrinim të krijojmë një tablo të qartë të këtij instituti në këtë periudhë në rast se nuk do të parashtronim fare shkurtimisht disa fakte historike të cilat tregojnë pikërisht modelin e qeverisjes së vendit tonë në atë periudhë, punën dhe përpjekjen e qeverisë së asaj kohe për krijimin dhe forcimin e legjislacionit të brendshëm dhe në mënyrë të veçantë për krijimin dhe zhvillimin e institutit të së drejtës së pronësisë private.

Të dhëna historike:

Në 8 dhjetor 1922 është miratuar zgjerimi i Statutit të Lushnjës, që sanksiononte vendosjen e regjimit “Monarki” në Shqipëri.

Në qershor të vitit 1924, si rrjedhojë e revolucionit demokratiko-borgjez, u formua qeveria e përkohshme me kryeministër Z. Fan Noli.

Kjo qeveri u rrëzua në 24 dhjetor 1924 dhe me 6 janar 1925 u krijua qeveria me kryeministër Z. Ahmet Zogu.

Në 21 janar të të njëjtit vit, Asambleja Kushtetuese e shpalli Shqipërinë republikë. Në 31 janar 1925, Asambleja Kushtetuese e zgjodhi Ahmet Zogun president dhe kryetar të qeverisë.

Asambleja Kushtetuese në 1 Shtator 1928, miratoi statutin e ri në bazë të secilit, Shqipëria u shpall Monarki dhe Ahmet Zogu mbret i shqiptarëve me emrin Zog I-rë.

Në 1 dhjetor 1928, Asambleja Kushtetuese kthehet në parlament me një dhomë (dhoma e deputeteve). Nga ky vit deri në datën e pushtimit fashist, Shqipëria është qeverisur nga disa qeveri, të kryesuar nga Z. Kostaq Kote (1928 – 1930); Z. Pandeli Evangjeli (1930 – 1935); Z. Mehdi Frashëri (1935 – 1936); Z. K.Kote (1936). Në janar të vitit 1937 u mbajtën zgjedhjet parlamentare dhe në 7 Prill 1939, Shqipëria u pushtua nga Italia fashiste.

Rezulton nga të dhënat bibliografike të kohës që gjatë regjimit monarkist gjatë viteve 1928-1937, jurisprudenca ka patur një hov të madh zhvillimi. Gjatë kësaj periudhe filloi ndërtimi i një sistemi të mirëfilltë juridiko-civil, u hartuan dhe u miratuan akte ligjore e nënligjore që bazoheshin në legjislacionet perëndimore të kohës, duke krijuar kështu një kuadër ligjor të plotë dhe efektiv për rregullimin e një sërë sektorësh dhe marrëdhëniesh shoqërore, ekonomike, politike, kulturore etj.

Një nga aktet më të rëndësishme të asaj kohe ishte **“Statuti i Mbretërisë Shqiptare i vitit 1929”**. Ky akt do të njohë pronën private si një të drejtë kushtetuese të pakontestueshme. Në artikullin 198 të këtij statuti parashikohej se: *“E drejta e pronësisë, për çfarëdolloj pasurie që të jetë, është e padhunueshme. Pa të qenit e vërtetuar rregullisht nevoja e interesit botëror dhe pa mospagesën e vlerës së arsyeshme, sipas ligjit të posaçëm nuk mund të shpronësohet pasuria e askujt”*.

Nga analiza e kësaj dispozite, konstatohet garantimi i dy elementeve të rëndësishëm për mbrojtjen e të drejtës së pronësisë :

së pari: kushdo garantohej për të gëzuar e disponuar lirisht pronën e tij private, dhe

së dyti: askujt nuk mund t’i cenohej e drejta e pronësisë (nuk mund t’i merrej prona) përveç rasteve kur: (a) prona duhej përdorur për një interes publik (botëror); (b) mund të merrej vetëm përkundrejt një shpërblimi të arsyeshëm.

Në Statutin e Mbretërisë në artikullin 222, gjejmë këtë parashikim për të drejtën e pronësisë: *“Toka është pronë e thjeshtë (mulq) dhe për të zbatohen dispozitat e Kodit Civil. Derisa të hyjë në fuqi Kodi Civil, mbi tokat, zbatohen dispozitat ligjore të deritanishme”*.

Në analizë të aktit “Statutit të Mbretërisë” konstatohet së nga njëra anë ky akt sanksiononte pronën private duke i dhënë të drejtë subjekteve private ta zotëronin atë dhe të mos çenoheshin në të drejtën e tyre të pronësisë dhe nga ana tjetër do të gjejmë kufizime të tjetërsimit kur bëhet fjalë për pronën shtetërore.

Artikulli 150 i Statutit të Mbretërisë shprehimisht parashikonte: *“Asnjë objekt prej pasurisë së patundshme të Shtetit nuk mund të tjetërsohet, si edhe nuk mund të shfrytëzohet për një kohë më shumë se njëzet vjet, veçse me miratimin e Parlamentit”*.

Nga kjo dispozitë, del qartë në pah politika konservatore që kishte shteti i kohës, i cili kërkonte ruajtjen e të drejtës së pronësisë së shtetit mbi pronat e veta. Këto prona nuk mund të tjetërsoheshin pa miratimin e organit legjislativ. Subjektet e interesuara mund të përdornin prona të paluajtshme të shtetit për veprimtari të ndryshme, të miratuara nga organet përkatëse, por në çdo rast deri në njëzetë vjet. Nëse koha e përdorimit do të ishte më e madhe se 20 vjet, kjo e drejtë përdorimi, detyrimisht duhej miratuar me vendim të parlamentit të kohës.

Rëndësi të veçantë gjatë regjimit të monarkisë ka patur dhe mbrojtja e burimeve minerare shqiptare. Pasuria minerale sipas ligjit të kohës ndahej në dy grupe: (i) miniera dhe (ii) gurore. Të parat ishin prona të shtetit, ndërsa të dytat ishin prona të zotëruesve të sipërfaqeve të tokave. Shfrytëzimi i tyre bëhej sipas ligjeve të posaçme të kohës dhe kontrollohej nga organet ekzekutive (artikulli 151 i Statutit të Mbretërisë Shqiptare).

Ajo që vlen të përmendet dhe që paraqiste interes për kohën ishte dhe qendrimi i ligjvënësit në lidhje me të drejtat e të huajve në Shqipëri, në lidhje me pasuritë e paluajtshme. Statuti i Mbretërisë ndalonte të huajt për të patur të drejta pronësie në Shqipëri mbi tokat rurale; gjithashtu të huajt nuk kishin të drejtë të përfitonin pasuri të patundshme në vendet afër kufijve të shtetit ose në tokat bregdetare, të cilat caktoheshin me dekret mbretëror dhe vendim të Këshillit të Ministrave, (artikulli 215).

Por nga ky kufizim përjashtoheshin ato subjekte të huaja, të cilët kishin fituar të drejta pronësie mbi këto pasuri, para hyrjes në fuqi të këtij akti (Statutit të Mbretërisë) si dhe për disa raste të

parashikuara shprehimisht në statut. Në artikullin 215 shprehimisht thuhet se: “*Kjo dispozitë nuk cënon të drejtat e parafituara. Të huajt kanë vetëm të drejtën e vlerës duke shitur tokat në fjalë dhe të drejtën e pronësisë vetëm mbi ato toka rurale që janë të nevojshme për ngritjen e fabrikave dhe për rregullimin e komunikacionit*”.

Akti i cili shënoi një pikë kulminante në definimin dhe rregullimin e institutit të së drejtës së pronësisë në atë kohë ishte **Kodi Civil i vitit 1929**, akt ky i cili gjithmonë ka paraqitur vlera historike dhe studimore. Statuti i Mbretërisë Shqiptare dhe K.Civil i vitit 1929 kanë qenë nga aktet më të rëndësishme të asaj kohe të cilat sanksionuan dhe rregulluan të drejtën e pronës private. Kodi Civil i vitit 1929, u hartua sipas modeleve të shteteve perëndimore dhe hodhi bazat për sanksionimin dhe krijimin e një sistemi të mbrojtjes së pronësisë i cili ka vlera të çmuara edhe sot.

K.Civil i vitit 1929, në artikullin 794 parashikonte se: "*Zotnimi asht e drejta me gëzue e me disponuar sendet pa asnjë kufizim tjetër, jasht atyne që caktohen me ligj ose me rregullore*".

Ky kod, në kapitullin II, “Zotnimi”, rregullon, sanksionon dhe definojnë elementet me të rëndësishme të së drejtës së pronësisë si:

- (i) Subjektet e marrëdhënies juridike të pronësisë (shtetasit shqiptarë, shteti, personat juridikë shqiptarë, kufizime të të huajve për të gëzuar pronë në Shqipëri);
- (ii) objekti i marrëdhënies juridike të pronësisë (sendet, ndarja e tyre), frytet e sendeve;
- (iii) përmbajtja e të drejtës së pronësisë (tërësia e të drejtave, që i njihen pronarit me ligj mbi sendin, e drejta e posedimit, e drejta e disponimit, e drejta e gëzimit);
- (iv) mënyrat e fitimit dhe humbjes së pronësisë, bashkëpronësia, (gëzimi dhe administrimi i sendeve të përbashkëta, e drejta e “parablemjës”, pjestimi);
- (v) kufizimi i zotnimit për interes publik (shpronësim);
- (vi) kufizimi i zotnimit për interes privat, (detyrim për mur të përbashkët midis dy pronave, mbyllja e dritareve, distanca midis ndërtesave, rregullimi i kufijve midis pronave);
- (vii) servitutet, uzufukti, prerjet e drureve, përdorimi i ujit;

- (viii) mjetet juridike për mbrojtjen e së drejtës së pronësisë si (pacia e rivendikimit, pacia negatore/mohuese, paditë për rregullimin dhe caktimin e kufijve, denoncim i veprës së re (kallzim i një punimi të ri); pacia për shkaktim dëmi, posedimi dhe mbrojtja e posedimit etj.

Sa më sipër në këtë ligj, do të gjejmë një kuadër të plotë të së drejtës së pronësisë, si dhe të të gjitha elementeve të saj përbërës, duke përfshirë edhe instrumentet për mbrojtjen e saj.

Referuar Kodit Civil të vitit 1929 konstatohet se raportet juridike mbi sendet ose të drejtat reale ndahen në dy kategori.

Kategoria e parë përfshin të drejtën e zotnimit e cila është e drejta reale më e gjerë dhe më e plotë, pasi përmbledh në vetvete të gjitha dobitë që një send mund t'i japi aktualisht ose në të ardhmen titullarit të tij.

Kategoria e dytë e të drejtave reale, përbëhet prej fakulteve (tagreve) juridike ose prej të drejtave reale fraksionare që një person ka mbi sendin e tjetrit (jura in re aliena). Këto të drejta përkufizojnë “zotnimitin” duke i atribuar një pjesë të dobive që vijnë nga ky zotnim, një personi të ndryshëm nga ai i zotnuesit. Edhe të drejtat reale fraksionare ndahen në dy kategori:

- a) në të drejta reale gëzimi (servitutet personale, servitutet prediale) dhe
- b) në të drejta reale garancie (pengu, hipoteka).

Në përcaktimin e një definicioni të qartë për të drejtën e pronësisë (ose zotnimit sikundër pasqyrohej në K.Civil të vitit 1929), haset vështirësi, pasi nga njëra anë zotnimi përfshin një sërë tagrash përdorimi dhe posedimi mbi një send të caktuar; ndërsa nga ana tjetër zotnimi mund të zvogëlohet dhe shtrëngohet aq shumë sa zotnuesit të mos i mbesë gati asgjë nga ajo që përbën pushtetin e pronarit mbi sendin (si dominus).

Doktrinat e vjetra që e cilësonin zotnimitin si: “ius utendi; fruendi; abutendi; possidendi; alienandi; disponendi; vindicandi” (e drejta me përdorë, me gëzue, me abuzue, me posedue, me tjetersue, me disponue dhe me rivendikue sendin) ose e drejta me përdorë e me disponue sendin, janë zhdukur dhe kanë treguar që kanë qenë të pathemelta, pasi zotnimi sikundër është shprehur edhe Brinzi, “*nuk është shuma e tagrave, por uniteti i të gjitha pushteteve që i konferohen një*

titullari; nuk është një seri të drejtash të caktuara, por një pushtet i përgjithshëm që përfshin brenda vehtes çdo tagër që mund të mendohet.” Për këtë arsye, është gati e pamundur për të përkufizuar se çfarë mund të bëjë një zotnues brenda titullit të tij të zotnimit, por është shumë e mundur për të treguar saktësisht se çfarë ky zotnues nuk mundet që të bëjë, qoftë për shkak të kufizimeve që vijnë nga ligji, qoftë edhe nga konkurimi i këtyre të drejtave nga një subjekt tjetër.

Referuar Kodit Civil të 1929 , kufizimet ligjore të zotnimit si dhe servitutet e parashikuara prej ligjit, i heqin zotnuesit një sasi tagrash; disa tagra i hiqen zotnuesit në bazë të konvencioneve të lidhura me atë vetë, me të cilat ky i përkufizon vetes pushtetet mbi sendin e zotnuem (pra që ka në pronësi), qoftë duke iu transferuar të tjerëve disa nga këto pushtete (p.sh. uzufrukt, përdorim), qoftë duke iu lejuar lindjen e të drejtave disa personave të tretë që është në kundërshtim me pakufizueshmërinë e zotnimit të vet, (p.sh. servitus altius non tollendi - servitudi me ngrit shtëpinë, për mos me i ndaluar pamjen tjetrit)

Pra, sikundër shihet, zotnimi ka dy karakteristika themelore të cilat në përcaktimin (përkufizimin) e tij, nuk mund të anashkalohen;

- (i) nga njëra anë qëndron abstraktja dhe pakufizueshmëria e tij,
- (ii) ndërsa nga ana tjetër qëndron elasticiteti i tij. Zotnimi ka aftësinë për t’u hapur dhe shtrirë në mënyrë të pakufizuar, por mund edhe të përkufizohet dhe shtrëngohet aq sa të mos i ngelë tjetër përveçse emrit.

Por si mund të realizohet mbrojtja e të drejtës së pronësisë si dhe të drejtave të tjera reale të lidhura me sendin sipas Kodit Civil të vitit 1929 dhe cili ishte mjeti procedural që mund të përdorej sipas këtij ligji .Referuar dispozitave të këtij kodi, paditë për mbrojtjen e të drejtës së zotnimit ndahen në dy kategori:

- (i) Kur pushtetet që ka zotënuesi mbi sendin i kontestohen (kundërshtohen) prej një të treti tërësisht ose pjesërisht dhe
- (ii) kur i treti pretendon mbi sendin një të drejtë reale të plotë (zotnim) ose të pjesshëm (servitut), ligji i akordon zotnuesit mjetet e mbrojtjes së zotnimit të tij.

Për prapësimin e pretendimit të të tretit mbi krejt zotënimin e sendit, ligji njihet :

- (i) padinë e rivendikimit (*rei vindiciatio*); për prapësimin e pretendimit të të tretit për një të drejtë të pjesshme mbi sendin, ligji i njihet zotëruesit
- (ii) padinë mohuese ose negatore (*actio negotatoria*).

Padia e rivendikimit sipas këtij kodi kishte për qëllim njohjen e të drejtës së zotnimit dhe kthimin e sendit prej atij që e mban pa të drejtë. Padia mohuese ose negatore ka për objekt mohimin e të drejtave që pretendohen mbi sendin e huaj dhe deklarimin se sendi i zotnuar prej paditësit është i lirë nga çdo kufizim (*uzufrukt, servitut*).

Veç mbrojtjes së zotnimit me padinë e rivendikimit dhe atë negatore, mbrojtje e cila garanton zotnuesin nga sulmet dhe pretendimet që i bëhen sendit të zotnuar prej tij (*mbrojtje represive*), ligji i asaj kohe kishte krijuar edhe një formë tjetër mbrojtjeje e cila nuk mund të quhet mbrojtje preventive. Kjo formë mbrojtje realizohet kur sendit të zotnuesit i kërcënohet një dëm nga një send i një personi tjetër ose nga një vepër e këtij të fundit. Për të ndaluar rrezikun e këtij dëmi, ligji i njeh zotnuesit masa të përkohshme dhe konservative. Paditë e krijuara për këtë qëllim janë paditë e denoncimit, të cilat janë dy llojesh:

- (i) denoncimi i një veprë të re;
- (ii) dhe ai i një dëmi të kërcënuar.

Funksioni i këtyre padive nuk është vetëm për të mbrojtur të drejtën e zotnimit, por edhe të drejtën e posedimit, prandaj këto dy padi i shërbejnë si zotnuesit ashtu edhe poseduesit, pasi kanë për qëllim marrjen e masave të përkohshme dhe preventive kundrejt ngacmimeve të të tretëve, pa prekur themelin e të drejtës.

Pavarësisht nga çdo sulmim , ngacmim apo rrezik që mund t'i ndodhë të drejtës së zotnimit si shprehje të mbrojtjes së kësaj të fundit ne ligj kemi edhe dy padi të tjera që ky I fundit ia ka njohur zotnuesit të një prone të cilat kanë për qëllim caktimin e kufijve midis dy pronave kur këto janë të pasakta:

- (i) padia për rregullimin e kufijve midis dy pronave , kjo padi ka për objekt vënien e shenjave të jashtme të kufijve te pronave individuale kur këto janë të saktë dhe të pakundërshtueshëm
- (ii) (ii) padia për percaktimin e kufijve te prones. Padia për rregullimin e kufijve mund të përmbajë njëkohësisht edhe një rivendikim, kur ai që e ushtron reklamon edhe ndonjë copë vend të poseduar prej fqinjtit.

Kodi Civil i Zogut vlerësohet nga specialistët e së drejtës se ka qenë një nga ligjet më të zhvilluara dhe më të përparuara të kohës, i cili jo vetëm sanksionoi me ligj të drejtën e pronës private, por me mënyrën se si e rregulloi atë e ngriti në nivelin e njëres prej të drejtave më themelore të njeriut.

Krahas ligjeve të mësipërme, të cilat përbënin në atë kohë dhe themelin e të drejtës sonë civile, regjimi monarkik nxorri dhe një sërë aktesh të tjera ligjore dhe nënligjore, të cilat do të përcaktonin dhe mënyrën se si do të funksiononin marrëdhëniet e pronësisë në përputhje me politikën që aplikoi ky regjim.

Kështu me ligjin nr. 180, datë 03.05.1930, regjimi monarkik vuri në zbatim reformën agrare. Në bazë të këtij ligji, pronarëve u shpronësohej, një e treta e tokës që zotëronin, përkundrejt një çmimi prej 20 fr. ari për hektar, dhe në këtë tokë të shpronësuar instaloheshin bujqit proletarë (pa tokë); *“Kjo tokë i jepet atij që e meriton, që asht në gjendje t’a punojë dhe t’a paguej”*. *Gjithashtu u lehet edhe një pjesë tjetër që ndryshon si mbas sipërfaqes që posedon secili. Buqvet proletar u akordohet tokë në propocjon të frymëve qi përbajnë familjen, d.m.th. pesë dynym për frymë (1/2 e hektari)¹⁰”*.

Për aplikimin e reformës agrare, në 1931-in, u krijua Drejtoria e Përgjithshme e Reformës Agrare, që ishte një ent i pavarur, i cili funksiononte me ligje, organikë, administratë dhe buxhet të vetin, të miratuar nga Parlamenti.

¹⁰ Cituar Haxhi Shkoza ne librin e tij, "Financat e Shqipnis 1839-1934"

Pas zbatimit të reformës agrare, Monarkia u shiti toka shtetërore shumë familjeve bujqësore me qëllim shfrytëzimin e tyre (p.sh.ligji datë 09.04.1937, me të cilin u shitej tokë bujqësore shtetërore, bujqve të fshatrave Luz, Derven, Gurz apo ligji datë 04.1933, me të cilin lejohej t'u shitej tokë bujqve në Gurëz të Krujës, dhe t'u falen tatimet e papaguara).

Në kohën e regjimit monarkik pronarët e pasurive të paluajtshme, (toka, ndërtesa) paguanin tatim mbi pasurinë e cila përcaktohej me ligj. Ligji datë 19.04.1938 përcaktonte nivelet e tatimit që duhet të paguanin pronarët e tokave bujqësore, të ndërtesave, tokave të pyllëzuara dhe kullotave të cilat ishin në pronësi private.

Nga kërkimet në bibliografinë e akteve ligjore për vitet 1920 – 1939 të autores Zana Bufi¹¹ (dy vëllime), rezulton se gjatë regjimit monarkist, shteti ka kryer shumë shpronësime për interesa publike, të pasurive të paluajtshme që u përkisnin subjekteve private, kundrejt shpërblimit financiar, (p.sh. ligji datë 04.08.1931, për shpronësim toke në Laprakë, ligji datë 03.04.1933, Dekret i Mëkëmbësit nr.178, datë 11.12.1939, Dekret i Mëkëmbësit nr. 237, datë 02.07.1940 për shpronësim toke private për ndërtim central uji në Tiranë etj.). Në këto akte do të gjejmë respektimin e të gjitha elementeve të rëndësishme të procedurës së shpronësimit të pronës private, ku përveçse miratohej shpronësimi për interes publik nga organet me të larta të qeverisjes përcaktohej në mënyre të detajuar dhe jepej dhe fondi i shpërblimit të pronarit, nominalisht.

Në këtë periudhë janë miratuar dhe ligje dhe akte nënligjore për disiplinimin e qerave të pasurive të paluajtshme veçanërisht në qytete. Vihet re ekzistenca e një politike kontrolluese të shtetit për çmimet e qerave të pasurive të paluajtshme, të tokave bujqësore dhe të ndërtesave. Kjo bëhej për arsye që t'i pritej rrugë abuzivitetit ekonomik (dekret për disiplinimin e qirave të pasunive urbane, 1940).

¹¹ BUFI. Zana. *Bibliografia e akteve ligjore, 1920 – 1939*

Regjimi juridik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në këtë periudhë.

Kodi Civil i vitit 1929 rregulloi dhe sanksionoi në të njëjtën kohë dhe institutin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Me anë të këtij ligji u rregullua dhe sanksionua dhe funksionimi i sistemit të transkriptimit. Organizimi dhe funksionimi i zyrave të hipotekës u krye në bazë të ligjit nr. 92 datë, 17.04.1929 “Mbi zyrat ipotekave dhe mbi taksat e tyre”.

Në bazë të këtij ligji transkriptohej në regjistrin e hipotekës, çdo lloj veprimi juridik i parashikuar në KC, akti administrativ apo vendimi gjyqësor i cili transferonte pronësinë ose të drejtat reale mbi to si dhe akte dhe vendime që nuk transferonin zotënimin e pronave ose të drejtave reale mbi to por që vendosnin kufizime apo krijonin hipoteka mbi pasurinë.

Referuar dispozitave të këtij kodi, zyrat e hipotekave kryenin këto veprime: a) transkriptime (për transferimin e zotërimit me anë shitblerjesh, dhurimesh ose testament); b) inskriptime (për vendosjen e hipotekës); c) notime (për kufizimin e të drejtave të pronës).

Ky sistem 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. Ky lloj sistemi i krijuar nga Kodi Civil i vitit 1929 konsiderohet shumë i rëndësishëm për vendin tonë, pasi hodhi themelet e funksionimit të zyrave të Kadastrës në Shqipëri. Edhe sot e kësaj dite, ky sistem ka vlera të rëndësishme për vërtetimin e të drejtës së pronësisë. Pjesa më e madhe e pronave në vend sot e kanë origjinën e tyre 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 në një numër të madh çështjesh me objekt njohjen e të drejtës së pronësisë apo në veprimtarinë e komisionieve të kthimit dhe kompesimit të pronave, aktet dhe të dhënat e regjistrimit të pronësisë nga periudha 1929 e në vijim, kanë shërbyer dhe shërbejnë si dokumenta provuese me vlerë të madhe për zgjidhjen e drejtë të çështjeve si dhe për njohjen e kthimin e pronave ish pronarëve.

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NGA VITI 1944 DERI NË VITIN 1990

Të dhëna historike

Në nëntor të vitit 1944, Shqipëria u çlirua nga pushtuesit gjermanë. Menjëherë qeverisjen e vendit e mori përsipër qeveria e re, udhëheqësit e së cilës dolën nga rradhët e Ushtrisë Nacionaliste Shqiptare dhe Partisë Komuniste. Në 11 janar të vitit 1945, Shqipëria u shpall Republikë Popullore. Në rast se do të shohim gjithë zhvillimin ekonomik dhe politik të vendit në këtë periudhë si dhe legjislacionin e miratuar do të konstatojmë se Shqipëria deri në vitet 1990 u karakterizua nga politika ekonomike centralizuese, ku çdo burim ekonomie u përqëndrua në kontrollin e shtetit komunist. U krye një reformë agrare sipas të cilës toka bujqësore dhe pasuria private u shtetëzuan totalisht dhe ku shteti ishte ofruesi i vetëm i shërbimeve dhe mallrave.

Një nga aktet më të rëndësishme të kohës ishte **Kushtetuta e vitit 1946**, e cila në nenin 7, kapitullin II të saj parashikonte se : *“Në Republikën Popullore të Shqipërisë mjetet e prodhimit përbëhen prej pasurisë së përbashkët të popullit që gjendet në duart e shtetit, prej pasurisë së organizatave kooperativiste popullore dhe prej pasurisë së personave privatë, fizikë ose moralë”*.

Në atë kohë konsideroheshin si pasuri e përbashkët e popullit, të gjitha minierat dhe pasuritë e tjera të nëntokes, ujërat, burimet natyrore pyjet dhe kullotat, mjetet e komunikacionit ajror, hekurudhor e detar, postë - telegrafet, telefonat, radiostacionet dhe bankat. Tregtia e jashtme dhe e brendshme e vendit tonë ishin nën kontrollin e shtetit, i cili i rregullonte dhe i kontrollonte ato.

Në nenin 12 të kësaj Kushtetutë thuhej se: *“Toka u takon ayre që e punojnë. Caktohet me ligj kur nje institucion ose një person që nuk e punon token mund të mbetet zot i kësaj toke dhe në ç’masë”*. E njëjta frymë dhe ideologji do të përshkonte dhe K.Civil të vitit 1955.

Ajo që vlen të përmendet në këtë periudhë është fakti që regjimi politik i kohës e filloi veprimtarinë e tij me kufizimin e pronës private nëpërmjet **Ligjit për Reformën Agrare** të vitit 1945-1946. Kjo reformë e kufizoi shumë të drejtën e pronësisë për tokën (deri në 5 ha për pronarët e mëdhenj).

Si pasojë e “Ligjit për Reformën Agrare nr.108, datë 29.08.1945”, toka bujqësore në pronësi të shtetit, pronarëve, enteve privatë apo fetare, shtetëzohej dhe u ndahej fshatarëve. Me Qarkoren e datës 19.01.1945 noterët u ndaluan të kryenin veprime për shitblerjen e tokës bujqësore. Në bazë të Urdhërësës së Qeverisë nr. 49, datë 04.09.1947, mbi “Kadastrën provizore”, u krijua kadastra për tokat bujqësore.

Sipas ligjit të reformës agrare (neni 12) fshatarët që morën tokë u regjistruan në regjistra të posaçëm të krijuara pranë Zyrave të Reformës Agrare, por ata nuk u pajisën me tituj pronësie mbi tokën. E drejta e pronësisë, në këtë mënyrë po zhdukej gradualisht dhe në vitin 1967, nuk kishte me pronë private mbi tokën; ndërsa Kushtetuta e vitit 1976 sanksionoi përfundimisht faktin se toka ishte në pronësi të shtetit.

Pra, mund të thuhet se tipi i së drejtës së pronësisë në këtë periudhë do të përcaktohej nga tipi i marrëdhënieve në prodhim që sundonin në shoqëri. Për shkak të transformimeve ideologjike të kohës, marrëdhëniet shoqërore ekonomike në pjesën dërrmuese do të shndërroheshin në marrëdhënie socialiste. Në pajtim me këtë, tipi sundues i së drejtës së pronësisë ishte “*pronësia socialiste*” e cila do të shtrihej mbi veglat dhe mjetet kryesore të prodhimit në dy lloje:

- (i) shtetërore dhe
- (ii) kooperativiste.

Krahas kësaj lloji pronësie do të kemi dhe ekzistencën e pronësisë së personave privatë, e cila do të shfaqej në dy forma:

- (i) personale dhe
- (ii) private.

Subjekte të së drejtës së pronësisë socialiste ishin shteti dhe organizatat kooperativiste-shoqërore, kurse subjekte të pronësisë private ishin personat fizikë.

Sendet të cilat u përkisnin organizatave kooperativiste-shoqërore do të përbënin pronën kooperativiste-shoqërore, e cila do te konsiderohej si pasuri e çdo organizate kooperativiste shoqërore të veçantë dhe jo e anëtareve që bënin pjesë në të.

Kështu pasuria shtetërore, e konsideruar “bazë e shenjtë dhe e paprekshme e demokracisë popullore administrohej nga ndërmjarrjet dhe institucionet shtetërore ose nga këshillat popullore të cilat ishin subjekte shtetërore (persona juridike). Këto subjekte e posedonin dhe e gëzonin pronën brenda kufijve të caktuar me ligj dhe n.q.se e lejonte plani ekonomik i shtetit, mund dhe ta dispononin atë.

Nga ana tjetër, pasuria kooperativiste administrohej prej çdo kooperative të veçantë nëpërmjet organeve të saj (mbledhja e përgjithshme, kryesia, etj.) në bazë të planit të tyre të pavarur.

Përsa i përket pronës së personave privatë si u tha dhe më lart në këtë punim ajo evidentohet në dy forma:

- (i) në pronën personale dhe
- (ii) në pronën private.

Dallimi ndërmjet pronësisë personale dhe pronësisë private qëndronte në:

- (i) llojin e sendeve që ishin objekt i tyre dhe
- (ii) destinacionin që ato kishin, pra qëllimin për të cilin ato përdreshin.

Në pronën personale bënin pjesë të ardhurat dhe kursimet nga puna, ndërtesat për banim, sendet e nevojshme për ekonominë shtëpiake dhe çdo send tjetër që shërbente për përdorimin personal ose familjar. Prona personale konsiderohej si e prejardhur nga prona socialiste. Nga ana tjetër, në pronën private hynin pasuritë që përdreshin si mjete prodhimi apo si mallra. Forma kryesore e pronës private ishte ekonomia tregtare private, ekonomia e familjes bujqësore që nuk bënte pjesë në një kooperative bujqësore dhe ekonomia e vogël e zejtarëve të pakooperuar. Ajo ishte e prejardhur nga puna personale e pronarit privat të mjeteve të prodhimit dhe familjes së tij.

E megjithatë, rëndësia e pronës private konsiderohej se vinte gradualisht duke u zvogëluar në saj të kooperativizmit të fshatarëve e të zejtarëve.

Ajo çka vihet re gjithashtu në këtë kohë është se në konfliktet me objekt rivendikimin e sendit/pasurisë të cilat mund të ekzistonin ndërmjet shtetit nga njëra anë dhe organizatave kooperativiste ose shtetasve nga ana tjetër, kur pas hetimit gjyqësor asnjëra nga palët nuk arrinte të provonte se sendi i perkiste njërës apo tjetrës palë prezumohej se sendi i perkiste shtetit dhe ky i fundit ishte pronar i vetëm.

Po cilat ishin disa prej akteve normative më të rëndësishme në këtë periudhë që krijuan bazën legjislative të institutit të pronësisë.

Dekreti nr.2083, datë 06.07.1955 “Mbi Pronësinë”, aprovuar me ligjin nr.2251, datë 04.04.1956 (hyrë në fuqi më datë 01.09.1955).

Ky dekret parashikonte se sendet e paluajtshme janë toka, ndërtesa, dhe çdo gjë e lidhur në mënyrë të qëndrueshme me tokën. Pasuritë mund të jenë pronë e shtetit, organizatave kooperativiste apo shoqërore (pronë socialiste) dhe personave (pronë personale dhe private). Ishin pronë vetëm shtetërore dhe nuk mund të tjetërsoheshin: minierat, nëntoka me pasuritë e saj, ujërat, pyjet dhe kullotat, bankat, telegrafët, sistemi i transportit, radiostacionet, uzinat, fabrikat, ndërmarrjet, fondi shtetëror i tokave, fondi shtetëror i ndërtesave.

Në dekretin për pronësinë të vitit 1955, parashikoheshin disa rregulla për regjistrimin në regjistrat e zyrës së kadastrës të veprimeve juridike për kalimin e pronësisë në lidhje me pasuritë

e paluajtshme të ndodhura në qytet e në fshat; për fitimin ose njohjen e pronësisë së tyre në bazë të ligjës, të vendimit të gjykatës ose të një organi tjetër shtetëror; për deklarimin si të pavlefshëm 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. Referuar ligjit të kohës ishte pronë private çdo gjë që nuk ishte e ndaluar të ishte në pronësi të personave privatë.

Në pronësi të personave privatë mund të ishin si pasuri të paluajtshme vetëm banesat. Këto banesa privatët i patën përfituar ose (i) nëpërmjet blerjes nga shteti, ose (ii) ishin banesat vetjake që kishin mbetur si të tilla nga shtetëzimet që kishte bërë shteti i kohës.

Udhëzim i Këshillit të Ministrave nr.6 dt.10.2.1958, G.Z Nr 3/1958 “Mbi shitjen e shtëpive të banimit, pronë shtetërore që ndodhen në fshatra”

Ky udhëzim rregullonte tre çështje kryesore:

1. Shitjen e shtëpive shtetërore të cilat ndodheshin në fshatra, anëtareve të kooperativave bujqësore, fshatareve të tjerë individualë, të varfër, ose të mesëm, sidomos atyre që nuk kishin shtëpi banimi ose që i kishin të papërshtatshme, që ishin invalide të luftës ose të punës bujqër etj.
2. Por, në rast se për shtëpi të tilla do të kishte nevojë kooperativa bujqësore, (për zyra etj), këto do të preferoheshin me rastin e shitjes së shtëpive.
3. Kur për shtëpi të tilla do të kishin nevojë organet lokale të pushtetit ose të administratës shtetërore (për zyra, banesa për punonjës etj.) këto do t'i kalonin si mjet kryesor organeve të lartpërmendura.

Dekret nr.1541, dt.18.9.1952 aprovuar me ligjin nr.1653, dt.30.3.1953 “Mbi shitjen e shtëpive të vogla pronë shtetërore”

Ky dekret do të parashikonte se shtëpitë e vogla të banimit, “të shumtën me tri të ndara” (tri dhoma), që ishin pronë e shtetit të ndodhura në qytete ose qendra të banuara mund t’u shiteshin punëtorëve dhe nëpunësve që nuk kishin banesa të tyre.

Mund të shiteshin në kushtet e përmendura më lart edhe shtëpitë me më shumë të ndara, por të bëra me ndërtim të vjetër me qerpiç, gure, tulla kallama etj, kur jepej aprovimi për shitjen me vendimin e komitetit ekzekutiv të këshillit popullor.

Dekreti nr.2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”

Ky dekret, në atë kohë, bënte ndarjen e tokave bujqësore dhe jobujqësore si dhe jepte definicionin e tyre. Do të quheshin tokë bujqësore arat , djerret , lëndinat , ugaret , livadhet pemishtet, kopshtet , vreshat, ullishtat , moçalet si dhe kullotat dhe pyjet . Në tokat bujqësore në fshatra apo qytete mund të lejohej të ngriheshin ndërtesa, kur në fshat kjo lejohej nga komisionët e çeshtjeve agrare dhe në qytet lejohej nga zyra e urbanistikes. Cilat ishin qytete dhe cilat do të ishin fshatra caktoheshin nga dispozitat e ligjës “ Mbi Këshillat Popullore”.

Tokat jo bujqësore quheshin ato toka që ziheshin nga ndërtesat sado që të ishte sipërfaqja e tyre në fshat dhe në qytet; si dhe, çdo toke në qytet sipërfaqja e të cilës është jo më shumë se gjysmë dynymi. Kopshtet dhe pemishtet në qytet janë toke jobujqësore kur nuk kalojnë gjysmë dynym. Do quhet tokë jobujqësore edhe në ato raste kur toka, pemishtja, kopshti, kapnin sipërfaqe 700 m², por ato mund të bashkoheshin me ndonjë tokë tjetër bujqësore.

Përsa i përket tokës jobujqësore, pronë e shtetasve, ose pronë kooperativiste, dekreti nr. 2151, dt. 08.09.1955, ndalonte krejtësisht tjetërsimin e tokave të destinuara për ndërtim dhe që janë të lira për ndërtesa.

Dekreti nr.4823, datë 02.03.1971 “Mbi mbrojtjen e tokës”

Ky dekret percakttoi se tjetërsimi i ndërtesave, pronë vetiake, bëhet me leje të komitetit ekzekutiv ose të këshillit popullor përkatës. Tjetërsimi i trojeve ose oborreve (avllive), qoftë edhe kur shitet

ndërtesa, ndalohet. Oborri (avllia) baraz me sipërfaqen që zë ndërtesa, por jo më shumë se 200 metra katrore, i kalon në përdorim blerësit të ndërtesës”.

Kushtetuta e vitit 1976

Të gjitha aktet e mësipërme të kohës nuk bënë gjë tjetër veçse çuan në nxjerrjen e tokës jashtë qarkullimit civil. Por ajo që përfundimisht e nxorri tokën nga qarkullimi civil ishte Kushtetuta e 1976.

Sipas nenit 19 të Kushtetutës e gjithë toka u shpall pronë shtetërore. Në këtë nen sanksionohet se *“Toka u jepet në përdorim shoqëror ndërmarrjeve dhe institucioneve shtetërore, kooperativave bujqësore dhe organizatave shoqërore, si dhe në përdorim vetiak shtetasve”*.

Sipas kushtetutës dhe ligjeve të kohës kemi zëvendësimin e konceptit pronë private për individin me konceptin përdorim, pasi e drejta e pronarit mbi çdo pasuri të paluajtshme i takonte shtetit dhe individëd/shtetasit vetëm mund të përdornin këto pasuri, sipas termave dhe kushteve të përcaktuara me ligj.

Ligji nr. 5686, datë 21.02.1978 “Mbi mbrojtjen e tokës” që u shfuqizua me ligjin nr.7501, datë 19.07.1991 “Për Tokën”.

Në bazë të këtij ligji tjetërsimi i tokës dhe i trojeve ishte totalisht i ndaluar.

Kodi Civil, miratuar me ligjin nr.6340, datë 26.06.1981, hyrë në fuqi më datë 01.01.1982.

Sipas parashikimeve të këtij Kodi, çdo pronë në Republikën Popullore Socialiste të Shqipërisë, ishte në pronësi të shtetit, të kooperativave bujqësore dhe të personave të veçantë. Prona socialiste përbëhej nga prona shtetërore dhe nga prona kooperativiste në bujqësi. *“Prona shtetërore i përket gjithë popullit dhe është forma më e lartë e pronës socialiste”*.

Shteti ishte pronar i vetëm i të gjithë pronës shtetërore.

Toka dhe pasuritë e nëntokës, minierat, pyjet, kullotat, ujërat, burimet natyrore të energjisë, uzinat, fabrikat, stacionet e makinave dhe të traktorëve, bankat, rrugët e komunikacionit dhe mjetet e transportit hekurudhor, ujqor e ajror, portet, telegrafët, telefonat, stacionet e radios dhe të televizionit, kinematografia, përcaktoheshin si pronë vetëm e shtetit.

Pronë e shtetit ishte edhe çdo pasuri tjetër që krijohej në sektorin shtetëror ose që shteti e fitonte sipas ligjit.

Pronë vetjake sipas këtij kodi do të ishin të ardhurat nga puna dhe nga burime të tjera të ligjshme, shtëpia e banimit si dhe sende të tjera të cilat do të shërbenin për plotësimin e nevojave materiale e kulturore vetjake e familjare. Pronë vetjake ishin edhe objektet që i përkisnin familjes kooperativiste në bazë të statutit të kooperativës bujqësore.

Regjimi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në këtë periudhë

Fillimisht regjistrimi që iu bë tokave në këtë periudhë kishte për qëllim të mbledhte dhe të ruante në një formë sistematike dhe të dukshme të dhëna të sakta mbi të drejtën e pronësisë dhe mbi gjendjen natyrore ekonomike të tokave dhe pasurive të tjera të paluajtshme. Kjo bëhej dhe për nevojat e sistemimit agrar dhe për mbrojtjen e të drejtave dhe interesave të ligjshme të pronarëve të tokave. Referuar dekretit nr.2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre” regjistrimi i tokave organizohej dhe drejtohej nga Ministria e Bujqësisë dhe komitetet ekzekutive të këshillave popullore të qarqeve dhe kryhej në rrethe dhe në qytete nga Zyra e Kadastrës nën drejtimin e kontrollit të seksioneve të bujqësisë pranë komiteteve ekzekutive.

Të gjitha tokat bujqësore kudo që ndodheshin si dhe të gjitha tokat e tjera dhe ndërtesat që ndodheshin në fshat regjistroheshin në regjistrat e zyrës së kadastrës. Tokat bujqësore që ndodheshin brenda qyteteve dhe që ishin të regjistruara në zyren e kadastrës, do të mbaheshin të regjistruara pranë kësaj zyre derisa mbi to nuk do të kishte të ngritur ndonjë ndërtesë ose nuk do të ishte ndryshuar destinacioni bujqësor i tyre. Tokat e tjera që ndodheshin brenda qyteteve, ndërtesat dhe tokat që më parë kishin qenë bujqësore por të cilave me vonë u ishte ndryshuar

destinacioni, regjistroheshin në zyrën e hipotekës sipas rregullave të parashikuara në dekretin “Mbi pronësinë”. Në dispozitat me nr 12, 13, 16 të dekretit nr.2151, datë 08.11.1955 “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre “ do të gjejmë të dhënë në mënyrë të detajuar mënyrën se si regjistroheshin dhe si mbaheshin titujt e pronësisë në lidhje me tokën bujqësore në regjistrat e zyrës së kadastrës e cila ishte një vlerë për kohën. Çdo veprim për ndryshimin e destinacionit apo për tjetërsimin e tyre duhet të bëhej patjetër me leje të autoriteteve të përcaktuara nga ligji i cili qe komisioni i çështjeve agrare. Gjithashtu në këtë dekret do të shohim dhe një rol aktiv të zyrës së kadastrës e cila ishte e detyruar që të ndiqte, konstatonte dhe verifikonte në mënyrë të vazhdueshme ndryshimet që ndodhnin në tokat bujqësore si dhe në pasuritë e tjera të paluajtshme dhe të pasqyronin këto ndryshime brenda 20 ditëve në zyrën e kadastrës nga dita e lajmërimit apo konstatimit.

Kjo veprimtari vazhdoi nën këtë rregullim për një periudhe të gjatë . Edhe me ligjin nr.5686, datë 21.02.1978 “Mbi mbrojtjen e tokës”, tokat bujqësore do të vazhdonin të regjistroheshin në kadastrë, ndërsa ndërtimet apo shtëpitë e banimit si dhe oborri (avllia) i barabartë me sipërfaqen që zinte ndërtesa, por jo më shumë se 200m², që i kalonin në përdorim pronarit të ndërtesës regjistroheshin në zyrat e hipotekës.

Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme që ishte krijuar në vitin 1929, vazhdoi funksionimin edhe në periudhen 1945 e në vijim. Gjatë këtyre viteve, ai sistem nuk pësoi ndryshime thelbësore, përveçse u krijua kadastra e pasurive bujqësore (tokave bujqësore, pyjeve dhe kullotave) sipas Urdhreses se qeverise e vitit 1947 për kadastrën provizore

INSTITUTI I PRONËS PRIVATE NGA VITET 1990 – DERI MË SOT

Por si paraqitet instituti i së drejtës së pronësisë dhe statusi juridik i pronës (pasuritë e paluajtshme private apo publike) nga vitet '90-të dhe deri më sot?

Vlerësoj se para se të kaloj në trajtimin teorik që i bën Kodi ynë Civil këtij instituti si dhe marrëdhënies juridike të pronësisë, të jap para jush një panoramë të shkurtër se cilat qenë kushtet historike që ndryshuan tërësisht këtë institut, cilat qenë ligjet bazë që shërbyen për ndryshimin e karakterit të pronës nga tërësisht publike (pronë e shtetit) në private dhe publike, cilat qenë normat ligjore që shërbyen për rregullimin e marrëdhënies juridike të pronësisë, të veprimit juridik dhe që shërbyen për sanksionimin dhe stabilizimin e tyre .

Të dhëna historike

Në vitin 1990 u rrezua regjimi diktatorial i kohës dhe iu hap rruga pluralizmit politik, qeverisjes demokratike si dhe sanksionimit të ekonomisë së lire të tregut dhe pronës private.

Me ligjin nr. 7491, datë 29.04.1991 **“Për dispozitat kryesore kushtetuese”**, u sanksionua e drejta e individit për të gëzuar pronën private. Ky ligj vendosi një rend të ri ekonomik, dhe kalimin përfundimisht 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 krijimin e ekonomisë private, duke i hapur rrugë lindjes së marrëdhënieve juridike civile të reja mbi pronën private, dhënien e trojeve për ndërtim subjekteve privatë, privatizimin e sektoreve 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 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.

Çmimi i shitjes dhe qiraja e truallit për ndërtim, që ishte pronë shtetërore, caktohej nga organi financiar i pushtetit lokal në juridiksionin e të cilit ndodhej trualli, sipas kritereve të caktuara nga Këshilli i Ministrave dhe sipas kërkesës e ofertës.

Shitja dhe dhënia me qira e truallit për ndërtim bëhej nga organi financiar i lartpërmendur. Shumat e paguara për truallin destinoheshin të përdorshin për zhvillimin e infrastrukturës dhe këto shuma ishin nën juridiksionin e pushtetit lokal ku ndodhej sendi.

Personat juridikë a fizikë vendas pronarë të ndërtesave ekzistuese të çdo lloji do të trajtoheshin edhe si pronarë të truallit që zinin këto ndërtesa. Kur këto të fundit 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 shpronësohen ose shtetëzohen dhe as nuk mund të jenë objekt masash të tjera të barasvlefshme me shtetëzimin ose shpronësimin me përjashtim të rasteve të veçanta në interes të përdorimit publik dhe gjithmonë me pagesë dhe me një zhdëmtim të plotë, *“Zhdëmtimi, në rastet e përmendura, në paragrafin e parë të këtij neni, do të jetë i barabartë me investimin ose vleftën e pronës së shpronësuar ose shtetëzuar ditën në të cilën i është njoftuar shpronësimi palës që do të shpronësohet dhe ky zhdëmtim do të paguhet pa vonesë, bashkë me interesat bankare të akumuluar deri në ditën e pagimit. Zhdëmtimi është plotësisht i realizueshëm dhe lirisht i tjetërsueshëm. Në rast se pagimi i zhdëmtimit vonohet ky i fundit paguhet me një shumë që e vë personin fizik a juridik vendas a të huaj në një pozitë jo më pak të favorshme nga ajo që ka pasur, në qoftë se kjo shumë do të derdhej në datën e shpronësimit ose të shtetëzimit. Kushtet për mënyrën e derdhjes së këtij zhdëmtimi duhet të caktohen para datës së shpronësimit ose shtetëzimit”, (neni 28).*

Ligji për Tokën

Ligji nr.7501, datë 19.07.1991 rregulloi në mënyrë specifike regjimin e tokës bujqësore në Republikën e Shqipërisë, rregullat për ndarjen e saj, organet administrative dhe nivelet e atyre që janë kompetentë për të ndarë tokën bujqësore, procedurat administrative dhe dokumentet përkatëse që plotësoheshin deri në lëshimin e aktit të marrjes së tokës në pronësi.

Në bazë të nenit 1 të këtij ligji, toka ndahet në tre kategori: (i) tokë bujqësore e zënë me bimë, pemishtë, vreshta, (ii) toka të zëna me pyje, kullota e livadhe; (iii) toka jobujqësore të zëna me ndërtime ekonomike, social kulturore, ushtarake, oborret e tyre etj. Në baze të nenit 5 të tij, familjet bujqësore merrnin në përdorim e pronësi tokë bujqësore. Të dhënat mbi ndarjen e tokave bujqësore regjistrohen në kadastrën e këshillit të rrethit, sot Seksioni i Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë qarkut, (neni 9 i ligjit nr.7501/1991, me ndryshime).

Objekt i këtij ligji ka qënë vetëm ndarja e tokave bujqësore nga ana e organeve kompetente të përcaktuara në të. Çdo akt i marrjes së tokës në pronësi duhet të regjistrohej në kadastrën e qarkut.

Me ligjin për tokën u sanksionua fakti se shteti u jepte tokë personave fizikë a juridikë, të cilët nga ky moment gëzonin të drejtën e pronësisë. Shitja dhe blerja e tokës bujqësore fillimisht u ndalua me ligj. Toka bujqësore u jepej në pronësi ose në përdorim personave fizikë dhe juridikë vendas pa shpërblim.

Familjeve me banim në fshat, që nuk ishin anëtarë të kooperativës bujqësore dhe familjeve që punonin e banonin në ndërmarrjet bujqësore, u jepej në përdorim tokë bujqësore, madhësia e së cilës përcaktohej me vendim të Këshillit të Ministrave. Në dhënien e tokave në pronësi e në përdorim personave juridikë a fizikë nuk njihej pronësia e mëparshme, as madhësia dhe kufijtë e saj para kolektivizimit.

Organi shtetëror i specializuar për evidentimin e të dhënave për tokën në këto periudhë ishte kadastra e cila ndodhej pranë komitetit ekzekutiv të këshillit popullor të rrethit. Toka që kalonte në pronësi e në përdorim të çdo personi juridik a fizik, regjistrohej në kadastrë.

Personat juridikë a fizikë që merrnin tokë bujqësore në pronësi ose në përdorim, detyroheshin ta shfrytëzonin atë vetëm për qëllime bujqësore, të ruanin e të rrisnin aftësinë prodhuese të saj, si dhe të kryenin sistemin e të ndërtonin vepra për ta mbrojtur atë.

Ndërtimet e shtëpive të banimit, ato për veprimtari ekonomike, socialkulturore e çdo ndërtim tjetër bëhen brenda vijës kufizuese (vija e verdhë).

Toka për ndërtime (trualli) jepej me ose pa shpërblim sipas kriterëve që caktohen nga Këshilli i Ministrave.

Ndalohej çdo lloj ndërtimi në tokat bujqësore jashtë vijës kufizuese pa vendim të veçantë të organit kompetent përkatës. Në vlerën e plotë të ndërtim - montimeve përfshihej edhe vlera e tokës. Çdo personi fizik a juridik që i jepej tokë në përdorim dhe nuk e shfrytëzon atë për qëllime bujqësore a blegtorale gjatë një viti, i hiqej e drejta e përdorimit të saj.

Fillimisht toka bujqësore iu dha familjeve bujqësore në përdorim, e më pas me hyrjen në fuqi të ligjit nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, iu dha në pronësi.

Pavarësisht nga sa më sipër, nuk u kaluan në pronësi këto toka (kufizimet):

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”.
3. Në pikën 1 dhe 2 nuk përfshiheshin familjet ose individët që i kishin fituar këto toka bujqësore si bashkëthemelues të ish kooperativave bujqësore apo të ndërmarrjeve

bujqësore. Këta të fundit do të merrnin tokat që kishin dorëzuar për krijimin e kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore, sipas një procedure të veçantë parashikuar në VKM nr. 452, datë 17.10.1992 “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore”.

4. Tokat bujqësore të përfshira në veprimtarinë eksperimentale-shkencore të instituteve kombëtare shkencore.
5. 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.
6. Tokat bujqësore që:
 - a) ishin pushtuar ose fituar në mënyrë të paligjshme;
 - b) kanë qenë në përdorim, por që nga përdoruesit janë bërë kalime pronësie të paligjshme ose çdo lloj veprimi tjetër të pabazuar në ligj.
 - c) Veprimet për kalimin e pronësisë për rastet e përmendura në pikat “a” dhe “b”, si dhe regjistrimet e këtyre kalimeve u konsideruan të pavlefshme.
7. Tokat bujqësore në përdorim të ndërmarrjeve të përbashkëta, deri në zgjidhjen e kontratës së lidhur midis palëve ose mbarimin e afatit të saj.

Procesi i kthimit dhe i kompesimit të pronës ish-pronarëve

Me anë të këtij procesi u synua rivendosja e të drejtave të pronësisë subjekteve ish-pronarë, të cilëve ju ishin cënuar këto të drejta si pasojë e shtetëzimit, shpronësimit apo konfiskimit (sekuestrimit) nga pushteti i kohës (shtetit komunist).

Për këtë arsye, me ndryshimin e sistemit pas viteve 1990, shteti shqiptar mori përsipër rregullimin e pasojave që kishte sjellë shpronësimi, shtetëzimi dhe konfiskimi i paligjshëm i pronave subjekteve ish-pronarë. Për këtë arsye u miratua ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompesimin e pronës ish-pronarëve”, nëpërmjet të cilit, në nenin 1 të tij u sanksionua se: *“Ky ligj u nje ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara apo të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore e vendimeve të gjykatës të dala pas datës 29 nëntor 1944 ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër, si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin apo kompesimin e tyre”.*

Kjo dispozitë u ndryshua me ligjin nr. 7916, datë 12.4.1995 “Për disa ndryshime në ligjin nr. 7698, datë 15.4.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", në të cilin u pasqyrua se: *“Ky ligj u njuh ish-pronarëve a trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara ose të konfiskuara sipas akteve ligjore (duke përfshirë edhe ligjin nr.37, datë 13.1.1945 "Për tatimin e jashtëzakonshëm"), nënligjore e vendimeve të gjykatës të dala pas datës 29 nëntor 1944, ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër, si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin a kompensimin e tyre”*,

Gjithashtu, nëpërmjet këtij ligji, shteti shqiptar e kufizoi trajtimin e kësaj të drejte vetëm për sa i përket pasurive të paluajtshme të zërit kadastral ndërtesa dhe “tokë truall”, duke u përpjekur që të rregullonte të drejtat e cënuara vetëm për sa me sipër dhe duke përjashtuar të gjitha kategoritë e tjera të tokave, pavarësisht faktit se edhe ato kishin qenë objekt i shpronësimit, shtetëzimit apo konfiskimit të padrejtë nga pushteti i kohës. Ky fakt, pasqyrohej fare qartë në nenin 2 të këtij ligji në të cilin pasqyrohej se: *“Për efekt të këtij ligji me pronë kuptohet pasuria e paluajtshme në formën e tokës truall, ndërtesave dhe çdo gjë tjetër që është bashkuar në mënyrë të qëndrueshme me to si: godina banimi, fabrika, punishte, dyqane, magazina e çdo ngehinë tjetër. Ky ligj nuk përfshin pasurinë e paluajtshme në formën e tokës të trajtuar nga ligji "Për tokën".*

Në nenin 10 të këtij ligji u përcaktuan edhe përjashtimet nga fusha e zbatimit të tij *“Në rastin kur ndërtesa të ish-pronarëve janë tjetërsuar në persona të tretë, u kthehen ish-pronarëve, ndërsa personave të tretë shteti u kthen masën e shpërblimit sipas çmimit të shitjes në kohën e tjetërsimit, e konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve. Përjashtohen nga ky ligj ish-pronarët që, me dashje, ia kanë dhuruar shtetit pronat e tyre dhe për këtë veprim disponohen dokumente dhe publikimet përkatëse”*.

Fillimisht në këtë ligj, ligjvënësi sanksionoi trajtimin e këtyre të drejtave në mënyrë të kufizuar për sa i përket masës që lidhej me të drejtën e njohjes dhe kthimin fizik të pronave, gjë e cila pasqyrohej qartësisht në pikën 5 të ligjit nr. 7698/1993 në të cilën pasqyrohet se: *“Në të gjitha rastet kur nuk përcaktohet ndryshe në këtë ligj, masa e kthimit apo e kompensimit me sipërfaqe ekuivalente do të jetë e plotë deri 10000 m². Kur prona është nga 10000 m² deri 100000 m²,*

*masa e kthimit apo kompensimit do të jetë plus 10 për qind, ndërsa për prona mbi 100000 m² plus 1 për qind*¹².

Ndërsa me ligjin nr. 7698/1993 trajtoheshin ndërtesat dhe trojet, nga ana e legjislatorit u miratua edhe ligji nr. 7699, datë 21.04.1993 “*Për kompesimin në vlerë ose me troje të ish pronarëve të tokave bujqësore, livadheve e kullotave*”, nëpërmjet të cilit u zgjerua fusha e pasurive të paluajtshme, të cilat do të ishin objekt për trajtimin e të drejtave pronësore të kategorisë së ish-pronarëve, të cilat u cënuan nga reforma agrare e vitit 1945, kompesim ky i cili do të bëhej në vlerë apo me troje.

Pikërisht për efekt të plotësimit dhe rregullimit të mangësive që kishte legjislacioni që rregullonte të drejtën e pronësisë së subjekteve ish-pronarë, si dhe për shkak të konflikteve të shumta që u krijuan, ligjvënësi miratoi ligjin nr. 9235/2004, “*Për kthimin e kompesimin e pronës*”, i cili kishte për objekt: “*a) rregullimin e drejtë, sipas kriterëve të nenit 41 të Kushtetutës, të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet; b) kthimin, dhe aty ku sipas këtij ligji kthimi i pronës është i pamundur, kompensimin e saj; c) procedurat për realizimin e kthimit dhe kompensimit të pronave, si dhe gjithë organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre*”. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, u shfuqizuan të gjitha dispozitat ligjore të ligjeve të mëparshme, që rregullonin të drejtat e pronësisë që kishin ekzistuar para vitit 1944 dhe ishin cënuar në mënyrë të padrejtë nga pushteti i kohës, pas datës 29.11.1944.

Ky ligj, i njohu të drejtën çdo subjekti që pretendonte se ishte cënuar në të drejtën e tij të pronësisë pas datës 29.11.1944, nëpërmjet shtetëzimit, shpronësimit apo konfiskimit të pasurisë së paluajtshme (vendimeve penale te formës së prerë), që të kërkonte sipas parashikimeve të këtij ligji, rivendosjen në vend të kësaj të drejte nëpërmjet kthimit fizik të tyre apo kompensimit të saj, në një nga format e parashikuara. 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 “*Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës*”.

¹² Kjo dispozitë është cituar e ndryshuar sipas parashikimeve të nenit 4 të ligjit nr. 7916, datë 12.04.1995 “*Për disa ndryshime në ligjin nr. 7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve*”.

Nga zbatimi praktik i dispozitave ligjore të ligjeve të sipërcituara, si dhe ndryshimeve që u janë bërë atyre në kohë, në praktikë dolën një sërë problemesh ligjore të cilat sollën si nevojë, interpretimin e këtyre normave në nivel kushtetues (pra, nëse dispozitat e këtij ligji bien ose jo ndesh me parimet kushtetuese), si dhe nga Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë për të bërë një unifikim të praktikës gjyqësore, si në aspektin material ashtu dhe në aspektin procedural.

Ka një sërë vendimesh dhe qendrimesh të Gjykatës Kushtetuese, të cilat kanë konstatuar se, shume dispozita të parashikuara në ligjin “ Per kthimin dhe kompesimin e pronave ish pronareve“ si dhe në aktet nenligjore të dala në baze dhe në zbatim te tij, kanë cënuar të drejtat dhe parimet kushtetuese për subjektet e shpronësuar . Me poshtë po paraqes disa prej tyre të cilat vleresohen prej meje si esenciale dhe që kanë luajtur nje rol të rëndesishëm në praktikën gjyqësore .

Vendimi nr. 04, datë 08.04.1994 i Gjykatës Kushtetuese¹³

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 individit, 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*

¹³ me 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”.

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 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, mbrohet 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.)...." .

Vendimi nr. 16, datë 17.04.2000 i Gjykatës Kushtetuese¹⁴

Qëndrimi i Gjykatës: "....Ligji nr. 7916, datë 12.04.1995, "Për disa ndryshime në ligjin nr.7698, datë 15.04.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronareve" i bën një shtesë nenit 1 të sipërcituar, me të cilën zgjerohet rrethi i subjekteve përfitues të tij. Sipas kësaj shtese, subjekte përfitues janë edhe personat, të cileve shteti u ka sekuestruar pronat në zbatim të ligjit nr. 37 datë 13.01.1945 "Për tatimin e jashtëzakonshëm". Gjykata Kushtetuese çmon se kjo shtese që iu bë ligjit në vitin 1995 nuk është në përputhje me kushtetutën dhe me marrëveshjet ndërkombëtare. Gjykata Kushtetuese konkludon se qëllimi i miratimit të ligjit nr. 37 datë 13.01.1945 "Për tatimin e jashtëzakonshëm", ka qenë vendosja e tatimit të jashtëzakonshëm ndaj fitimeve të mëdha të realizuara nga shtetas dhe nga të huaj në Shqipëri gjatë ushtrimit të veprimtarive tregtare, industriale dhe ndërmjetëse që prej datës 7 prill 1939 deri në datën 31 dhjetor 1944. Kjo kategori subjektësh që i nënshtrohej këtij ligji nuk është dhe nuk mund të barazohet me ish-pronaret e tjerë, pronat e të cileve u shpronësuan ose u shtetëzuan jo për një motiv të tillë fiskal. ... Neni 1, paragrafi i dytë i Protokollit nr .1 të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, ratifikuar nga Republika e Shqipërisë, njeh të drejtën e shteteve për të miratuar ligjet që ato i çmojnë të domosdoshëm për të siguruar pagesën e taksave, të kontributeve të tjera, ose të gjobave... Duke shqyrtuar çështjen në këtë këndvështrim, kur

¹⁴ me të cilin është vendosur: "Shfuqizimi si i papajtueshëm me Kushtetutën dhe me marrëveshjet ndërkombëtare të shprehjes, "duke përfshirë edhe ligjin nr. 37, datë 13.01.1945 "Për tatimin e jashtëzakonshëm" në nenin 1 të ligjit nr. 7916, datë 12.04.1995 "Për disa ndryshime në ligjin nr.7698, datë 15.04.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish pronareve".

ligjvënësi i ka bërë shtese nenit 1 të ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", ai nuk ka marrë në konsideratë këtë normë të së drejtës ndërkombëtare dhe as ligjin nr. 7941, datë 29.04.1991 "Për Dispozitat Kryesore Kushtetuese", neni 8 i të cilit parashikonte se: "Legjislacioni i Republikës së Shqipërisë merr parasysh, njeh dhe respekton parimet dhe normat përgjithësisht të pranuar të së drejtës ndërkombëtare..." .

Vendimi nr. 26, datë 2.11.2005 i Gjykatës Kushtetuese¹⁵

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 të 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 përliqjen me interesin publik. Parimi i sigurisë 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..."*

Vendimi nr.11, datë 4.4.2007 i Gjykatës Kushtetuese¹⁶

¹⁵ 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".

¹⁶ me të cilin është vendosur: "Shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën të nenit 9 të ligjit nr. 9583, datë 17.7.2006 "Për disa ndryshime e shtesa në ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës".

Qëndrimi i Gjykatës: “...Gjykata Kushtetuese konstaton se edhe rregullimi ligjor i bërë nëpërmjet nenit 9 të ligjit objekt shqyrtimi, në esencë, ofron po ato alternativa që ofronte neni 9 i shfuqizuar, të cilat, me vendimin e sipërpërmendur, janë konsideruar jokushtetuese, sepse çënojnë parimin e sigurisë juridike, si dhe shkaktojnë diskriminim të një grupi të caktuar. Kështu, si alternativa të strehimit të qeramarrësve të kësaj kategorie parashikohen plotësimi vetë i nevojave të strehimit, sigurimi i strehimit nga ana e subjekteve të shpronësuar, strehimi nëpërmjet kredisë, sipas pikave 1 dhe 2 të ligjit nr.9232, datë 13.5.2004 "Për programet sociale për strehimin e banorëve të zonave urbane", si dhe strehimi ose marrja e truallit, në bazë të pikës 3 të ligjit të sipërcituar. Ky rregullim ligjor çënon të drejtën e kësaj kategorie qeramarrësish dhe përsa i përket ngrirjes së qerasë, ndërsa detyrimin për lirim të banesës nuk e lidh me strehimin përfundimtar të qeramarrësve.

Vendimi nr. 27, datë 26.05.2010 i Gjykatës Kushtetuese¹⁷.

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 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

¹⁷ me të cilin është vendosur: “Shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të neneve 15 pika 1, gjerat 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”.

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”.

Vendimin nr. 43, datë 6.10.2011 i Gjykatës Kushtetuese¹⁸

Qëndrimi i gjykatës: “... Në vështrim 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 korrigojohet 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 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 rastiit, të zgjidhë edhe çështjen në themel. Në

¹⁸ 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”.

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...”.

Vendimi nr. 1, datë 06.02.2013 i Gjykatës Kushtetuese¹⁹

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 shpronësuara, 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 barazpeshë të drejtë në realizimin e interesit social të grupimit shoqëror, atij të qiramarrësve, banues në banesat ish-pronë e subjekteve të shpronësuara, 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 shpronësuara, për të liruar shtëpitë ish - pronë private, justifikohet si i nevojshëm në rastin konkret dhe ndërhyrja e parashikuar në aktin normativ, objekt kundërshtimi, siguron barazpeshën e kërkuar mes së drejtës së kufizuar dhe interesit publik”.*

Perveç sa me sipër praktika gjyqësore, ka nxjerrë 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

¹⁹ 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”.

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 qendrimin e mbajtur nga këto Kolegje si dhe unifikimin e praktikës gjyqësore

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”.*

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”.*

Vendimi unifikues nr. 24/2002

Qëndrimi unifikues: *“Ligji Nr. 7514, datë 30.9.19 “Për pafajsinë, 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 menyra të reja të fitimit të pronësise, por korigjim i padrejtësise 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 nje situatë të re, (nuk kanë efekt konstituitiv), por ristabilizojnë ligjshmërinë dhe drejtësinë. Shfuqizimi i akteve të*

*sipërpërmendura, ka si efekt kthimin e paleve në gjendjen e mëparshme, duke rregulluar në masen 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 trashëgimtareve të tyre, dhe u përcaktuan modalitetet për gezimin 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 rastët kur kjo e para nuk është e mundur, alternativën e kompensimit”.*

Vendimi unifikues nr. 25/2003

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

Vendimi unifikues nr. 5²⁰/2004

Qëndrimi unifikues: *“Në të gjitha rastet kur ka pretendime pronësie për prona të 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 mirëqënë) është akt normativ më i ulët e nuk mund të prekë interesat e tyre”.*

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“.*

²⁰ 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/I, datë 06.05.1998 për mosmiratimin e këtij dekreti, në rastet e konflikteve për pronësinë midis sindikatave dhe ish pronarëve.

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”.*

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”.*

Vendimi unifikues nr. 6/2007

Qëndrimi unifikues: *“Nuk është detyrë e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave të pjesëtojnë pasurinë e ish-pronarëve dhe t’ua kthejë atë të gjithë trashëgimtarëve veç e veç. Vetëm pasi të pjesëtohet pasuria e trashëgimtarëve dhe të formohen pjesët takuese të çdo trashëgimtari (neni 356 i K. Civil), këta të fundit mund të hyjnë në marrëdhënie me shtetin për t’u kompensuar veç e veç dhe në pajtim me nenin 16 të ligjit nr.7698, datë 15.04.1993. Mardhënia juridike e krijuar ndërmjet paleve ndërgjyqëse është ajo e trashëgimisë dhe jo ajo e detyrimit, ku mbështeten gjykatat në arsyetimet e tyre. Mardhënia e detyrimit është ndërmjet shtetit (debitor) dhe ish-pronarëve, apo trashëgimtarëve të tyre (kreditor).*

Vendimi unifikues nr. 2/2009

Qëndrimi unifikues: *“Ankimi administrativ parashikuar në nenin 18 të ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” duhet kuptuar dhe zbatuar njëjloj si për ankimet nga subjekti kërkues që ndjek procedurën e plotë administrative dhe nuk paraqiten subjekte të tjera kërkuese, ashtu dhe për ankimet nga një subjekt i ri pretendues kundër aktit administrativ të dhënë në favor të një subjekti tjetër, por që prek interesat e tij për të njëjtën pronë dhe nuk ka qenë palë në procedurën e plotë administrative të nxjerrjes dhe ankimit të aktit. Në të dyja rastet, subjektet e*

shpronësuar janë të detyruara të ndjekin procedurat e ankimit administrativ dhe vetëm pasi të jetë ezauruar plotësisht kjo rrugë ligjore, mund t'i drejtohen gjykatës”.

Vendimi unifikues nr. 2/2011

Qëndrimi unifikues: *“Subjektet e shpronësuar kanë detyrimin që t'i drejtohen organit administrativ, pra AKKP-së, vetëm në dy situata. Së pari, në rastin kur subjektet e shpronësuar paraqesin për herë të parë kërkesë për njohjen dhe kthimin e pronës në cilësinë e ish pronarit. Së dyti, në rastin e ankimit ndaj vendimit të dhënë në emër të tyre e mbi kërkesën e tyre nga (ish) zyra rajonale e AKKKP-së, pra pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompesimin e pronës” (i ndryshuar). Gjithsesi, edhe në këto dy raste, çështja bën pjesë në juridiksionin gjyqësor, pra detyrimi për t'iu drejtuar rrugës përkatëse administrative të kërkesës dhe ankimit nuk ekziston, nëse nga subjekti i shpronësuar pretendohet që, për të njëjtën pronë, ish KKKP-të apo AKKP-ja, janë shprehur më parë për njohjen e kthimin e pronës një subjekti tjetër të shpronësuar”.*

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 kompesimit të pronave²¹.

²¹ 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 kompesimit 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).

Në vendimarrjen e tyre në vendimin nr. 4/2013, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë mbajtën parasysh praktikën e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut për çështjet e pronësisë si dhe konkluzionet e arritura në vendimin nr.27, datë 26.05.2010 të Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë.

Hyrja në fuqi e vendimit unifikues nr.4/2013 pati ndikim edhe në çështjen e kompetencës tokësore të gjykatave civile që do të merrnin në shqyrtim keto çështje. Më parë, gjykimet me objekt kundërshtimin e akteve të organeve të kthimit dhe kompesimit të pronave, shqyrtoheshin në kuadrin e gjykimeve me natyrë administrative në bazë të ligjeve të posaçme për kthimin dhe kompesimin e pronave, Kodit të Procedurës Civile (neni 324 e vijues) dhe Kodit të Procedurave Administrative. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, ishte gjykata kompetente, si nga pikëpamja lëndore edhe nga pikëpamja tokësore për shqyrtimin e këtyre çështjeve, si gjykata e vendit ku kishte selinë zyrtare Agjencia e Kthimit dhe Kompesimit të Pronës, (kryesisht në cilësinë e palës së paditur në këto gjykime).

Ndërkohë në zbatim të vendimit unifikues të Kolegjeve të Bashkuara nr. 4/2013, kompetencën tokësore për gjykimin e këtyre çështjeve, nuk mund ta ketë më Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, por gjykata e vendit ku ndodhet sendi. Kjo për arsye se tashmë në bazë të qëndrimit unifikues, natyra e këtyre gjykimeve është civile duke qënë se lidhet me të drejta reale për pasuri të paluajtshme.

Në përcaktimin e kompetencës tokësore për shqyrtimin e këtyre çështjeve, kolegjet civile të zakonshme të Gjykatës së Lartë kanë vlerësuar faktin se referim duhet bërë në nenin 45, prg. 1 të K.Pr.Civile. Në këtë dispozitë është përcaktuar se: *“Paditë për të drejtat reale mbi sende të paluajtshme, për pjestimin e sendeve të përbashkëta dhe për posedimin, ngrihen në gjykatën e vendit ku ndodhen sendet ose pjesa më e madhe e tyre”*. Kompetenca tokësore e përcaktuar në këtë dispozitë është një nga rastet e kompetencës tokësore ekskluzive.

Përveç sa më sipër, ka një praktikë të pasur vendimesh të Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut, të cilat kanë penalizuar shtetin shqiptar për sa i përket zbatimit dhe përfundimit të procesit të kthimit dhe të kompensimit të pronës, të cilat kryesisht janë lidhur me parimin e

cenimit të të drejtës themelore për të pasur një proces të rregullt ligjor, i cili ka pasur lidhje me zgjatjet e procesve, mosekzekutimin e vendimeve të formës së prerë, si dhe përmbylljen e procesit të njohjes kthimit dhe kompensimit të pronave, brenda afateve ligjore të arsyeshme (neni 6, 6.1 dhe 13 të KEDNJ)²².

Pikërisht në reflektim të kësaj praktike shumë të pasur të Gjykatës së Strasburgut, nga ana e Shtetit Shqiptar është miratuar aktualisht ligji nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, nëpërmjet të cilit është shfuqizuar ligji nr. 9235/2004.

E reja e ligjit nr. 133/2015 është se për herë të parë ky ligj kishte në objektin e tij (i) rregullimin dhe shpërblimin e drejtë të së drejtës së pronësisë që u krijuar nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet, në përputhje me nenin 41 të Kushtetutës dhe nenin 1 të protokollit 1 të Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore; (ii) krijimin dhe administrimin e “Fondit të Kompensimit”, që do të shërbejë për kompensimin e pronave; si dhe (iii) përcaktimin e procedurave për trajtimin e pronës e përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, si dhe të organeve administrative të ngarkuara për realizimin e tyre.

Qëllimi i këtij ligji është: (i) Përfundimi i procesit të trajtimit nëpërmjet njohjes dhe kompensimit të pronave të subjekteve, të cilave u janë shpronësuar, shtetëzuar pronat nëpërmjet akteve ligjore dhe nënligjore të kohës , nëpërmjet vendimeve penale të gjykatave ose të marra me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti komunist prej datës 29.11.1944; (ii) rregullimi dhe shpërblimi i drejtë i kompensimit të pronës, ekzekutimi i vendimeve përfundimtare të kompensimit, si dhe përfundimi i procesit të kompensimit, brenda afateve të përcaktuara në këtë ligj, nëpërmjet fondit të kompensimit.

Ky ligj vepron për të gjitha kërkesat, të cilat janë në shqyrtim në AKKP, në ditën e hyrjes në fuqi të tij, si edhe mbi të gjitha ato kërkesa, të cilat do të paraqiten brenda afateve të parashikuara në të. Gjithashtu, ky ligj i shtrin efektet edhe për sa i takon vlerësimit financiar për:

²² Çështja “GJONBOÇARI ETJ. KUNDËR SHQIPËRISË” ; Çështja “RAMADHI DHE TË TJERË KUNDËR SHQIPËRISË”; Çështja “DRIZA KUNDËR SHQIPËRISË”; Çështja “HAMZARAJ KUNDËR SHQIPËRISË” (NR.1); Çështja “MANUSHAQE PUTO ETJ. KUNDËR SHQIPËRISË”; Çështja “DAUTI KUNDËR SHQIPËRISË” ETJ.

- (i) ekzekutimin e të gjitha vendimeve, të cilat nuk janë zbatuar, për njohjen e së drejtës së kompensimit, të dhëna nga organet administrative ose gjyqësore në vendin tonë;
- (ii) çështjet që janë në shqyrtim në gjykatat e të gjitha niveleve, në Gjykatën e Lartë, si edhe në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut

Rezultoi që ky ligj pati kontestime të shumta dhe nuk u pranua nga kategoria e subjekteve të cilët kishin cilësinë e ish pronarit, Shoqata e tyre e bëri ligjin e mësipërm objekt të gjykimit në Gjykatën Kushtetuese nga ku rezultoi se kjo e fundit iu drejtua Komisionit të Venecias për një opinion ligjor përfundimtar.

Privatizimi i banesave shtetërore

Në vitin 1990, pjesa me dërmuese e shoqërisë jetonte në banesa me qera, pronë e shtetit. Me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 u përcaktuan kriteret e privatizimit të banesave nga qeramarrësit e tyre. Privatizimi u krye bazuar në dy kritere: (i) Gjendja e banimit në banesën që privatizohej; (ii) Gjendja civile familjare në vitin 1992. Të gjithë përsoneat që rezultonin në gjendje familjare dhe gjendje banimi në banesa në momentin e daljes se ligjit, kishin të drejtën e privatizimit se bashku të kesaj prone.

Privatizimi i ekonomise shtetërore

Me ligjin nr. 7926, datë 20.04.1995 u krye transformimi i ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare. Këto ndërmarrje pas transformimit në shoqëri tregtare iu nënshtruan procesit të privatizimit, sipas kriterëve ligjore për privatizimin e ndërmarrjeve në sektorin strategjik dhe jo strategjik. Pasuritë dhe pjesët e kapitalit të ish ndërmarrjeve shtetërore u lejuan t'u shiteshin punonjësve, ish pronarëve të trojeve dhe subjekteve të tjera. Edhe zbatimi i këtij ligji solli lindjen e shumë konflikteve në mënyre të vecantë midis ish pronarëve të trullit dhe subjekteve të tjerë të cilët privatizuan këto ndërmarrje shtetërore. Dolën një sërë aktesh nënligjore në këtë periudhë ku ish pronarëve iu rezervua një paketë e caktuar aksionesh në këto shoqëri tregtare, por pavaresisht sa më sipër konfliktet nuk u eliminuan.

Legalizimi i ndërtimeve pa leje

Zonë informale u konsiderua periferia (rrethinat), e krijuara në qytetet e mëdha si rezultat i migrimit të shqiptarëve brenda Shqipërisë. Banorët e zonave informale para viteve 1990 jetonin në zona të Shqipërisë ku jeta sociale dhe emancipimi shoqëror kishin përparim të ngadaltë dhe janë konsideruar si zonat me pak të zhvilluara në të gjithë vendin. Niveli i edukimit të këtyre zonave raportohet i ulët gjithashtu.

Banorët e zonave informale i ndërtuan shtëpitë e tyre në rrethinat e qyteteve të mëdha, pa leje ndërtimi, pa projekte të miratuara nga organet kompetente, pa planifikim urban në këto zona, duke cënuar pronësinë e pronarëve të trojeve dhe duke krijuar lagje të paligjshme.

Në kushtet kur, popullsia e zonave informale u rrit gjatë viteve, qeveria shqiptare nuk mund ta injoronte me fenomenin. Si pasojë, qeveria filloi një iniciativë për legalizimin e ndërtesave të paligjshme, urbanizimin dhe integrimin e zonave informale. Në bazë të këtij procesi, banorët e zonave informale kishin detyrimin të deklaronin ndërtesat e tyre të paligjshme dhe t'i paguanin shtetit një tarifë për legalizimin.

Fondi i grumbulluar nga procesi i legalizimit u planifikua për të shpronësuar pronarët e tokave dhe për urbanizimin e zonave informale (p.sh. rrugët, furnizimin me ujë, energji elektrike e tjerë).

Gjithashtu, ndërtime pa leje u hasën në qytete, kryesisht shtesa pa leje në ndërtime ekzistuese që mund të ishin me leje, si dhe në zonat turistike, ku u ndërtuan objekte jashtë kondicioneve urbanistike të përcaktuara në lejet e ndërtimit.

Për këtë arsye u miratua ligji nr. 9482, datë 3.04.2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje, që parashikonte kushtet për legalizim të ndërtimeve pa leje”, për tre kategoritë e ndërtimeve të përmendura më lart, procedurat që duhet të ndiqeshin si dhe organet përkatëse që do të merreshin për realizimin e qëllimit për të cilin ligji u krijua, mënyrat e kompesimit të pronarëve që prekeshin nga ndërtimet pa leje, e drejta e ankimit etj.

Dalja e këtij ligji si dhe vënia në zbatim e tij nuk bëri gjë tjetër veçse shtoi akoma më shumë gamën e konflikteve që u zhvilluan ndërmjet subjekteve që ishin pronare të trojeve (qofshin këta pronarë me tituj të ligjshëm apo ish pronarë), mbi të cilën qe realizuar ndërtimi pa leje dhe vetë subjekteve që kishin realizuar këto ndertime. Në praktikën gjyqësore gjen qëndrime nga më të ndryshmet ku shpesh herë prevalon ligji i legalizimeve dhe shpesh here ligjet e tjera të cilat mbrojnë të drejtën e pronarit të ligjshëm. Personalisht vlerësoj se pavarësisht qëllimit për të cilin doli ligji ai ishte një ligj i cili cënoi rende të drejtat e paprekshme të pronësisë dhe me mënyrën se si u shty në kohë nuk bëri gjë tjetër veçse nxiti pushtimin e tokës, marrjen e saj nga persona te palegjitimuar, sanksionoi dhe ratifikoi cenimin e një të drejte kaq të rëndësishme siç është prona private dhe njohu pronarë subjekte të cilët për nga vepra që kishin kryer duhet të dënoheshin penalisht.

Në lidhje me këtë proces sjell në vëmendje një vendim të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë dhe një problematikë për sa i takon të drejtave pronësore për gruan. Vendimi unifikues nr.22, datë 13.03.2002 i Kolegjeve të Bashkuara, marrë në përfundim të shqyrtimit të një mosmarrëveshje për pjesëtim pasurie bashkëshortore si rrjedhojë e zgjidhjes së martesës, ka përcaktuar qartësisht se: *“Shtesa ose ndërtimi, i cili është realizuar në kundërshtim me normat në fuqi dhe nuk është regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk mund të jetë objekt pjestimi, dhe personi i interesuar, për arsye se nuk përfaqëson interes të ligjshëm, nuk mund të legjitimohet në ngritjen e padisë për pjestim pasurie”*. Në kuadrin e procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje sipas dispozitave të legjislacionit specifik, ndoshta është e nevojshme të rishikohet ky qëndrim. Kjo pasi, deklaratimet për legalizim kryesisht bëhen nga kryefamiljarët dhe në rastin e pjesëtimin të pasurisë bashkëshortore për shkak të zgjidhjes së martesës, (kur kjo e fundit ndodh gjatë procesit të legalizimit), cënohen të drejtat e atij bashkëshorti që nuk figuron si deklarues, por që mund të ketë kontribuar për ndërtimin e kryer²³ (Banka Botërore, Studim)²⁴. Procedura administrative aktuale e legalizimit / regjistrimit të tokës që regjistron mashkullin si

²³ *Shqetësim i ngritur nga zyra e Bankës Botërore dhe UN Eëomen në Shqipëri në disa raporte në lidhje me të drejtat e pronësisë për gruan.*

²⁴ *Gender disaggregated data – western Balkans, Statistical Reports 2005-2013, publikuar në Konferencën e Bankës Botërore për Tokën dhe Varfërinë (Washington 2014)*

agjent i vetëm dhe përfaqësues i tokës, kontribuon në zvogëlimin sistematik të pronareve femra në Shqipëri. Nëse proces i dhe praktika do të vazhdojë në këtë mënyrë, shanset janë të larta që prona (strehim dhe toka) të jetë gjithnjë e më shumë në pronësi të meshkujve. Kjo i privon gratë shqiptare nga aktivitetet dhe të drejtat e tyre dhe ndikon negativisht në qasjen e grave në proces e te tilla sic mund te jete marja e nje kredie , ose kryerja e nje aktiviteti tjeter te ligjshem.Pengesat më të zakonshme të grave në fillimin e një biznesi janë të lidhura me akses të kufizuar në kredi dhe mungesa e kolateralit, si në rastin kur gratë janë ose jo të regjistruara si bashkëpronare ose kanë kolateral së bashku me burrat²⁵.

Pasuritë shtetërore

Me ligjin nr. 8743, datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit” dhe ligjin nr. 8744, datë 22.01.2001 “Për transferimin e pronave te paluajtshme të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, u bë e mundur inventarizimi i gjithë pasurive të paluajtshme publike, përcaktimi i të drejtave të pronarit dhe poseduesit të pasurive, si dhe regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive publike.

Shitblerja e trojeve publike në vendin tonë rregullohet me ligjin nr. 7980, datë 27.07.1995, “Për shitblerjen e trojeve” në të cilin parashikohet se :

Shitja e truallit shtetëror bëhet vetëm:

- (i) per interes publik kur miratohet me vendim të K.Ministrave;
- (ii) për ndërtimin e banesave për strehim të popullates.
- (iii) kalimi i trojeve të zëna pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari,në rastet kur:
- (iv) trualli është i objekteve që janë privatizuar me parë ose që do të privatizohen. Kalimi ne këtë rast bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve.
- (v) trualli do të përdoret për zgjerime apo ristrukturime nga persona privatë që u lind kjo e drejtë nga pikpamja urbanistike siç përshkruhet në paragrafin e dytë të nenit 1. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të objekteve që zgjerohen apo ristrukturohen.

²⁵ *Po aty.*

- (vi) trualli ka investime të lëna pa përfunduar. Kalimi bëhet në favor të pronarit të objektit të përfunduar.
- (vii) në çdo rast tjetër sipas vendimeve të Këshillit të Ministrave.

Të gjithë ish-pronarët mund të përdorin të drejtën e tyre të kompesimit fizik për të shlyer trojet në rastet e mësipërme.

E reja e këtij ligji është se për herë të parë personat fizikë ose juridikë të huaj që kishin kryer investime në territorin e Republikës së Shqipërisë, në përputhje me ligjin nr.7764, datë 2.11.1993 “Për investimet e huaja”, tashmë do të kishin të drejtë të blenin truallin për investime, pronë shtetërore ose private, ose truallin e investimeve të kryera ose në kryerje e sipër. Në këtë ligj parashikohet shprehimisht se: “Personave fizikë a juridikë të huaj iu lind e drejta të blejnë truall pasi të ketë arritur kryerjen e investimit në përputhje me lejen e ndërtimit, deri në një vlerë jo më të vogël se tre herë vlera e truallit sipas përcaktimit të Këshillit të Ministrave.

Nga koha e marrjes së lejes së ndërtimit deri në kohën e kalimit në pronësi të truallit personi fizik a juridik i huaj, paguan qeranë për përdorimin e truallit. Kjo qera përcaktohet në kontratë ku është përcaktuar paraprakisht edhe çmimi i blerjes eventuale të truallit si dhe afati deri kur është i vlefshëm ky çmim. Edhe personat fizikë a juridikë të huaj, që kanë blerë apo ndërtuar objekte me vlerë mbi trefishin e çmimit të truallit të tyre, iu lind e drejta të blejnë truallin e këtyre objekteve. Çmimet e pasurive shtetërore, qoftë për shitjen apo qeranë përcaktohen me vendim të K.M.”.

Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme

Në vitin 1991 sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme përbehej nga:

- (i) sistemi kadastral dhe
- (ii) sistemi i hipotekës.

Sistemi kadastral bazohej në pasqyrimin e pronës, kryesisht tokë bujqësore si dhe troje që ndodheshin në fshat, sipas vendodhjes dhe pozicionit gjeografik të saj, si dhe në të jepeshin të dhënat e pronarit. Sistemi i hipotekës kishte të dhëna regjistrimi për prona në zonat urbane dhe

nuk ofronte planvendosje hartografike të saj, por vetëm të dhëna mbi pronarin dhe origjinën e titullit të pronësisë.

Për herë të parë, regjistrimi i pasurive të paluajtshme si dhe të drejtave reale mbi to u ndërtua në baze të një sistemi që përfshin :

- (i) pjesën përshkruese – kartelën e pasurisë dhe certifikatën e pronësisë e cila (kjo e fundit) përmban të dhëna të detajuara për pronarin e pronës, vendodhjen e saj, origjinën e fitimit të pronësisë, si dhe përshkrimin narrativ etj,
- (ii) dhe pjesën hartografike, ku paraqitet sipas një sistemi GIS dhe aktualisht edhe dixhital planvendosja e plotë e pronës. Sa më sipër realizimi dhe funksionimi i këtij sistemi u bë i mundur në bazë të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”.

Në bazë të vendimeve të Këshillit të Ministrave nr. 596, datë 21.09.1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në ZRPP” dhe nr. 556, datë 23.10.2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në ZRPP”, u riorganizuan organet përgjegjëse për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në zyra për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në rrethe në varësi të Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Një nga ligjet me të rëndësishme që u miratua në vitin 1994 është dhe Kodi Civil, në fuqi, i cili u hartua në bazë të modelit të Kodit Civil italian. Ky kod rregulloi një sërë institutesh të së drejtës civile dhe veçanërisht institutin e pronësisë dhe institutin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Në këtë ligj ne do të gjejmë një trajtim të hollësishëm të disa prej kategorive më të rëndësishme të këtyre institutëve siç janë marrëdhënia juridike e pronësisë, veprimet juridike si një nga elementet më të rëndësishme të krijimit të titujve të pronësisë, sendet e paluajtshme si lënda kryesore e funksionimit të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme etj. Nuk mund të kalojmë dhe të analizojmë Institutin e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme pa u ndalur dhe pa analizuar pikërisht këto kategori të rëndësishme, të cilat qëndrojnë në themel të këtij instituti dhe pa të cilat ky nuk do të ekzistonte.

KAPITULLI I TRETË

MARDHËNIA JURIDIKE E PRONËSISË DHE KARAKTERISTIKAT E SAJ

Pronësia është një marrëdhënie shoqërore, e cila siç e përmendëm edhe më lart në këtë punim rregullohet nga normat e së drejtës civile. Kjo lloj marrëdhënie duke u rregulluar nga normat e së drejtës civile, shndërrohet në një marrëdhënie juridike civile të pronësisë²⁶. Mardhënia juridike civile e pronësisë, ndryshe nga marrëdhëniet e tjera karakterizohet nga këto elementë.

Ajo ka karakter:

- **Pasuror** - Objekt i saj janë vetëm sendet që kanë vlerë ekonomike. Nuk përfshihen në të, të drejta me karakter personal si e drejta e autorit, e drejta e shpikjes, prodhimet e krijimtarisë personale etj.
- **Absolut** - Askush nuk mund të çënoje pronarin në ushtrimin e tagrave të tij të cilat përfshihen dhe përbëjnë të drejtën e pronësisë. Të tretët, qofshin këta persona fizikë juridikë, apo organe shtetërore kanë detyrimin të respektojnë pronarin në ushtrimin e të drejtës së pronësisë, duke mos kryer veprime apo mosveprime të paligjshme, të cilat çojnë në cenimin e kësaj të drejte.
- **Real** - Pronari ka pushtet të drejtëpërdrejtë mbi sendin në pronësi të tij. Pronari e realizon këtë të drejtë pa ndihmën apo mbështetjen e personave të tjere; kjo për faktin se ligji i siguron zotëruesit të titullit të pronësisë pushtet të drejtëpërdrejtë mbi sendin pa qenë nevoja e ndihmës së personave të tretë, të cilët janë të detyruar që të mos kryejnë veprime, të cilat cenojnë apo kufizojnë të drejtën e pronësisë së pronarit.
- **Të qëndrueshem, të përhershëm dhe të vazhdueshëm** - E drejta e pronësisë nuk ka ndërprerje në kohë dhe nuk është e lidhur me ndonjë afat. Mardhënia juridike e pronësisë vazhdon të ekzistojë për aq kohë sa ekziston sendi. Mardhënia juridike e pronësisë pushon së ekzistuari vetëm nëse sendi shuhet, asgjësohet apo shkatërrohet, pasi vetëm në këto raste, marrëdhënies juridike të pronësisë i mungon objekti i saj. Kjo marrëdhënie

²⁶GALGANO. Francesco. *E drejta private I, Pronësia*. Tiranë, 2003.

konsiderohet ekzistente gjatë gjithë kohës që sendi ekziston, edhe nëse ndryshon titullari i së drejtës së pronësisë.

Nga karakteri absolut dhe real i së drejtës së pronësisë, pronarit i njihet në çdo kohë dhe e drejta e kërkimit të sendit nga çdo posedues apo mbajtës i paligjshëm, qoftë ky dhe në mirëbesim , një e drejtë kjo e cila nuk parashkruhet. Në lidhje me afatin e parashkrimit të këtij kërkimi ka pasur praktika dhe qëndrime të ndryshme nga gjykatat tona. Praktika gjyqësore është ndeshur me qëndrime në të cilat thuhej se padia për kërkimin e sendit ishte një padi e cila parashkruhet pas kalimit të afatit të përgjithshëm 10 vjeçar, afat ky i parashikuar në nenin 110 të K.Civil. Po kështu ka pasur dhe qëndrime që kjo lloj padie nuk mund të parashkruhet. Si rezultat i qëndrimeve të ndryshme që paraqiteshin nga gjykatat më të ulta në Gjykatën e Lartë , kjo e fundit me vendimin unifikues nr. 5/2011²⁷, të Kolegjeve të Bashkuara unifikoi praktikën gjyqësore duke konsoliduar dhe unifikuar qëndrimin që *“Padia për kërkimin të sendit, parashikuar nga neni 296 i Kodit Civil, nga natyra e saj është një padi e paparashkrueshme”*. Kolegjet e Bashkuara, në këtë vendim unifikues vlerësojnë se, paparashkrueshmëria e padisë së rivendikimit buron nga karakteri i përhershëm dhe i qëndrueshëm i pronësisë, që do të thotë se pronësia mbetet e tillë edhe kur ndodhet në posedimin e personit të tretë, i cili (ky i fundit) nuk e ka fituar pronësinë nëpërmjet veprimeve juridike të tjetërsimit apo me ndonjë mënyrë tjetër të ligjshme.

Qëndrimi jo konseguent i jurisprudencës në lidhje me parashkrimin ose jo të padisë së rivendikimit, që vihej re para se Kolegjet e Bashkuara të merrnin vendimin unifikues nr.5/2011, ishin rrjedhojë e mungesës së një dispozite konkrete në legjislacionin tonë, e cila në mënyrë të shprehur të përcaktonte karakterin e paparashkrueshëm të padisë së kërkimit dhe kthimit të sendit. Por, mungesa e një dispozite konkrete në lidhje me parashkrimin ose jo të padisë së rivendikimit nuk do të thotë *a priori* se kjo padi, referuar nenit 114 të Kodit Civil është e paparashkrueshme.

Mosparashkrimi i kësaj padie del qartë nga vetë natyra e marrëdhënies juridike të pronësisë, si dhe nga karakteristikat dhe veçoritë që ajo ka. Analiza që bëhet nëse kjo padi duhet apo jo të

²⁷ *Vendimi unifikues nr.7/2012 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*

parashkruhet duhen parë në harmoni të plotë me tërësinë e gjithë dispozitave ekzistuese që rregullojnë institutin dhe marrëdhënien juridike të pronësisë të parashikuara si në K.C. ashtu dhe në ligje të veçanta që rregullojnë këtë marrëdhënie.

Duke mënjeluar qëndrimet e ndryshme në lidhje me debatin nëse ka kategori të drejtash që nuk i nënshtrohen parashkrimit shues apo ka vetëm shkaqe parashkrimi që mund të kenë vend si në kategorinë e të drejtave pasurore, ashtu dhe në kategorinë e të drejtave personale, Kolegjet e Bashkuara përcaktuan se kriteri kryesor dhe i pakundërshtuar për kategorizimin e të drejtave është përmbajtja e tyre; janë veçoritë e përbashkëta të një grupi të drejtash që i dallojnë ato nga një grup tjetër të drejtash, të cilat kanë gjithashtu, tipare të përbashkëta, por të ndryshme nga ato të parat.

Ka dy lloje padish që nuk parashkruhen: *a)* ato për të cilat ligji thotë që nuk parashkruhen; *b)* ato padi që nga natyra e tyre nuk e pranojnë parashkrimin. Shembull tipik i rastit të dytë, për të cilin praktika gjyqësore ka qenë konsekuente, është rasti i padisë mohuese e cila, ndonëse nuk përmendet askund në ligj si padi që nuk parashkruhet, pranohet prej të gjithëve si e paparashkrueshme për shkak të natyrës së saj.

Paparashkrueshmëria e së drejtës së padisë për kërkime pasurore përbën përjashtimin nga rregulli (neni 113 K.Civil), një ndër të cilat, pavarësisht se nuk gjendet shprehimisht në ligj, është dhe padia e rivendikimit. Nga ky rregull, bën përjashtim sendi i luajtshëm, që tjetërsohet nga personi jopronar kundrejt kundërshpërblimit. Në këtë rast përfituesi i sendit duhet të jetë me mirëbesim, (fitimi i pronësisë së sendeve të luajtshme me mirëbesim). Kjo mënyrë fitimi pronësie e sendit të luajtshëm nuk zbatohet për sendin e vjedhur apo të humbur pronarit, (përveç parave dhe letrave me vlerë tek prurësi, për të cilat pronari humb të drejtën e ndjekjes).

Përveç sa më sipër e drejta e pronësisë karakterizohet dhe nga disa elemente të karakterit të përgjithshëm të cilat janë:

Plotësia e së drejtës së pronësisë

Plotësia e të drejtës së pronësisë ka të bëjë me faktin se pronari i sendit ka të drejtë të bëjë me të çdo gjë që nuk është e ndaluar me ligj. Për të qenë në dijeni se pronari mund të bëjë çdo gjë mbi sendin nuk është e nevojshme ekzistenca e një norme ligjore që të bëjë një parashikim të tillë apo t'i lejojë atij ta bëjë apo mos ta bëjë një veprim të caktuar me sendin. Ekzistenca e një norme ligjore është e nevojshme vetëm në rastet kur vendosen kufizime për pronarin në ushtrimin e të drejtave të tij mbi sendin.

Eskluziviteti i të drejtës së pronësisë

Pronari mund ta gëzojë sendin në mënyrë ekskluzive duke përjashtuar këdo nga gëzimi dhe disponimi i tij. Kjo e drejtë e pronarit gjen mbrojtje të plotë ligjore si në Kushtetutë ashtu dhe në K.Civil dhe në K.Penal duke u shprehur qartë që pronari ka të drejtë të mbrohet nga kushdo që e cenon në pronësinë e tij, (patria e rivendikimit, patria mohuese etj), si dhe pronari ka të drejtë të bëjë kallëzim ndaj kujtdo që e cënon në pronën e tij (vjedhje, dhunim banese, shkatërrim prone etj.).

Kufijtë e të drejtës për të gëzuar dhe disponuar pronën

E drejta e pronarit për të gëzuar dhe disponuar sendin përmbledh një gamë të gjerë tagrash, por këto tagra mbarojnë aty ku fillon e drejta e tjetrit dhe shkojnë deri në kufirin ku nuk çënohet e mira dhe interesi publik.

Kufizimet paraqiten të natyrave të ndryshme dhe ato ndahen:

- (i)** Kufizime për interes publik,
- (ii)** Kufizime për interesa private
- (iii)** Detyrime të tjera për pronarët

Kufizimet për interes publik që kanë të bëjnë me kufizimin e tagrave të pronarit për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendin, duke pasur si qëllim shfrytëzimin e sendit për interesa publike, si p.sh. ndërtimi i një rruge, i një vepre publike etj. Në këto raste vendoset kufizimi duke respektuar faktin që pronari i sendit të shpërblehet në mënyrë të drejtë dhe paraprakisht për këtë kufizim. Pronari i një toke bujqësore, nuk mund të realizojë ndërtime mbi pronën e tij, për sa kohë destinacioni i saj është për kultivimin e kulturave bujqësore, të cilat shërbejnë për interesin e popullsisë (e mirë publike). Në këtë rast, interesi i përgjithshëm për një përdorim të ekuilibruar të tokës me qëllim rritjen e prodhimit bujqësor për popullatën mbizotëron mbi interesin e veçantë të pronarit, që mund t'i sillte atij më shumë fitim. Kufizimi i të drejtës së pronësisë duhet të parashikohet shprehimisht në ligj, dhe vetëm pas një parashikimi të tillë pronari ndalohet të bëjë atë që dëshiron me pronën.

Aktualisht kufizimi i të drejtës së pronësisë tek ne rregullohet me ligjin nr. 8561, datë 22.12.1999 *“Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”*. Ky ligj parashikon rastet kur pronari i ligjshëm shpronësohet për interes publik ose kur prona merret në përdorim për një interes që i përket publikut të gjerë. Në ligj parashikohen procedurat përkatëse të shpronësimit. Nga praktika gjyqësore kanë dalë në pah disa të meta që kanë parashikimet e këtij ligji. (i) Një prej tyre ka të bëjë me faktin se pronari i ligjshëm, ka të drejtë të kundërshtojë vetëm vlerën e shpronësimit, ndërkohë që në ligj nuk jepet shprehimisht e drejta e tij të kundërshtojë për pavlefshmëri relative apo absolute veprimet administrative dhe aktet që i përkasin procedurës së shpronësimit. Ka shumë raste nga praktika gjyqësore, kur pronarët e ligjshëm kanë pretenduar pavlefshmëri të procesit të shpronësimit, për shkak se procedura e ndjekur ka qenë në kundërshtim me ligjin, por në mungesë të parashikimeve ligjore specifike për këtë lloj kërrimi, gjykatat e fokusojnë hetimin dhe zgjidhjen e çështjes vetëm tek vlera e shpronësimit. (ii) Nga praktika gjyqësore, vihen re dhe raste kur procedurat e shpronësimit janë kryer por pronarëve nuk u është dhënë kompesimi. Në vendimin nr. 3342, datë 12.05.2015, Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë ka marrë në shqyrtim një çështje të rrethit Pukë, ku paditësit, pronarë të ligjshëm, ishin zhveshur *de facto* nga pronësia e tyre mbi tokat bujqësore përfituar me akt të marrjes së tokës në pronësi sipas ligjit nr. 7501/1991, për ndërtimin e një vepre publike Ujësjellës. Procedurat e shpronësimit ishin kryer, por nuk kishin përfunduar, vepra ishte ndërtuar, vlerat e shpronësimit ishin miratuar, por pronarët nuk kishin marrë efektivisht këto pagesa. Organi Publik pretendonte se për sa kohë zyrtarisht nuk kishte përfunduar

gjithë procedura e shpronësimit, pronarët nuk mund të përfitonin vlerat e miratuara nga komisioni përkatës i shpronësimit. Në këtë vendim, Kolegji Administrativ, i cili i dha të drejtë pronarëve të shpronësuar arsyeton se: “...Është e vërtetë se procedura e shpronësimit konsiderohet e përfunduar me daljen e V.K.M, në të cilin pasqyrohen qartë: a) Qëllimi dhe shkakuligjor i shpronësimit; b) pasuritë pronë private që shpronësohen dhe pronarët përkatës; c) masa e shpërblimit për pronarët që shpronësohen, e drejta e kompesimit si dhe afati dhe mënyra e pagimit; ç) afati i fillimit dhe i mbarimit të shpronësimit, si dhe organi ose subjekti që merr në përdorim pasuritë pronë private të shpronësuar; d) afati i fillimit dhe përfundimit të punimeve për projektin dhe investimin ose për realizimin e qëllimit të shpronësimit; etj . Por pyetja që shtrohet për diskutim në çështjen objekt gjykimi është pikërisht se çfarë ndodh në rast se vetë organi shtetëror i caktuar me ligj për shpronësimin, nuk përfundon procedurën e shpronësimit, në një kohe që e ka marrë pronën private dhe ka ndërtuar veprën publike? A do të konsiderohet ky një shpronësim de facto i kryer dhe a ka të drejtë subjekti që i është marrë pronë, (por për të cilin nuk ka dalë akti përfundimtar i shpronësimit) të kërkojë vlerën e saj? Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë vlerëson se në një situatë të tillë, kur procedura e shpronësimit de jure nuk ka përfunduar, por de facto ajo është realizuar, e vetmja mundësi që ka subjekti i shpronësuar për të realizuar të drejtat e tij të ligjshme dhe të cenuara nga organi shtetëror, është t’i drejtohet gjykatës duke kërkuar nga palët e paditura që t’u paguajnë vlerën e pronës së marrë. Ky Kolegj çmon të theksojë, se mosveprimi i organit publik apo vonesat në përmbushjen e detyrimeve ligjore nga ana e administratës shtetërore të cilat sjellin si pasojë cenimin e të drejtave të subjekteve private konsiderohen në kundërshtim me ligjin dhe me parimin e një administrate të përgjegjshme (neni 14 K.Pr.Administrative), parimin e barazisë (neni 11 i K.Pr.Administrative), parimi i drejtësisë (neni 12 i K.Pr.Administrative), parimi i efikasësisë, (neni 16 i K.Pr.Administrative), etj. ... Shpërblimi që duhet të marrin subjektet për pronat e marra për interesat publike, përveçse është shprehur qartë në ligjet tona të brendshme, përputhet dhe me konceptin e sigurisë juridike të ngritur me aq forcë nga GJEDNJ. Kjo për arsye se në rast se shteti do të ndërhynte në mënyrë arbitrare në pronën e subjekteve private duke u marrë atyre pronën për interesa publike, duke mos realizuar procedurat ligjore dhe duke mos u dhënë atyre vlerën e pronës së marrë, do të shkelej rëndë parimi i sigurisë juridike, detyrim ky i shtetit për ta respektuar dhe garantuar ndaj të gjithë shtetasve, të cilët kanë fituar dhe gëzojnë në mënyrë të ligjshme pronat e tyre....

Referuar këtyrë konflikteve ajo që konstatohet në gjykatat tona është se vlerat që përcaktojnë komisionet e shpronësimeve janë më të ulta se sa vlerat që realisht dhe ligjërisht u takon të marrin pronarët. Në shumicën e këtyre rasteve, gjykata u ka dhënë të drejtë pronarëve duke përcaktuar një shpërblim të drejtë të tyre, në përputhje me ligjin dhe vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr. 30 datë 01.12.2005: "...Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenet 41 dhe 181, ka pranuar kriteret e "rregullimit të drejtë" dhe të "shpërblimit të drejtë". Nga këto kritere kushtetuese rezulton se kriteri për shpërblimin ose kompensimin në dobi të ish-pronarit nuk mund të jetë i plotë ose vlera e tregut, por ai duhet të jetë i drejtë dhe proporcional. 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, të cilat kanë ndikuar në situatën e krijuar dhe që detyrimisht do të merreshin në konsideratë nga ligjvënësi.

Kufizimet për interesa private kryesisht krijohen nga marrëdhëniet e fqinjësisë. Kështu, pronari i një ndërtese, nuk mund të ndërtojë kate shtesë pafundësisht, sepse duhet të garantohet e drejta e pronarit të pronës fqinje për dritë dhe ajër. Këto kufizime mund të jenë edhe në lidhje me largësitë midis drurëve dhe pemeve (neni 158 I K.Civil), kufizime në ndërtime (neni 160 I K.Civil), në lidhje me mbledhjen e ujërave që rrjedhin nga strehët e çatave (neni 161 I K.Civil) etj.

Për interesin e përgjithshëm, ligji mund të parashikojë edhe detyrime të tjera për pronarin e sendit duke e detyruar atë të mos kryejë veprime të caktuara, të cilat kufizojnë ushtrimin ekskluziv të tagrave që përfshihen në të drejtën e pronësisë. Pronari mund të detyrohet të lejojë pronarin e pronës fqinje që të kalojë në pronën e tij për të shfrytëzuar pronën e vet. Rast tipik është pikërisht krijimi i servitutit (neni 261 e vijues i K.Civil). Pronari i pronës që çenohet nga krijimi i servitutit ka të drejtë të shpërblehet për dëmin e shkaktuar pronës së tij, por ai nuk mund të pengojë krijimin e servitutit.

ELEMENTËT E MARRËDHËNIES JURIDIKE TË PRONËSISË

Ashtu si çdo marrëdhënie juridike civile edhe marrëdhëniet juridike të pronësisë kanë elementët e saj që në këtë rast janë tre: (i) subjekti, (ii) objekti dhe (iii) përmbajtja. Mungesa e njëri prej elementeve sjell në pasiguri ekzistencën e marrëdhënies juridike të pronësisë.

Subjektet e marrëdhënies juridike të pronësisë

Subjekti i marrëdhënies juridike të pronësisë quhet pronari i sendit. Është subjekti i së drejtës së pronësisë:

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

Por subjektet e marrëdhënies juridike të pronësisë nuk kanë pasur gjithmonë këto raporte ndaj pronës. 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 subjekti i marrëdhënies juridike të pronës në përgjithësi ishte vetëm shteti. Duke filluar me **Kodit Civil të vitit 1955** u vu re një centralizim i të drejtës së pronës në favor të shtetit. Ndërsa sipas parashikimeve 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

ishite pronar i vetëm i të gjithë pronës shtetërore²⁸.

Toka dhe pasuritë e nëntokës, minierat, pyjet, kullotat, ujërat, burimet natyrore të energjisë, uzinat, fabrikat, stacionet e makinave dhe të traktorëve, bankat, rrugët e komunikacionit dhe mjetet e transportit hekurudhor, ujqor e ajror, portet, telegrafët, telefonat, stacionet e radios dhe të televizionit, kinematografia, përcaktoheshin si prona vetëm të shtetit. Pronë e shtetit ishte edhe çdo pasuri tjetër që krijohet në sektorin shtetëror ose që shteti fitonte sipas ligjit.

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 u rrëzua regjimi monokratik i kohës dhe iu hap rruga pluralizmit politik, qeverisjes demokratike si dhe sanksionimit të ekonomisë së lire të tregut dhe pronës private. Ligjet që do të dilnin me vone do të ishin përcaktuese për subjektin e marrëdhënies juridike të pronës, ku tani një rol të rëndësishëm do ta zinte individi (qoftë ky shqiptar ose u huaj) , personat juridike shqiptarë apo të huaj si dhe shteti .

Me ligjin nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”, u sanksionua e drejta e individit për të gëzuar pronën private. Pikërisht ky ligj hodhi gurët e parë 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 marrëdhënies juridike civile të reja mbi pronën private , dhënieve të pasurive të paluajtshme deri në atë kohë pronë shtetërore, sic qene trojet subjekteve private për

²⁸ *Drejtesia Popullore*, nr.1, viti 1956

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

Çmimi i shitjes dhe qiraja e tërë për ndërtim, që ishte pronë shtetërore, caktohej nga organi financiar i pushtetit lokal në juridiksionin e të cilit ndodhej tërë, sipas kriterëve të caktuara nga Këshilli i Ministrave dhe sipas kërkesës e ofertës. Shitja dhe dhënia me qira e tërë për ndërtim bëhej nga organi financiar i lartpërmendur. Shumat e mbledhura nga shitjet apo qeratë e trojeve destinoheshin e përdoreshin për zhvillimin e infrastruktures së juridiksionit të pushtetit lokal.

Personat juridikë a fizikë vendas të cilët ishin pronarë të ndërtesave ekzistuese të çdo lloji do të konsideroheshin edhe pronarë të tërë 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 kriterëve 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 barasvlefshme 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: *“Zhdëmtimi, në rastet e përmendura, në paragrafin e parë të këtij neni, do të jetë i barabartë me investimin ose vlefshësin e pronës së shpronësuar ose shtetëzuar ditën në të cilën i është njoftuar shpronësimi palës që do të shpronësohet dhe ky zhdëmtim do të paguhet pa vonesë, bashkë me interesat bankare të akumuluar deri në ditën e pagimit. Zhdëmtimi është plotësisht i realizueshëm dhe lirisht i tjetërsueshëm. Në rast se pagimi i zhdëmtimit vonohet ky i fundit paguhet me një shumë që e vë personin fizik a juridik vendas a të huaj në një pozitë jo më pak të favorshme nga ajo që ka pasur, në qoftë se kjo shumë do të*

derdhej në datën e shpronësimit ose të shtetëzimit. Kushtet për mënyrën e derdhjes së këtij zhdëmtimi duhet të caktohen para datës së shpronësimit ose shtetëzimit” (neni 28).

Aktualisht, shtetasit e huaj gëzojnë të njëjtën mbrojtje juridike civile si shtetasit shqiptarë, por në legjislacionin e brendshëm përsa i përket të drejtës së pronësisë, janë vendosur disa kufizime të cilat i shërbejnë interesit të përgjithshëm publik si p.sh. **në ligjin nr.7980/1995 “Për shitblerjen e trojeve”**, të huajt mund të blejnë truall shtetëror vetëm pasi të përmbushin disa detyrime ligjore, siç është investimi mbi truall në vlerën e trefishit të çmimit të truallit (neni 5²⁹). Ky kufizim lidhet me interesin e përgjithshëm publik në mënyrë që pasuria e paluajtshme, (toka), të mos jetë thjesht si send në qarkullimin civil, objekt shitje dhe blerje nga e cila mund të nxirren përfitime, (shitje dhe blerje), por ajo të shërbejë si një mjet për të realizuar investime për zhvillimin ekonomik të vendit nëpërmjet thithjes së investimeve të huaja dhe hapjes së vendeve të reja të punës.

E njëjta situatë juridike paraqitet dhe për tokën bujqësore. **Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991” Për tokën”** percaktoi 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, percaktoi 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 1 të këtij ligji, toka ndahet në tre kategori:

²⁹ *Personat fizikë a juridikë të huaj që kryejnë ose kanë kryer investime në territorin e Republikës së Shqipërisë, në përputhje me ligjin nr.7764 , datë 2.11.1993 “Për investimet e huaja”, kanë të drejtë të blejnë truall për investime, pronë shtetërore ose private, ose truallin e investimeve të kryera ose në kryerje e sipër. Personave fizikë a juridikë të huaj iu lind e drejta të blejnë truall pasi të ketë arritur kryerjen e investimit në përputhje me lejen e ndërtimit, deri në një vlerë jo më të vogël se tre herë vlera e truallit sipas përcaktimit të Këshillit të Ministrave. Nga koha e marrjes së lejes së ndërtimit deri në kohën e kalimit në pronësi të truallit personi fizik a juridik i huaj, paguan qeranë për përdorimin e truallit. Kjo qera përcaktohet në kontratë ku është përcaktuar paraprakisht edhe çmimi i blerjes eventuale të truallit si dhe afati deri kur është i vlefshëm ky çmim. Edhe personat fizikë a juridikë të huaj, që kanë blerë apo ndërtuar objekte me vlerë mbi trefishin e çmimit të truallit të tyre, iu lind e drejta të blejnë truallin e këtyre objekteve. Shtetet apo organizatat ndërkombëtare, në të njëjtat kushte, si edhe personat fizikë dhe juridikë shqiptarë, kanë të drejtë të blejnë truall pronë private apo shtetërore për të ndërtuar selitë e misioneve të tyre, për të blerë truallin mbi të cilin i kanë ndërtuar ose vazhdojnë t'i ndërtojnë ato.*

- (i) tokë bujqësore e zënë me bimë, pemishtë, vreshta,
- (ii) toka të zëna me pyje, kullota e livadhe;
- (iii) toka jo bujqësore të zëna me ndërtime ekonomike, social kulturore, ushtarake, oborret e tyre etj.

Në bazë të nenit 5 të këtij ligji, subjekt qe do te perfitonin nga ky ligj do te ishin “ *familjet bujqësore* “ të cilat morren fillimisht në përdorim e me vone ne pronësi tokë bujqësore. Të dhënat mbi ndarjen e tokave bujqësore regjistrohen në kadastrën e këshillit të rrethit, sot Seksioni i Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë Qarkut, (neni 9 i ligjit nr.7501/1991, me ndryshime).

Objekt i veprimtarise nga ana e organeve kompetente në bazë të këtij ligji ka qenë vetëm ndarja e tokave bujqësore dhe çdo akt i marrjes së tokës në pronësi/perdorim duhet të rregjistrohej në kadastrën e Qarkut. 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 bujqësore³⁰. Shitja dhe blerja e tokës bujqësore ndalohej sipas parashikimeve të këtij ligji.

Me anë të këtij ligji si dhe kushteve e procedurave strikte të parashikuara në të bëhej një ndarje e kontrolluar e tokës në mënyrë që të përfitonin vetëm subjektet e përcaktuara në ligj si dhe toka të mos humbte funksionin dhe destinacionin e saj. Toka bujqësore u jepej në pronësi ose në përdorim personave juridikë a fizikë vendas pa shpërblim por jo më shumë se dy dynym për frymë. Qëllimi dhe koha e përdorimit përcaktohej me kontratë të veçantë. Kjo toke mund te jepej edhe me qira në bazë të qëllimit të përdorimit, vendndodhjes dhe kushteve të tjera ekonomike, sipas kriterëve të përcaktuara nga Këshilli i Ministrave. Familjeve me banim në fshat, që nuk ishin anëtarë të kooperativës bujqësore dhe familjeve që punonin e banonin në ndërmarrjet bujqësore, u jepej në përdorim tokë bujqësore, madhësia e së cilës përcaktohej me vendim të Këshillit të Ministrave.

³⁰ Vendim i Këshillit të Ministrave nr. 225, datë 02.08.1991

Në dhënien e tokave në pronësi e në përdorim personave juridikë a fizikë nuk njihet pronësia e mëparshme, as madhësia dhe kufijtë e saj para kolektivizimit. Organi shtetëror i specializuar për evidentimin e të dhënave për tokën e cila po i nënshtrohet këtij regjimi ndarjeje ishte kadastra pranë ish komiteteve ekzekutive të këshillave popullorë të rrethit. Toka që kalonte në pronësi e në përdorim të çdo personi juridik a fizik, regjistrohet në kadastrë.

Personat juridikë a fizikë që marrin tokë bujqësore në pronësi ose në përdorim, detyrohen ta shfrytëzojnë atë vetëm për qëllime bujqësore, të ruanin e të rrisnin aftësinë prodhuese të saj, si dhe të kryenin sistemimin e të ndërtonin vepra vetëm për ta mbrojtur atë.

Ndërtimet e shtëpive të banimit , ndërtimet për veprimtari ekonomike, socialkulturore si dhe çdo ndërtim tjetër bëhet vetëm brenda vijës kufizuese (vija e verdhë). Toka për ndërtime (trualli) jepet me ose pa shpërblim sipas kriterëve që caktohen nga Këshilli i Ministrave.

Ndalohet çdo lloj ndërtimi në tokat bujqësore jashtë vijës kufizuese pa vendim të veçantë të organit kompetent përkatës. Në vlerën e plotë të ndërtim - montimeve përfshihet edhe vlera e tokës. Çdo personi juridik a fizik që i jepet tokë në përdorim dhe nuk e shfrytëzon atë për qëllime bujqësore a blegtorale gjatë një viti, i hiqet e drejta e përdorimit të saj.

Me hyrjen në fuqi të ligjit 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 kundërshtim në pronësi të tyre

Nuk u kaluan në pronësi këto toka (kufizimet):

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

- Tokat bujqësore të përfshira në veprimtarinë eksperimentale-shkencore të instituteve kombëtare shkencore.
- 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.
- Tokat bujqësore që:
 - (i) Ishin 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.

Me daljen 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 kompesimin 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”*.

Në nenin 2 të po këtij ligji, ligjvënësi ka dhënë definicionin rreth “tjetërsimit” si dhe zërit kadastral të pasurive objekt i këtij ligji, në të cilin ka përcaktuar se: *““Tjetërsim” -Kalimi i së drejtës së pronësisë së tokës bujqësore, livadheve e kullotave nëpërmjet shitblerjes. “Tokë bujqësore e familjes” -Toka bujqësore që i është dhënë në pronësi familjes sipas dispozitave të ligjit nr.7501, datë 19.7.1991 “Për tokën”. “Livadh e kullotë e familjes” -Janë ato sipërfaqe që familja ka fituar në pronësi sipas ligjit nr. 7917, datë 13.4.1995 “Për livadhet dhe kullotat”*.

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 .

Gjithashtu subjekte të marrëdhënies juridike të pronësisë janë dhe 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, si p.sh. **ligji nr. 8562/2000 “Për organizimin dhe funksionimin e pushtetit vendor”**, i cili përcakton se të drejtën e pronarit, organi i pushtetit vendor e ushtron nëpërmjet Këshillit të Bashkisë. (neni 32).

Kjo e drejtë organeve të qeverisjes vendore u ka lindur 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 te cilat ngriheshin keto objekte jepeshin me qera.

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

Konkretisht në pikën 1 të V.K.M-së së sipërcituar, është përcaktuar se: *“1. Prona shtetërore që privatizohet (mjetet kryesore) të vlerësohet në baze të vleftës fillestare dhe shumës së amortizimit të regjistruar në kontabilitet si dhe sipas vlerësimit në varësi nga gjendja fizike. Kur objekti që privatizohet nuk ka vleftë fillestare të regjistruar në kontabilitet vlerësimi të bëhet nga komisioni*

i vlerësimit sipas çmimeve ose manualeve që kanë qenë në fuqi për vitet 1991-1995 ose vleftës se objekteve me natyrë të përafërt me të. 2. Komisioni i vlerësimit në ndërmarrje a institucion caktohet nga drejtuesi i tyre dhe mban përgjegjesi ligjore për saktësinë e veprimeve të kryera. Në përbërje të komisionit marrin pjesë detyrimisht edhe punonjës të seksionit të financës dhe seksioneve përkatëse në organet e pushtetit lokal”. Çmimi i shitjes dhe qeraja e truallit për ndërtim, që ishte pronë shtetërore, caktohej nga organi financiar i pushtetit lokal në juridiksionin e të cilit ndodhej trualli, sipas kriterëve të caktuara nga Këshilli i Ministrave dhe sipas kërkesës e ofertës.

Shitja dhe dhënia me qera e truallit për ndërtim bëhej nga organi financiar i lartpërmendur. Shumat e paguara për truallin destinoheshin e përdorreshin për zhvillimin e infrastrukturës për zonën në të cilën ushtronin juridiksionin e tyre organet e pushtetit lokal.

Me ligjin nr. 7693/1993 “Për urbanistikën” 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”*.

Me ligjin nr. 7980/1995 “ Per shitblerjen e trojeve “ shitja e trojeve u kufizua vetëm për ato raste që parashikoheshin shprehimisht në ligj, (neni 3³¹ dhe neni 4³²).

³¹ 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 Banësapo apo persona të tjerë. b- Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje, për investime shumë të rëndësishme për vendin.

Me daljen e Ligjit nr. 8562/2000 “Për Organizimin dhe Funkcionimin 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. Në vitin 2001, qeverisja qendrore nisi një proces inventarizimi të pasurive të paluajtshme me qëllim identifikimin e pronës shtetërore në gjithë vendin dhe përcaktoi të drejtën e pronarit për secilen pronë.

Ky proces 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.
- 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 ambjenteve administrative në pronësi të njërive 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”.

³² 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 privatë 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 privatë 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 Çështjet 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.

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. Në V.K.M 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 pikën 23 të saj parashikon se: "*Ministria e Pushtetit Lokal i paraqet për miratim Këshillit të Ministrave, jo më vonë se 24 muaj nga data e hyrjes në fuqi të ligjit, listat e pronave, që mbeten në pronësi të pushtetit qendror, në bazë të të cilave do të caktohen përgjegjësitë administrative të institucioneve të ndryshme të pushtetit qendror*", ndërsa në pikën 24 të saj parashikon se: "*Pas miratimit nga Këshilli i Ministrave, sipas pikës 23, listat përfundimtare të pronave, të zotëruara nga pushteti qendror, me përgjegjësitë administrative, u dërgohen institucioneve përkatëse të pushtetit qendror dhe Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Për pronat të regjistruara "pronë shtetërore" shënohet emri i institucionit të pushtetit qendror, i cili e ka në administrim. Për pronat, që ende nuk janë regjistruar bëhet regjistrimi sipas procedurave të regjistrimit të pasurive dhe shënohet institucioni përgjegjës, administrativ. Pronat që mbeten në pronësi të pushtetit qendror do të regjistrohen në emër të Republikës së Shqipërisë". Në interpretim të ketyre dispozitave, rezulton qartë se pasi të inventarizohen pasuritë të cilat do të ishin në pronësi të pushtetit qendror, çdo njësi e pushtetit vendor, do të përpilonte listën që kishte në inventaret e saj dhe pastaj nëpërmjet Ministrisë së Pushtetit Lokal dhe më vonë nëpërmjet Ministrisë së Brendshme, i propozonte , Këshillit të Ministrave kalimin e aseteve në pronësi apo përdorim të njërive konkrete të pushtetit vendor (komunë, bashki etj.).*

Pavarësisht kufizimeve të parashikuara në këto ligje dhe akte nënligjore në lidhje me pasuritë që do të kishin në pronësi organet e pushtetit lokal, rezulton se këto të fundit edhe pse kanë pasur ndalime ligjore që të shisnin pronë shtetërore truall kanë realizuar shitje të këtyre pasurive me subjekte private. Në Gjykatën e Lartë kane qene objekt gjykimi një numër shumë i madh çështjesh gjyqësore të cilat kanë pasur si shkak ligjor "*Detyrimin e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për të regjistruar titujt e pronësisë, të pronave kryesisht troje të shitura nga organet e pushtetit lokal të fituara nëpërmjet veprimit juridik të shitblerjes*". Kjo ka ardhur si pasojë e faktit se ZRPP nuk pranonte të regjistronte titujt e pronësisë të cilat sipas saj ishin fituar në mënyre të kundraligjshme. ZRPP arrinte deri aty sa konstatonte me iniciativën e saj si

pavlefshmerine e kontrates se shitblerjes ashtu dhe te gjitha aktet administrative qe kishin dale bazuar ne kete kontrate sic mund te qene leje ndertimi , etj

Gjykata e Lartë nëpërmjet një qëndrimi konstant ka vendosur, ndryshimet e vendimeve të gjykatave me të ulta dhe rrëzimet e kërtimeve të subjekteve private për regjistrimin e këtyre titujve, duke i konsideruar ato si të fituara në kundërshtim me ligjin.

Në lidhje me konflikte të këtij lloji, ka pasur një debat të vazhdueshëm midis juristëve brenda dhe jashtë sistemit gjyqësor. Pavarësisht se këto gjykime sot trajtohen si gjykime me natyrë administrative (pasi nga subjektet kundërshtohen aktet dhe veprimet e ZRPP) dhe jo civile, nga mënyra se si ato janë trajtuar pranë gjykatës së lartë si dhe nisur nga pasojat që ato kanë sjellë, ato kanë cënuar drejtpërsëdrejti mardhënien juridike të pronësisë dhe për mendimin tim kanë shkelur disa parime bazë të funksionimit të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Në kushtet kur praktika gjyqësore për çështje të këtij lloji ende nuk është e konsoliduar (kjo pasi në të tilla gjykime anëtarët e Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë i kanë marrë vendimet me shumicë të thjeshtë) vleresoj të jap disa opinione të cilat i shërbejnë si praktikës gjyqësore ashtu dhe studiuesve të së drejtës. Në këto gjykime, palë në procesin gjyqësor janë individët në cilësinë e paditësit, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në cilësinë e të paditurit dhe objekti i gjykimit, në thelb, ka të bëjë me kundërshtimin e akteve të ZRPP për refuzimin e regjistrimit të pronës në regjistrat përkatës.

Pretendimi kryesor që ngrenë në gjykimin zyrtar të regjistrimit të pasurive të paluajtshme kur nuk regjistrojnë një kontratë të tillë shitblerjeje të realizuar mes individit dhe organeve të pushtetit lokal kryesisht për troje, është se kontrata e shitjes së truallit publik vjen në kundërshtim me ligjin nr.7834, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, dhe ligjin nr.7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve”. Ndërsa gjykatat më të ulëta në shumicën e rasteve kanë pranuar kërkimet e paditësive duke urdhëruar ZRPP që të regjistrojnë këto tituj pronësie, Gjykata e Lartë ka mbajtur qëndrimin që veprimet dhe aktet e ZRPP-ve janë të drejta e të bazuara në ligj, ka konstatuar kryesisht faktin se kontratat e shitjes së pronës publike janë absolutisht të pavlefshme e në këtë kuptim ato nuk mund të përbëjnë titull pronësie dhe për

rrjedhojë ka ndryshuar të dyja vendimet duke rrëzuar kërkimet e paditësave. Ky është qëndrimi i shumicës së Kolegjeve Administrative, të cilët në vendimet përkatëse kanë arsyetuar se³³: “... Neni 3 i ligjit nr.7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve” ka përcaktuar rastet përjashtimore se, kur mund të realizohet kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në pronë private, përpara se të përfundojë proces i kompensimit fizik të ish-pronarëve. Në rastet objekt gjykimi nuk vërtetohet që paditësi të ketë vërtetuar që ndodhemi përpara këtyre rasteve përjashtimore dhe për rrjedhojë kontrata e shitjes e lidhur ndërmjet Këshillit të Rrethit Sarandë në cilësinë e shitësit dhe qytetarit në cilësinë e blerësit është një veprim juridik absolutisht i pavlefshëm, pasi ai është në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit, të parashikuar nga neni 92/a i Kodit Civil, prandaj duke qenë nul ai nuk kanë sjellë asnjë pasojë juridike të dëshiruar nga palët. Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë vlerëson se, përfundimet që kanë arritur gjykata e shkallës së parë dhe ajo e apelit janë të pabazuara në ligj, sepse në regjistrat e pasurive të paluajtshme regjistrohen vetëm pasuritë e paluajtshme, pronësia e të cilave është fituar në rrugë ligjore dhe jo si në rastin objekt gjykimi, ku sipërfaqja e truallit është tjetërsuar me anë të një veprimi juridik që është kryer në kundërshtim me ligjin. Pavlefshmëria absolute e një veprimi juridik nuk mund të ndreqet me asnjë lloj veprimi juridik të mëpasshëm. E vetmja gjë që e “kuron” këtë pavlefshmëri është parashkrimi fitues, që është njëra nga mënyrat e fitimit të pronësisë, e parashikuar nga nenet 168 dhe 169 të Kodit Civil”... trualli objekt gjykimi është shitur në vitin 1999, para se të hynte në fuqi ligji nr.8652/2000,...., trojet në pronësi të shtetit nuk mund të shiten përveç rasteve përjashtimore, të parashikuara nga ligji nr.7980/1995 “Për shitblerjen e trojeve”, i cili është ligji specifik që rregullon marrëdhëniet juridike në fushën e tjetërsimit të trojeve në pronësi të shtetit... Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë vlerëson se, në rastin e pavlefshmërisë absolute të veprimeve juridike nuk është e nevojshme që kjo lloj pavlefshmërie të kërkohet në rrugë gjyqësore, pasi ajo mund të konstatohet nga gjykata edhe në gjykime të tjera, ose çdo organ tjetër gjatë veprimtarisë së tij. Në të tilla raste palët mund të kërkojnë në gjykatë vetëm restitucionin, e parashikuar nga neni 106 i Kodit Civil. Nga ana tjetër pala e paditur, ZVRPP-ja, është e detyruar që të regjistrojë në regjistrat e pasurive të paluajtshme vetëm titujt e ligjshëm të pronësisë dhe nuk mund të regjistrojë në to akte juridike absolutisht të pavlefshme (që janë nul), pasi këto veprime nuk kanë sjellë asnjë pasojë juridike

³³ Vendimi nr. 002014-1662 (324) datë 29.04.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

dhe rrjedhimisht ato nuk janë të aftë që të sjellin as ndryshimin e regjimit juridik të një pasurie të paluajtshme...”.

Ndërkohë pakica e anëtarëve të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë (një prej të cilëve jam dhe unë), vlerësojnë se në gjykime të këtij lloji nuk mund t’i jepet organit administrativ më shumë kompetenca se sa vetë ligji i ka dhënë atij. Pakica arsyeton se : *“Nuk mund të konstatohet kryesisht pavlefshmëria absolute e një kontrate shitje administrative (duhet të ndajmë në këtë rast kontratën klasike si veprim juridik me kontratën administrative e cila realizohet në respektim dhe të një sërë ligjesh dhe normash specifike që rregullojnë veprimtarinë e organit administrativ), pa u kërkuar kjo pavlefshmëri nga palët pjesëmarrëse në gjykim dhe pa qenë palët që kanë lidhur kontratën palë në procesin gjyqësor (njësitë e pushtetit vendor që kanë qenë në cilësinë e shitësit të pronës publike në asnjë rast nuk kanë qenë palë në gjykim)”*. Nuk mund të zbatohet parimi i restituimit pa qenë të gjitha palët pjesë e këtij procesi...duke iu referuar *K.Pr.Administrative*, i cili përcakton qartë rastet e pavlefshmërisë absolute dhe relative të aktit administrativ dhe kontratës administrative, vlerësojmë se ky pretendim i palës së paditur ZVRPP Sarandë, i përket pavlefshmërisë relative dhe jo asaj absolute. Pavlefshmëria relative duhet ngritur dhe kërkuar direkt nga pala e interesuar dhe organi i ngarkuar me ligj si në proces in administrativ ashtu dhe në proces in gjyqësor, me qëllim që këto organe (administrative apo gjyqësore), të marrin në shqyrtim dhe të shprehen në lidhje me të. Në procesin gjyqësor, në kuptim të nenit 3, 31, 32, 160 të *K.Pr.Civile*, kërkitimi për pavlefshmërinë relative të aktit administrativ/kontratës administrative nuk mund të ngrihet në formën e prapësimeve prej palës së interesuar, por nëpërmjet mjeteve procedurale, (padisë apo kundërpadisë).

Përsa i përket rolit, funksionit dhe kompetencave të ZRPP, pakica e Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë në këto vendime shprehet se...*“Ligji i posaçëm që rregullon punën e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk parashikon shprehimisht të drejtën dhe kompetencën e këtyre organeve për të refuzuar regjistrimin e titujve të pronësisë, me arsyetimin se ai është absolutisht i pavlefshëm. Të drejtat dhe kompetencat e këtyre zyrave jepen në ligjin “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme si dhe në udhëzimin nr.1/2007 të KM. Në asnjë nga këto kompetenca nuk thuhet që këto zyra kanë të drejtë të kontrollojnë vlefshmërinë e titullit në*

kuptimin substancial, dhe kjo është më se logjike pasi është vetëm gjykata ajo e cila ka të drejtën të konstatojë apo të deklarojë absolutisht apo relativisht të pavlefshëm një titull pronësie.

Mendimet e pakices ne keto gjykime jane te mbeshtetura dhe ne vendimet Gjykates Kushtetuese e cila në vendimin e saj 2/2010 ka arsyetuar se: *“Nëse gjyqtari gjatë një gjykimi, arrin në përfundimin se ligji dhe akti nënligjor, të cilat kanë lidhje të drejtpërdrejtë me zgjidhjen e çështjes, bien në kundërshtim me njëri - tjetrin, ai është i detyruar të bazohet në ligj. Gjyqtarët duhet të kenë parasysh dhe raportet ndërmjet ligjeve që miratohen me tri të pestat e të gjithë anëtarëve të Kuvendit (ligje të përforcuara), sipas nenit 81/2 të Kushtetutës dhe ligjeve që miratohen sipas rregullit të përgjithshëm të parashikuar 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. Për rrjedhojë, 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 derogat inferiori). Parimet, se norma specifike ka përparësi nga norma e përgjithshme (lex specialis derogat generali) dhe se norma që ka hyrë në fuqi më vonë ka përparësi nga norma e mëparshme, nuk veprojnë në raste të tilla”.*

Në bazë të sa më sipër, pakica e Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë vlerëson se përsa kohë ligji specifik nuk i njeh ZRPP të drejtën për të vene ne diskutim vlefshmerine e titullit te pronesise ,si dhe te akteve të tjera të nxjerra nga organet kompetente, këto organe në kuptim të nenit 193 të K.Civil dhe Ligjit nr.7843/1994 kanë detyrimin të kryejnë regjistrimin e titullit të pronësisë ne qoftese ky i fundit plotëson të gjitha kushtet e parashikuara shprehimisht në ligj .

Subjekti i cili e ka fituar titullin e pronësisë në bazë të një kontrate, vendimi gjyqësor, akti administrativ apo çdo lloj mënyre tjetër fitimi pronësie të ligjshme, duhet të ketë garancinë që ky titull duhet të regjistrohet pranë ZRPPP. Ky titull mund të kundërshtohet vetëm nga pala që legjitimohet për ta kundërshtuar atë në bazë të ligjit dhe vetëm duke iu drejtuar gjykatës , i cili është i vetmi organ që në kushtet e respektimit të një procesi të rregullt ligjor të vendosë mbi

bazën e kërkimeve të palëve. E kundërta, do të cënonte parimin e procesit të rregullt ligjor dhe sigurinë juridike. E drejta për një proces të rregullt do të cënohej, nëse rezufimi i regjistrimit të titullit të pronësisë do të bëhej nga ana e ZRPP me një akt të saj, pa u bazuar në një vendim gjyqësor, ku respektohen elementët e procesit të rregullt.

Këtë qëndrim ka mbajtur edhe Gjykata Kushtetuese e RSH në vendimin e saj nr.17/2010 ku shprehimisht thuhet: “ 25. E drejta për një proces të rregullt ligjor, si një e drejtë me karakter procedural, e sanksionuar nga Kushtetuta, për të siguruar mbrojtjen e një të drejte tjetër kushtetuese dhe ligjore (që në këtë rast është e drejta e pronës), është kuptuar nga kërkuesi në komponentin e saj “gjyqësor”. Parimin kushtetues të së drejtës për një proces të rregullt ligjor Gjykata e ka përpunuar dhe shtjelluar të lidhur me elementët e një procesi të rregullt gjyqësor, sipas nenit 42 të Kushtetutës dhe 6 të KEDNJ. Në vendimet e saj, Gjykata ka theksuar se çdo organ i pushtetit publik gjatë ushtrimit të funksioneve të tij kushtetuese e ligjore është i detyruar të respektojë standardet e gjithëpranuara demokratike që lidhen me procesin e rregullt, të cilat kanë gjetur pasqyrimin e tyre në Kushtetutë (shih vendimin nr. 75, datë 19.04.2002 të Gjykatës Kushtetuese). 26. 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 cënohen pa një proces të rregullt ligjor”, nuk duket se e ka përjashtuar mundësinë e cënimit 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. ...27. 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 cënohet në këtë masë dhe për një kohë kaq të papërcaktuar përmes një procedure administrative, përveçse një procedure gjyqësore, është i drejtë dhe duhet pranuar”.

Në lidhje me këto çështje ka dhe një vendimmarrje të fundit të Gjykatës Kushtetuese. Kjo gjykatë me vendimin 32/2015 ka prishur vendimin e Gjykatës së Lartë dhe e ka dërguar çështjen për rigjykim, duke arsyetuar, ndër të tjera, se: “Në çështjen në shqyrtim Gjykata e Lartë është shprehur në përmbajtjen e vendimit të saj se neni 3 i ligjit nr. 7980, datë 27.07. 1995 “Për shpërndarjen e trojeve” ka përcaktuar rastet përjashtimore kur mund të realizohet kalimi i trojeve

të lira nga pronë shtetërore në pronë private përpara se të përfundojë proces i kompensimit fizik të ish-pronarëve. Në rastin objekt gjykimi nuk vërtetohet që paditësi të ketë vërtetuar që ndodhet përpara këtyre rasteve përjashtimore dhe për rrjedhojë kontrata e shitblerjes është një veprim absolutisht i pavlefshëm, pasi vjen në kundërshtim me nenin 92/a të Kodit Civil. Për sa i përket kontratës së shitblerjes, Gjykata e Lartë e ka vlerësuar si një veprim juridik absolutisht të pavlefshëm, si i tillë nuk sjell asnjë pasojë juridike të dëshiruar prej palëve..... Nisur nga ky arsyetim, Gjykata Kushtetuese konstaton se Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë ka arritur në konkluzion të ndryshëm nga Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë dhe Gjykata e Apelit Gjirokastrë për sa i përket vlerësimit të kontratës së shitblerjes, duke konstatuar jo vetëm kryesisht pavlefshmërinë e kontratës administrative nr. 1902/584, datë 11.10.1999 lidhur mes Këshillit të Bashkisë Sarandë dhe shtetasit F.S., por dhe në kushtet kur nuk rezulton të jetë e administruar si provë në dosje..... Gjykata Kushtetuese vlerëson se Gjykata e Lartë nuk mund të konkludojë a priori nëse është vërtetuar apo jo një fakt i caktuar, konkretisht nëse paditësi ndodhet apo jo përpara rasteve përjashtimore që parashikon ligji, ndërkohë që nga përmbajtja e vendimeve të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë dhe Gjykatës së Apelit Gjirokastrë nuk rezulton që kjo të jetë vlerësuar. Në rast se Gjykata e Lartë vlerëson se provat e administruara nuk janë të mjaftueshme për arritjen e një konkluzioni apo se nevojitet kryerja e vlerësimeve të mëtejshme të tyre, ajo nuk mund të marrë kompetencat e gjykatës të faktit, por duhet ta kthejë çështjen për rishqyrtim me qëllim plotësimin e këtyre të metave të vendimit (shih vendimet nr. 27, datë 24.06.2013 dhe nr. 7, datë 09.03.2009 të Gjykatës Kushtetuese. ...Bazuar në standardet e mësipërme kushtetuese, Gjykata Kushtetuese vlerëson se në çështjen konkrete Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë ka tejkalluar kompetencat ligjore, duke cënuar parimin e gjykimit nga një gjykatë e caktuar me ligj, si element i së drejtës për një proces të rregullt ligjor. Për rrjedhojë, pretendimi i kërkuarit është i bazuar dhe duhet pranuar”.

Pikërisht problematika e ngritur në këtë vendim (këto çështje janë në një numër të konsiderueshëm në praktikën tonë gjyqësore) e shprehur në qëndrimin e shumicës dhe të pakicës tregon edhe një herë se sa probleme hasen në zbatimin e legjislacionin tonë administrativo - civil, në zgjidhjen e çështjeve konkrete, çfarë kontradikte dhe mospërputhjeje krijohet ndërmjet ligjeve specifike që rregullojnë fusha të ndryshme të veprimtarisë shtetërore, por që efektojnë njëra - tjetrën si dhe institutin e pronësisë, çfarë efekti kanë këto në praktikën gjyqësore etj. Në analizë

të sa më sipër arrijmë në konkluzionin se ka ende një legjislacion dhe praktikë të pa trajtuar dhe unifikuar në lidhje me probleme të tilla si: (i) ku qëndron e përbashketa dhe ndryshimi ndërmjet veprimit juridik, kontratës së shitblerjes parashikuar nga K.Civil, nenet 705 e vijues dhe kontratave administrative; (ii) a mundet që gjykata të konstatojë kryesisht pavlefshmërinë absolute të një kontrate administrative, kur një kërkim i tillë nuk paraqitet nga palët në proces ; (iii) a mundet gjykata të bëjë një konstatim të tillë kryesisht dhe të përfundojë gjykimin pa thirrur në këtë të fundit, palët që kanë lidhur kontratën administrative dhe pa zgjidhur pasojat që vijnë prej saj; (iv) si do të kthehen palët në gjendjen e mëparshme dhe çdo të ndodhë në rast se është e pamundur kthimi në gjendjen e mëparshme, (mbi truallin e shitur është ndërtuar pallat, apartamentet janë shitur etj); (v) a mundet ZRPP kryesisht dhe me iniciativën e saj të konstatojë pavlefshmerinë absolute të një kontrate administrative dhe të mos e regjistrojë për këtë arsye titullin e pronësisë. Këto dhe probleme të tjera që dalin gjatë praktikës gjyqësore bëjnë që një numër i madh çështjesh të cilat janë ende në gjykim, të mos gjejnë zgjidhje përfundimtare.

Shteti është një subjekt tjetër i marrëdhënies juridike të pronësisë . Ai është subjekt i të drejtës publike dhe i të drejtës private. Shteti është në pozitë të barabartë me subjektet e tjera duke mos pasur privilegje të veçanta të njohura. Shteti në cilësinë e pronarit ushtron të njëjtat të drejta si subjektet e tjera të marrëdhënies juridike të pronësisë dhe si rrjedhojë merr përsipër dhe të njëjtat detyrime si ata. Shteti si subjekt i marrëdhënies juridike të pronësisë përfaqësohet nga organet e tij që përcaktohen me ligj.

Objekti i marrëdhënies juridike të pronësisë

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: (i) kushti fizik dhe (ii) 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. Per këtë arsye hapësira e lirë ajrore,

ujërat në oqeanë, planetet, 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, shikohet³⁴.

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 cilësuarat 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);

³⁴ E drejta Romake, Dispozitat e 12 Tabelave, Autor Ivo Puha

- **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 specifikuar 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.

Ndarja e sendeve sipas llojit

Në legjislacionin tonë ne do të gjejmë disa kategori sendesh të cilat legjislacioni ynë i ka ndarë dhe i ka kategorizuar si (i) sende kryesore dhe sende aksesore, (ii) sende të individualizuara dhe sende të shquara sipas gjinisë (gjenerike), (iii) sende të konsumueshme dhe të pakonsumueshme, (iv) sende në qarkullim civil dhe sende jashtë qarkullimit civil, (v) sende të zëvendësueshme dhe sende të pazëvendësueshme, (vi) sende të pjesëtueshme dhe të papjesëtueshme, (vii) sende të thjeshta dhe sende të përbera, etj.

Por ajo që paraqet me tepër rëndësi dhe që është e lidhur drejtpërsdrejti dhe me trajtimin që do të bëjmë më poshtë në këtë teme 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 ujrave, 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 ndertimit, veshjet, etj.; sendet e luajtshme do të konsiderohen të tilla përsa 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 te vazhdueshme me tokën dhe me ndërtesën. Në këtë grup sendesh vendin kryesor e zë toka, e cila pasohet me ndërtesat, pyjet, burimet, rrjedhjet e ujrave, 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 shek.XIX dhe legjislacionet e mëvonshme.

Nocionet e mesiperme perbëjnë dhe bazen mbi të cilën vepron sot ZRPP në vendin tonë. Sipas ” Rregullores së punës së Zyra të Regjistrimit e vitit 1998,³⁵ “ Për të regjistruar një titull pronësie (një pronë) është e domosdoshme të tregohet dhe vërtetohet lidhja e objektit me truallin, që do të thotë se asnjë regjistrim ndërtese nuk mund të kryhet pa u bërë shënimi edhe për truallin ku ngrihet ajo, raporti midis pronarit të truallit dhe pronarit të ndërtesës, nëse janë të ndryshëm, dhe anasjelltas.

Konkretisht në pikën 12 të kësaj rregulloreje, është parashikuar qartë se çfarë dokumentacioni duhet marrë për bazë dhe se çfarë veprimesh dhe verifikimesh kryejnë këto zyra për regjistrimin e ndërtimeve. Një prej këtyre detyrave është pikërisht përcaktimi i marrëdhënies së ndërtimit të ri

³⁵ Rregullore datë 08.04.1998, nr. 184 prot.

me truallin ku është kryer ky ndërtim, që nënkupton marrëdhënien juridike me truallin, të pronarit të ndërtesës që kërkohet të regjistrohet. Në rast se nga verifikimet konstatohet se kjo marrëdhënie nuk është e përcaktuar qartë ose ka mangësi ligjore, ZRPP i kërkon subjektit të interesuar plotësimin e dokumentacionit dhe në mungesë të këtij të fundit ajo ka të drejtë të refuzojë regjistrimin e pronës. Pra, nëse nuk përputhen të dhënat e akteve që legjitimojnë ndërtimin me ato të pronësisë së truallit, nuk plotësohen kushtet për regjistrimin e ndërtimit.

Në nenin 13 të ligjit 8402, datë 10.09.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punëve të ndërtimit” shprehimisht thuhet: *“Dhënia e lejes së shfrytëzimit ose të banimit bëhet nga seksioni ose zyra e urbanistikës, pas depozitimit të proces verbalit të kolaudimit. Me kërkesën e zotëruesit të sheshit të ndërtimit, seksioni a zyra përkatëse urbanistike i dërgon zyrtarisht zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin, projektin dhe kushtet urbanistike të miratuara për sheshin e ndërtimit. Këtij dokumenti i bashkëngjiten kopjet e akteve vijuese: - leja për sheshin e ndërtimit; leja e ndërtimit; proces verbali i kolaudimit të objektit; leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit; plani i vendosjes së objektit; dokumente të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar. Me paraqitjen e këtij dokumentacioni, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat ligjore, kryen veprimet përkatëse të regjistrimit të objektit dhe lëshon certifikatën e pronësisë të interesuarit. Në analizë të kësaj dispozite ligjore rezulton qartë se të gjitha aktet që nxirren nga zyrat kompetente të urbanistikës pranë pushtetit vendor, dalin pasi konfirmohet raporti ndermjet truallit qe eshte dhene per ndërtim dhe ndërtimit të realizuar dhe janë të detyrueshme për t’u rregjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme.*

Me zhvillimet ekonomike koncepti i regjistrimit të tokës dhe ndërtesës ka pësuar ndryshime të vazhdueshme. Sot në Shqipëri, pronari i tokës mund të mos jetë pronar i ndërtesës së ngritur mbi të, për efekt ligji apo marrëveshjeje me investitorin e ndërtimit, (ligji nr.8405/1998 “Për urbanistikën”, ligji nr. 9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, parashikojnë rastet kur pronari i tokës nuk është i njëjtë me atë të ndërtesës, marrëdhëniet përkatëse që krijohen mes tyre, regjimin e bashkëpronësisë etj.), të cilat do të trajtohen më poshtë në këtë punim.

Gjithsesi, për efekt të trajtimit juridik të nocionit të sendeve arrijmë në konkluzionin se çdo send tjetër i lidhur në mënyrë të palëvizshme dhe të qëndrueshme me tokën është send i paluajtshëm si p.sh. shtëpia, ndërtesa e një fabrike, terminal naftë, centrali energjitik etj. 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:

- 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: (i) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre; (ii) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi e

bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale; (iii) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejtat pasurore të mësipërme;(iv)vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; (v) 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;(vi)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, (vii) si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre.

Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet. Mungesa e regjistrimit të sendit të paluajtshëm në regjistrin publik përbën pengesë në qarkullimin civil të tij. Neni 195 i K.Civil përcakton se 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 i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Nisur nga rëndësia e madhe që paraqet rregjistrimi/transkriptimi i sendeve të paluajtshme në regjistrat publike të pasurive të paluajtshme, bazuar dhe në parashikimet e nenit 195 të K.Civil, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin e tyre unifikues nr. 1/2009 kanë mbajtur qëndrimin se: *transkriptimi/regjistrimi në regjistrat përkatës publike kërkohet: për veprimet juridike (kontratat) që tjetërsojnë pasuritë e paluajtshme; për veprime juridike (kontrata) që kanë lidhje me të drejtat reale mbi sende të caktuara, (kontrata e qirasë mbi 9 vjet) si dhe për sende të luajtshme të një kategorie të veçantë, siç janë anije, aeroplanë, automjete etj.*

Rregjistrimi 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/rregjistrimi 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.

Si pasojë e problematikës së madhe që paraqiste në praktikën gjyqësore mosregjistrimi i pasurisë së paluajtshme si dhe i pasojave që vinin nga ky mosregjistrim, çënimi i të drejtës së pronarit për të mbrojtur pronën e vet që nuk e kishte të regjistruar, si dhe si pasojë e kontradiktave dhe mospërputhjes ndërmjet shumë dispozitave të K.Civil³⁶, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë³⁷ u detyruan që të mbanin një qëndrim unifikues për praktikën gjyqësore si dhe zgjidhjen përfundimtare të këtyre problemeve duke u shprehur *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 çënon 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 së shitësi në keqbesim mund të 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.*

Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmerisë 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 ngreje padinë e rivendikimit nëse ai provon që është pronar mbi pasurinë e paluajtshme me anë të kontratës, trashëgimisë etj.

³⁶ Nenet 83, 164 dhe 165 të K.Civil

³⁷ Vendimi nr.1/2009 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë

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 nje 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 passjell dhe ndëshkime nga legjislacioni penal në fuqi si droga, armët luftarake etj.

Në sistemin juridik ku ekziston ekonomia e tregut dhe iniciativa e lire private, qarkullimi i sendeve jo vetëm që duhet të jetë i lirë, por vënia në qarkullim e sendeve duhet të jetë pa kurrfarë kufizimi. Megjithatë në jetën e përditshme haset dhe një kategori e caktuar sendesh të cilat lejohen të marrin pjesë në qarkullimin civil dhe të jenë objekt i një marrëdhënieje juridike civile, por ky qarkullim duhet të bëhet vetëm pas miratimit që duhet të japin organe të caktuara shtetërore apo ente publike. Ky kufizim bëhet me qëllim ruajtjen e shëndetit, për efekt të sigurisë së shtetit dhe të qytetareve. Në qarkullim të kufizuar mund të jenë armët, mjetet narkotike, disa barna etj.

VEPRIMI JURIDIK SI MËNYRË E FITIMIT TË PRONËSISË

Instituti i “veprimit juridik” gjen rregullim ligjor në nenin 79 të K.Civil. Në referim të kësaj norme “*Veprimi Juridik është shfaqja e ligjshme e vullnetit të personit fizik ose juridik që synon*

të krijojë, të ndryshojë ose të shuajë të drejta dhe detyrime civile". Veprimet juridike nuk janë gjë tjetër veçse shfaqje të vullnetit për arritjen e qëllimeve të caktuara, pasojat juridike të të cilave konsistojnë në krijimin, ndryshimin ose shuarjen e situatave juridike, me anë të të cilave realizohet në të drejtën private autonomia e subjekteve. Subjekti, qoftë ky person fizik apo juridik ka pushtetin të rregullojë interesat e veta dhe më pas t'i nënshtrohet pasojave të veprimit juridik që ai vetë kryen.

Një vështrim historik në lidhje me institutin e “ veprimeve juridike per transferimin e pasurive te palujtshme ”

Deri në vjeshtën e vitit 1912, kur Shqipëria fitoi pavaresinë nga Perandoria Turke, ligji turk zbatohet në të gjithë territorin e Shqipërisë krahas me të drejtën zakonore, e cila ishte një burim tjetër i rëndësishëm për kohën, në rregullimin e marrëdhënieve juridike shoqërore në Shqipëri. Gjatë kësaj periudhe edhe vetë e drejta turke iu nënshtroa procesit të modernizimit, procesi i cili synonte zhvillimin gradual drejt një sistemi evropian, për pasojë edhe vetë legjislacioni pozitiv që zbatohet në Shqipëri u influencua veçanërisht nga e drejta civile franceze dhe vazhdoi edhe me hyrjen në fuqi të Kodit Civil shqiptar të vitit 1929. Ky kod u hartua nën ndikimin e drejtpërdrejtë të modeleve romaniste të së drejtës private. Ky kod për shkak të mungesës së një pjesë të përgjithshme si dhe të konceptimit tërësor që i bënte rregullimit të marrëdhënieve shoqërore nuk la vend për një rregullim të posaçëm të “ Institutit të veprimit juridik “. Mbas vitit 1944 kalimi drejt një sistemi komunisto-socialist solli me vetë edhe një varg ndryshimesh, të cilat u reflektuan në rolin që ideologjia luante tek e drejta si në konceptimin ashtu dhe në zbatimin e saj. Deri në fillimin e vitit 1957 legjislacioni civil shqiptar, përse i përket “ veprimit juridik” ka qënë krejtësisht i pasistemuar. Pas kësaj periudhe me hyrjen në fuqi **të ligjit nr. 2359, datë 15.11.1956 “Mbi veprimet juridike dhe mbi detyrimet “** në legjislacionin shqiptar, për herë të parë filloi të trajtohet teoria për veprimet juridike. Dispozitat e këtij ligji sanksiononin *de jure* rritjen e rolit të veprimeve juridike në marrëdhëniet midis personave, por siç do të rezultonte nga praktika e mëvonshme *de facto* roli i tyre u kufizua në maksimum si rezultat i politikës që ndoqi shteti i kohës në lidhje me pasuritë e palujtshme . Një sistem i ngjashëm, u ruajt edhe në Kodin Civil të vitit 1981. Ky kod u hartua nga juristë që kishin studiuar në shkollat ruse të së drejtës nën zbatimin e porosive për të ndjekur vijën e Partisë së Punës së Shqipërisë,

i dhe *Bazat e Legjislacionit Civil Të Bashkimit Sovjetik të vitit 1961*. Ekspertët e kohës futën në të drejtën private shqiptare, në mënyrë të tërthortë edhe elementë të së drejtës private gjermane, model tek i cili ishte mbështetur në atë kohë edhe vetë legjislatori sovjetik. Si pasojë e kësaj erdhi edhe strukturimi i **Kodit Civil të vitit 1981** në dy pjesë,

- (i) Pjesa e përgjithshme
- (ii) Pjesa e posaçme, dhe trajtimi si institut me vete tek pjesa e përgjithshme e koceptit të “veprimit juridik”

Pas viteve 1990 me hyrjen në fuqi të **Kodit civil të vitit 1994**, pavarësisht nga mbështetja e madhe e këtij Kodi në legjislacionin italian, (*kjo vetëm përse i përket pjesës së posaçme çka është edhe kthimi në traditën romaniste,*) përsëri do të vazhdonte ndarja e tij në dy pjesë : në pjesën e përgjithshme dhe në pjesën e posaçme . Pjesa e përgjithshme trajton rishtazi gjerësisht teorinë e veprimit juridik, gjë e cila është ndikim i padiskutueshem i modelit gjermanik të së drejtës ndonëse i ardhur në Shqipëri jo në mënyrë të drejtpërdrejtë. Kjo përplasje ideologjish, romaniste (franceze dhe italiane) dhe gjermanike, gjendet sot në Kodin tonë Civil dhe herë pas here krijon vështirësi në interpretimin koherent të dispozitave të tij si dhe në zbatimin praktik të tyre.

Elementet thelbësore të veprimit juridik

Në strukturën e veprimit juridik gjejmë elementet thelbësore që janë të domosdoshëm për ekzistencën e tij, mungesa qoftë dhe vetëm e njërit prej tyre bën që veprimi juridik të jetë i pavlefshëm dhe të mos sjellë pasojë juridike. Ato janë: (i) subjektet, (ii) shfaqja e vullnetit,(iii) forma e shfaqjes së vullnetit,(iv) si dhe objekti dhe shkaku ligjor.

Në përmbajtjen e veprimit juridik përkrah elementëve të domosdoshëm mund të ekzistojnë dhe elemente të tjerë që janë modifikime të vendosura nga palët në formën e klauzolave pa prekur tipin e veçantë të veprimit juridik dhe që kufizojnë në një farë mënyre përmbajtjen normale të aktit. Ato janë: kushti, afati,të drejtat dhe detyrimet e paleve, penaltetet, barra etj. Këto elemente mund të ekzistojnë ose jo në veprimin juridik, por pasi të jenë futur në të, do të kenë rëndësinë dhe do të trajtohen sikur të ishin elementë thelbësorë.

Subjektet - Veprimi juridik sjell pasoja juridike për subjektet që marrin pjesë në të. Personi (qoftë ky person fizik apo juridik), për të marrë pjesë në veprimet juridike si subjekt dhe që veprimi juridik të jetë juridikisht i vlefshëm e të sjelle pasoja juridike është e domosdoshme që të ketë (i) **zotësi juridike** dhe (ii) **zotësi për të vepruar**. Kur një subjekt ka fuqinë të shfaqë vullnetin e tij në kryerjen e një veprimi juridik dhe të krijojë pasoja lidhur me një situatë të caktuar, thuhet së është i legjitimuar. Referuar situatave juridike një person mund të jetë i autorizuar nga ligji të veprojë në një marrëdhënie juridike në emër të një tjetri për të kënaqur një interes të tij ose të të tretëve. Kur personi vepron në emër dhe në interes të një personi tjetër i referohemi përfaqësimit, i cili mund të jetë (i) ligjor, siç është rasti i prindit që ka përfaqësimin ligjor të fëmijës apo (ii) përfaqësim vullnetar që kryhet me anë të prokurës.

Çdo shtetas që ka mbushur moshën 18 vjeç ka zotësi për të vepruar. Gruaja fiton këtë zotësi edhe përpara se të mbushë moshën 18 vjeç, nëse përpara kësaj moshe ka lidhur martesë ligjore. Ndërsa personi juridik e fiton zotësinë për të vepruar që nga çasti i krijimit, ose me regjistrimin e tij si subjekt pranë organit kompetent, kur ligji e parashikon një gjë të tillë³⁸, (p.sh. *Qendra Kombëtare e Regjistrimit për Shoqëritë Tregtare, regjistri i organizatave jofitimprures pranë Gjykatës Tiranë*).

Vullneti - Veprimi juridik kryhet me dëshirën e personit, me vullnetin e tij të lirë dhe të plotë. Elementi i vullnetit përmendet shprehimisht në dispozitë, gjë që dëshmon rëndësinë e këtij elementi për kryerjen e veprimeve juridike. Vullneti, është një element dinamik i botës juridike, është elementi esencial që i jep jetë veprimit juridik. Por vullneti që mbetet brenda subjektit nuk jep pasoja juridike. Për veprimet juridike kërkohet shfaqja e vullnetit, pra duhet që ky vullnet të nxirret jashtë t'i komunikohet të tretëve. Vetëm nëpërmjet sjelljes së jashtme të personit, do të quhet teknikisht se vullneti është deklaruar. Shpeshherë veprimet juridike përcaktohen si fakte juridike të vullnetshme. Dëshira për të kryer veprimin juridik përfaqëson vullnetin e brendshëm të personit. Ajo është një dukuri psikologjike, apo motivimi që shtyn një person të caktuar për të bërë një deklaram, pra një shfaqje vullneti që të perceptohet nga personat e tjerë dhe deklarimi i vullnetit përbën një nga elementët më të rëndësishëm të veprimit juridik. Prandaj në kryerjen e veprimit

³⁸ Neni 6 dhe 29 i K.Civil

juridik, dëshira duhet të gjejë shprehje në botën e jashtme me qëllim që të vihen në dijeni subjektet të cileve u drejtohet veprimi juridik për shfaqjen e vullnetit të palëve. Por shprehja e vullnetit (shfaqja e vullnetit) nuk sjell pasoja juridike nëse nuk bëhet në formën dhe në mënyrat e parashikuara nga ligji. Shfaqja e vullnetit duhet të jetë e *vertetë* dhe serioze, deklarimi duhet të shfaqet seriozisht dhe të jetë i drejtuar ndaj synimit të shfaqur, (p.sh. një diskutim i bërë mes miqsh, apo për lojë pavarësisht së është një deklaram vullneti nuk krijon pasoja juridike) në të kundërt, ai nuk mund të konsiderohet shfaqje e ligjshme e vullnetit të personit dhe për rrjedhojë nuk mund të sjellë pasoja juridike. E rëndësishme është që veprimet e njerëzve të vlerësohen sipas kritereve të përgjegjesisë, ku secili nga subjektet e veprimit juridik mbetet i lidhur me pasojat e parashikuara nga vetë përmbajtja e veprimit, gjithmonë në rast se kjo përmbajtje do të jetë frut i një vullneti të ndërgjegjshëm. Po ashtu dhuna si një formë e shtrëngimit fizik apo psikik për të deklaruar nuk është vetem kanosje për të detyruar nje person që të kryej nje veprim juridik te caktuar. Dhuna ndikon direkt në proces in e shfaqjes së vullnetit, për të arritur pasojat të caktuara pavarësisht që brenda individit mbi të cilin ushtrohet dhuna nuk ekziston fare vullneti. Në këtë rast edhe pse kemi deklarimin e vullnetit, ky vullnet nën dhunën fizike apo psikike është i pavlefshëm.

Forma - Nga vetë neni 79 i K.Civil del qartë se për të sjellë efekte juridike vullneti duhet të shfaqet në një forme të caktuar. Në këtë kuptim ne flasim për formën si element thelbësor (esencial) të veprimit juridik duke patur parasysh formën si mënyrë e shfaqjes, deklarimit të vullnetit. Rregulli i përgjithshëm është **liria e formës**, palët janë të lira të shprehin vullnetin e tyre nëpërmjet formës që preferojnë. P.sh. mund të kemi shfaqjen e vullnetit me heshje, apo nëpërmjet mjeteve demonstrative ose veprimeve konkludente të paleve. (p.sh. një i thirrur në trashëgimi megjithesë ende nuk e ka pranuar atë, vepron sikur të ishte pronar i saj, p.sh. shet një send të trashëgimisë, apo kërkon kthimin e një huaje). Vullneti mund të shprehet me fjalë të shkruara ose shenja. Sidoqoftë parimi i lirisë së formës jo gjithmonë zbatohet, ekzistojnë një numër veprimesh juridike të cilat duhet të bëhen në një formë të caktuar. Rregullat të cilat vendosin kërkesa, për aplikimin e një forme të caktuar janë shpesh të lidhura me seriozitetin e qëllimit. Në veprimet solemne (ato veprime që kërkojnë praninë e noterit) thuhet se forma kërkohet *ad substantiam*. Në të tilla raste një formë e veçantë kërkohet nga ligji si element thelbësor i veprimit juridik, në të kundërt mosrespektimi i formës së kërkuar passjell pavlefshmëri. P.sh. shitblerja e një pasurie të paluajshme, kërkon që akti i shkruar të miratohet

përpara noterit. Neni 83 i K.Civil shprehimisht thotë: *“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. Është i pavlefshëm veprimi juridik që nuk është bërë në formën e kërkuar shprehimisht nga ligji. Në rastet e tjera veprimi juridik është i vlefshëm, por nuk mund të provohet me dëshmitarë”*.

Ne praktiken e përditshme , vullneti i lirë dhe i pavesuar i palës në veprimin juridik verifikohet edhe nga fakti se ky veprim bëhet përpara noterit publik me akt noterial, në bazë të kushteve dhe rregullave të parashikuara në ligjin nr.7829, datë 01.06.1995 “Për noterinë” dhe është ky i fundit, garant dhe përgjegjës për shfaqjen e vullnetit të palës konform ligjit.

Ndërkohë në veprimin juridik ku palë është një organ i administratës publike dhe objekti i aktit është një e mirë apo pronë publike, duhet të dalë dhe të jetë i shprehur qartë vullneti i organit publik në lidhje me objektin i cili kerkohet të shitet/privatizohet si dhe të dalë qartë qëllimi dhe atë çfarë synon nëpërmjet këtij akti / kontrate, pasojat që synohen të arrihen etj. Një veprim i tillë juridik në të drejtën tonë administrative quhet kontratë administrative.Për vetë natyrën dhe rëndësinë që ka kontrata administrative shumë ligje të posacme që rregullojnë veprimtarinë e të drejtës publike kushtëzojnë faktin që ato duhet të jenë me akt noterial .

Pavarësisht se kontrata administrative është një veprim juridik, ajo nuk mund të barazohet plotësisht me veprimin juridik klasik të parashikuar në K.C. që realizohet midis subjekteve private.

Është me vlerë të trajtohet në këtë punim së përse një kontratë administrative, dallon nga një kontratë e thjeshtë civile, e cila rregullohet nga dispozitat e K.Civil, pavarësisht se të dyja në thelb janë veprime juridike. Mardhënia kontraktuale e krijuar mes një organi të administratës publike dhe një subjekti privat, përbën një kontratë administrative, duke iu referuar nenit 6 të Kodit të Procedurave Administrative, ku shprehimisht thuhet: *“Kontrata administrative do të quhen ato marrëveshje, ku të paktën njëra nga palet, është organ i administratës publike dhe të cilat synojnë të krijojnë, të ndryshojnë ose të anulojnë marrëdhënie juridike në fushën e të drejtës publike”*. Kontratat administrative nënshkruhen dhe ekzekutohen bazuar në të gjitha aktet

ligjore dhe nënligjore, të cilat rregullojnë marrëdhëniet juridike që krijohen midis organeve të administratës shtetërore dhe subjekteve private, përveç sa parashikohet në K.Civil. Organi publik në një kontratë administrative nuk ka lirinë kontraktuale, si një palë private në një veprim të tillë juridik, por liria e saj kufizohet nga parashikimet e akteve ligjore dhe nënligjore që rregullojnë veprimtarinë specifike që kërkohet të realizohet nëpërmjet nënshkrimit të kontratës administrative.

Për vlefshmërinë e një kontrate administrative nuk mjafton vetëm plotësimi i kushteve thelbësore të veprimit juridik, (subjektet dhe vullneti i palëve, shkaku i ligjshëm ku mbështetet detyrimi, objekti që formon lëndën e kontratës dhe forma e kërkuar nga ligji), por duhet të përmbushen nga të dyja palët, si nga organi administrativ ashtu dhe nga subjektet përkatëse të fushës së të drejtës private, një sërë detyrimesh të tjera të cilat përcaktohen shprehimisht në ligjin specifik, ku rregullohet ajo fushë e veprimtarisë për të cilën lidhet kontrata administrative. Palët në një kontratë të tillë, përveç plotësimit të kushteve ligjore, për veprimin juridik, duhet të zbatojnë edhe parashikimet e akteve ligjore dhe nënligjore që rregullojnë këtë veprimtari si dhe të përmbushin kërkesat ligjore dhe kushtet e përcaktuara nga këto akte.³⁹

Në vendimin 00-2013-2243 i vendimit (463), datë 10.09.2013, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka mbajtur këtë qëndrim: “... **14.** Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë vlerëson se në zgjidhjen e kësaj mosmarrëveshjeje, të dyja gjykatat më të ulta, nuk kanë marrë në konsideratë dhe nuk janë bazuar në aktet ligjore të cilat rregullojnë këtë lloj marrëdhënieje juridike të krijuar mes palëve duke konfunduar (ngatërruar) të drejtën publike me të drejtën private. **15.** Referuar të drejtës sonë materiale, është e vërtetë se detyrimet lindin nga kontrata ose nga ligji, (neni 420 i K.Civil). Kontrata e lidhur rregullisht ka forcën e ligjit për palët; ajo mund të priset ose të ndryshohet me pëlqimin e ndërsjelltë të palëve ose për shkaqe të parashikuara në ligj, (neni 690 i K.Civil). Kontrata e lidhur rregullisht midis palëve, i detyron ato, (palët), jo vetëm për sa është parashikuar në kontratë, por dhe për të gjitha pasojat që rrjedhin nga zbatimi i ligjit. **16.** Por ajo që vlen të theksohet në këtë gjykim nga ky Kolegj është se kontrata e datës 01.07.2005 e lidhur mes palëve, (dhe objekt gjykimi) nuk është lidhur vetëm bazuar në parimet e përgjithshme të Kodit Civil, që rregullojnë kontratat në përgjithësi dhe kontratën e shërbimit në veçanti, por

³⁹ Vendimi nr. 00-2014- 3974, (561), datë 30.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

kjo kontratë është lidhur bazuar në të gjitha aktet ligjore dhe nënligjore që rregullojnë organizimin dhe zhvillimin nga ana e OST sh.a. të një procesi të tërë për prokurimin e fondeve publike. 17. Lidhja e kësaj kontrate për nga vetë natyra që ajo ka, realizimin e një shërbimi me shpërblim nga fondet publike, për vetë statusin e palëve që marrin pjesë në të, nuk mund të realizohet pa u mbështetur dhe pa u respektuar korniza ligjore që rregullon këtë marrëdhënie juridike. Në këto kushte, të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktore, OST sh.a dhe shoqëria "Arbana sh.a." sh.p.k. nuk lidhen vetëm me kontratën e nënshkruar prej tyre, por dhe me parashikimet ligjore në fuqi të cilat rregullojnë pikërisht prokurimin e fondeve publike. 18. Në respektim të këtyre akteve ligjore, ana e paditur OST sh.a. nuk mund të tejkalojë në mënyrë të njëanshme kufirin e vlerës së kontrates të përcaktuar në mënyrë të detajuar në termat e prokurimit publik, pa zbatuar më parë rregullat e parashikuara në këtë prokurim. Vetëm duke respektuar këto rregulla enti prokurues mund të shtojë vlerën e një kontrate të caktuar apo të realizojë lidhjen e një kontrate të re".

Një kontratë administrative shpall, modifikon ose revokon një marrëdhënie juridike në sferën e së drejtës publike. Një kontratë administrative duhet të ketë mbështetjen e saj në ligj dhe nuk duhet të jetë e papajtueshme me ndonjë parashikim ligjor. Nuk është e nevojshme që kompetenca për të kontraktuar të jetë e akorduar shprehimisht nga ligji, por duhet t'i ketë bazat e veta në ligj. Në këtë kontekst ligji nuk do të thotë vetëm ligji specifik, por në përgjithësi nënkupton gjithë legjislacionin administrativ, ligjet e zakonshme, si dhe të gjitha parimet e përgjithshme të së drejtës. Në këto kushte, konfliktet gjyqësore mbi kontratat administrative do të zgjidhen duke iu referuar jo vetëm dispozitave të K.Civil, gjë që e bëjnë shpesh gjykatat në praktikë, por dhe akteve të tjera ligjore dhe nënligjore që rregullojnë në mënyrë specifike marrëdhëniet juridike të krijuara midis palëve ndërgjyqëse. Në praktikë ndeshen shumë raste, kur gjykatat më të ulta në zgjidhjen e konflikteve që mund të lindin nga një kontratë administrative, i referohen vetëm K.Civil dhe jo ligjit specifik, që rregullon marrëdhënien konkrete.

Gjykata e Lartë në vendimin nr. 00-2014- 3974 i vendimit (561), datë 30.10.2014, shprehet se:
"Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë vlerëson të theksojë se siç rezulton dhe nga provat shkresore të administruara në dosjen gjyqësore, marrëdhënia kontraktuale e krijuar mes palëve ka qenë ajo e qirasë, e cila ka qenë rregulluar nga disa kontrata ndër vite, (të cilat citohen të

detajuar në pjesën hyrëse të këtij vendimi), kontrata këto që pavarësisht se përshkohen nga parimet e përgjithshme të së drejtës civile, përbëjnë kontrata administrative. ..Rezulton se këto kontrata janë nënshkruar dhe ekzekutuar bazuar në të gjitha aktet ligjore dhe nënligjore, të cilat rregullojnë marrëdhëniet juridike që krijohen midis organeve të administratës shtetërore dhe subjekteve private. Në rastin në shqyrtim, me anë të kontratës administrative palët kanë synuar të rregullojnë të drejta dhe detyrime në lidhje me përdorimin e pronës publike, që administrohet nga Ministria e Shëndetësisë, në kuadër të ushtrimit të funksionit publik. ...17. Në referim të analizës së mësipërme, ky Kolegj vlerëson se konflikti objekt gjykimi do të zgjidhet duke iu referuar jo vetëm dispozitave të K.Civil, gjë që kanë bërë të dyja gjykatat më të ulta, por dhe akteve të tjera ligjore dhe nënligjore që rregullojnë në mënyrë specifike këtë marrëdhënie juridike të krijuar midis palëve ndërgjyqëse. 18. Në analizë të akteve të ndodhura në dosjen gjyqësore rezulton se marrëdhënia juridike midis palëve fillimisht ka qenë ajo e dhënies me qera të pronës publike që rregullohej si nga neni 801 e vijues i K.Civil, ashtu dhe nga legjislacioni përkatës që rregullonte dhënien me qera të pronës shtetërore; objekt i kontratës ka qenë dhënia me qera e pronës shtetërore nën administrim të Ministrisë së Shëndetësisë, paditëseve në këmbim të vlerës së qerasë sipas kushteve dhe termave të parashikuara në legjislacionin përkatës. 19. Fakti që kjo s'ka qenë një marrëdhënie juridike civile e thjeshtë, e rregulluar vetëm nga K.Civil, del qartë dhe nga elementet bazë të kontratave të lidhura më parë mes palëve, ku në cilësinë e palës qeradhënëse është një autoritet publik, Autoriteti Shëndetësor Rajonal Tiranë (ky organ publik ka vepruar në këtë cilësi në bazë të autorizimit përkatës dhënë nga Ministria e Shëndetësisë në cilësinë e organit që administron pronën publike; përfaqësues i pronarit shtet në kuptim të ligjit nr. 7926, datë 20.04.1995 është ministria përgjegjëse për ekonominë); sendi i dhënë me qira është pronë shtetërore; afati i qerasë është një vjeçar sipas parashikimeve të vendimeve të Këshillit të Ministrave në fuqi, ku parashikohen edhe nivelet e qerasë.Pra,rezulton se afati i qerasë dhe çmimi i qerasë nuk vendosen në bazë të vullnetit të palëve dhe çmimeve të tregut, por sipas parashikimeve ligjore në fuqi të detyrueshme për zbatim në rastin e dhënies me qera të pronës publike; në kontratë parashikohen dhe dispozitat ligjore të posaçme që rregullojnë këtë marrëdhënie, përveç atyre të parashikuara në K.Civil etj.Sa më sipër janë elemente të një kontrate administrative, që dallon nga një kontratë e thjeshtë civile, e cila rregullohet nga dispozitat e K.Civil”.

Nisur edhe nga praktika gjyqësore e Gjykatës së Lartë, ndryshe nga konstatimi i pavlefshmërisë absolute të një veprimi juridik midis palëve private, që gjykata mund ta bëjë edhe kryesisht, personalisht mendoj (dhe për sa më sipër ka mendime dhe qëndrime të ndryshme) se konstatimi i pavlefshmërisë absolute të një akti administrativ apo i një kontrate administrative, nuk mund të bëhet kryesisht nga gjykata. Ajo duhet të bëhet vetëm në bazë të një kërkimi konkret nga pala që ka interes të ligjshëm para gjykatës, e paraqitur në formën e duhur ligjore dhe vetëm pas një hetimi të plotë e të gjithanshëm dhe zhvillimit të procesit të rregullt ligjor. (Ndryshim paraqet situata kur vetë organi shtetëtor që ka nxjerrë një akt administrativ absolutisht apo relativisht të pavlefshëm e konstaton apo revokon atë).

Kërkesa për të patur shprehjen e një vullneti nëpërmjet një forme të shkruar në disa raste kërkohet nga ligji edhe si mjet prove. Kur forma kërkohet “*ad substantiam*” vullneti i manifestuar në mënyrë të ndryshme është sikur të mos kishte ekzistuar. Kur forma e shkruar kërkohet “*ad probationem*” pra për provueshmëri, veprimi juridik i realizuar mes palëve është i vlefshëm, por mbetet e përjashtuar prova me dëshmitarë. Në përgjithësi në marrëdhëniet civile e tregtare zakonisht përdoret forma me shkrim, pikërisht për të krijuar një formë të vlefshme.

Shkaku - Pushteti që i njihet vullnetit të subjekteve duhet të gjejë një shkak ligjor të përshtatshëm për kryerjen e veprimit juridik që të vihet në jetë. Shkaku është funksioni ekonomik-social që kërkohet të arrihet nga subjektet e interesuara. Shkaku, prezantohet si një interes i objektivizuar, dhe është karakteristik dhe domosdoshmëri e ekzistencës së veprimit juridik. Shkaku nuk duhet të ngatërrohet me qëllimin individual, me implusin që e çon subjektin në kryerjen e veprimit juridik. (P.sh. tek martesë, shkaku, d.m.th. thelbi i saj, është njohja nga ana e shoqërisë të formimit të një marrëdhënie midis dy personave të sekseve të ndryshme, që kërkojnë të kenë të drejta dhe marrin përsipër detyrimet e parashikuara nga dispozitat e K.Civil. Motivi apo arsyet që shtyjnë personat fizikë të martohen nuk përbejnë shkak, dhe janë të parendësishëm kur vjen fjala për rregullimin ligjor të këtij instituti). Pra shkaku është kualifikimi i veprimit juridik dhe kërkohet ekzistenca e një shkak, thelbësor për ekzistencën juridike të çdo veprimi.

Shkaku kualifikon një veprim juridik si :

- (i) tipik të parashikuar nga ligji,
- (ii) jo tipik pra që varet tërësisht nga vullneti i subjektive ose

(iii) i përzier.

Por ajo që është më e rëndësishme të dallohet është pikërisht ndryshimi midis shkakut të ligjshëm dhe shkakut të paligjshëm. Veprimi juridik i kundërligjshëm ose jo moral nuk sjell pasojat juridike që dëshiroheshin; akti i paligjshëm sjell pasojat juridike të padëshirurara nga ku lind e drejta për të venë në vend dëmin e shkaktuar.

Afati - Në nenin 89 të Kodit Civil është përcaktuar kuptimi i afatit: “*Afati i veprimit juridik është çasti i caktuar, nga i cili fillon ose pushon fuqia juridike e tij ose disa nga efektet e tij*”.

Afati, në veprimin juridik tregon momentin nga i cili apo deri në të cilin veprimi juridik mund të kryhet apo ka efekt. Pra afati është një ngjarje e ardhme dhe e sigurt, që me siguri do të ndodhe. Kjo karakteristikë e dallon afatin nga kushti, pasi afati është i sigurt që do të vërtetohet, kurse kushti edhe pse është një ngjarje e ardhshme është i pasigurt. Afati është :

- (i) fillestar ose
- (ii) përfundimtar.

(psh. kur përdorim termin *nga momenti, dita, ora* nënkuptohet që afati është fillestar, ndërsa po të përdorim termin *deri në momentin, ditën, afati është përfundimtar*). Afati është fillestar kur subjekti ka mundësi për të venë në jetë një veprim juridik të caktuar. Ndërsa me afatin përfundimtar, subjekti ishte në kohë për të venë në jetë një veprim juridik të caktuar, por nuk është aktivizuar për pasojë e humbet të drejtën për ta bërë. Afati është (i) pezullues kur në veprimin juridik është parashikuar se pasojat e tij fillojnë nga një kohë e caktuar dhe (ii) zgjidhës kur në veprimin juridik është parashikuar se pasojat e tij pushojnë në një kohë të caktuar. Kuptimi i tyre është dhënë në nenin 90 të Kodit Civil. Afati caktohet në ditë, në javë, në muaj dhe në vite. Llogaritja e afateve të veprimeve juridike bëhet sipas kritereve të caktuara në nenin 91 të Kodit Civil. Kur afati është caktuar me ditë, nuk llogaritet dita në të cilën ndodh ngjarja ose koha nga e cila duhet të fillojë. Afati që është caktuar në javë, në muaj ose në vite, mbaron me kalimin e asaj dite të javës së fundit ose të muajit të fundit që ka të njëjtin emër ose numer me atë të ditës që ai ka filluar. Kur një ditë e tillë mungon në muajin e fundit, afati mbaron me kalimin e ditës së fundit të këtij muaji. Kur dita e fundit e një afati bie në ditë pushimi, afati mbaron në ditën e punës që vjen pas asaj të pushimit.

Një afat mund të fiksohet të vendoset në favor të njëres ose të tjetres palë. Por në qoftë se ekziston një vullnet i ndryshëm, prezumohet në favor të debitorit, kuptohet debitori nëse dëshiron mund të përmbushë detyrimin e tij edhe përpara afatit.

Objekti i veprimit juridik - është sendi ose një marrëdhënie (titull, e drejtë), për të cilin ekziston një interes i mbrojtur ligjërish. Objekti i veprimit juridik duhet të jetë (i) i përcaktuar dhe (ii) i ligjshëm. Objekti i veprimit juridik mund të jetë dhe një send apo e drejtë e ardhshme, (p.sh. shitja e një sendi të ardhshëm, apo vendosja e hipotekës mbi një send të ardhshëm⁴⁰).

Klasifikimi i veprimeve juridike (llojet e veprimeve juridike)

Në jetën e përditshme, veprimet juridike paraqiten në lloje të ndryshme. Ato dallohen nga veçoritë e tyre. Megjithatë, në një grup veprimesh juridike ka edhe veçori që janë të përbashkëta. Këto veçori të përbashkëta mund të lidhen me numrin e palëve që marrin pjesë në to, me përmbajtje e veprimeve juridike, mungesës së formës ose të shkakut, pasojave të tjera etj. Duke pasur parasysh keto veçori të përbashkëta, veprimet juridike ndahen në disa lloje si

- (i) veprime juridike të njëanshme; veprimet juridike të dyanshme;
- (ii) veprimet juridike midis të gjallëve (inter vivos); veprimet juridike për shkak vdekje (mortis causa) etj.

Kur flasim për kryerjen e veprimeve juridike kemi parasysh veprime të kryera në mes të të gjallëve të cilët gëzojnë zotësinë juridike dhe atë për të vepruar. Do flasim për veprime juridike për shkak të vdekjes atëhere kur vdekja është kusht i domosdoshëm për efikasitetin e veprimit, kur pa ekzistencën e saj veprimi juridik nuk mund të sjellë pasojat e synuara në momentin e kryerjes së tij. Testamenti është rasti tipik dhe i vetëm i veprimeve juridike *mortis causa*. Testamenti është një veprim juridik i njëanshem që realizohet nga një person i gjallë me qëllimin e vetëm që pas vdekjes së tij, ky akt të sjellë pasoja tek një kategori e caktuar personash të cilët do të quhen trashëgimtarë. Ndërsa veprimet që kryhen ndërmjet personave fizike të gjallë apo ndërmjet personave fizikë dhe juridikë, janë kryesisht veprime juridike të dyanshme dhe quhen veprime juridike *inter vivos*.

⁴⁰ Neni 568 i K.Civil

Pavlefshmëria e veprimeve juridike. Pavlefshmëria Absolute dhe Pavlefshmëria Relative

Kuptimi i pavlefshmërisë së veprimeve juridike

Një rëndësi të madhe në të drejtën tonë paraqet dhe përcaktimi i qartë i elementëve të cilët e bëjnë të vlefshëm dhe të pavlefshëm një veprim juridik.

Kushte të përgjithshme për vlefshmërinë e veprimeve juridike, sikurse është trajtuar edhe në të drejtën tonë civile janë:

- Zotësia për të vepruar e paleve që kryejnë veprimin juridik;
- Përputhja e vullnetit të brendshëm me shfaqjen e tij;
- Forma e kërkuar nga ligji për kryerjen e veprimit juridik.

Në nenin 79 të K.Civil është parashikuar shprehimisht : *“Veprimi juridik është shfaqja e ligjshme e vullnetit të personit fizik ose juridik që synon të krijojë, të ndryshojë ose të shuajë të drejta ose detyrime civile“.*

Pra që veprimi juridik të jetë i vlefshëm duhet domosdoshmërisht që palët që kërkojnë ta kryejnë atë të kenë zotësinë për të vepruar; dhe vullneti i brendshëm i paleve të përputhet me shfaqjen e tij të jashtme.

Mjafton plotësimi i elementëve të mësipërme për të bërë të vlefshëm veprimin juridik. Fryma e legjislacionit tonë civil është së mjafton mungesa e njërit prej këtyre elementeve që veprimi juridik të konstatohet i pavlefshëm.

1. Zotësia për të vepruar e palëve në një veprim juridik

Kushti i parë dhe i dytë i shprehur më lart për vlefshmerinë e veprimit juridik mund të trajtohen edhe së bashku, sepse ligji e kërkon zotësinë për të vepruar të palëve për shkak të prezumimit "*just et de jure*" se vullneti i një të pazoti nuk mund të jetë i saktë. Në shumicën e rasteve kryerja e veprimit juridik bëhet duke plotësuar kushtet e nevojshme ligjore, prandaj dhe ato sjellin pasojat e dëshiruara për palët që i kryejnë. Veprimet juridike, si fakte juridike, hyjnë në kategorinë e fakteve juridike të vullnetshme, veprimeve të ligjshme të njeriut dhe, për rrjedhojë, vullneti i shprehur sipas ligjit për fitimin e të drejtave dhe marrjen përsipër të detyrimeve juridike civile sjell krijimin, ndryshimin dhe shuarjen e një marrëdhënieje juridike civile konkrete.

Pavlefshmëria absolute është një sanksion i rëndë që zbatohet në mbrojtje të interesave të përgjithshme të rendit publik-juridik, ndërsa pavlefshmëria relative ka rëndësi dhe gjen zbatim në mbrojtjen e interesave të veçantë të subjekteve që kanë marrë pjesë në këtë marrëdhënie juridike.

Ligjvënësi kërkon zotësinë për të vepruar të palëve për shkak të prezumimit se vullneti i një të pazoti nuk mund të jetë i saktë. Zotësia për të vepruar është zotësia e personit që me veprimet e tij fiton të drejta dhe merr përsipër detyrime. Zotësia për të vepruar nënkupton ekzistencën e zotësisë juridike dhe merr formën e saj të plotë kur personat arrijnë moshën 18 vjec. Zotësia për të vepruar është e lidhur jo vetëm me arritjen e një moshe të caktuar por edhe me aftësinë mendore.

2. Përputhja e vullnetit të brendshëm me shfaqjen e jashtme

Veprimi juridik nuk është gjë tjetër veçse shfaqja e ligjshme dhe e lirë e vullnetit të personit fizik ose juridik. Shfaqja e vullnetit është e lidhur ngushtë me dëshirën e personit për të kryer veprimin juridik. Shfaqja e vullnetit synon ardhjen e pasojave të caktuara, në lindjen ndryshimin ose shuarjen e të drejtave ose detyrimeve civile. Është më se e domosdoshme që personi fizik ose juridik jo vetëm të (i) shfaqë vullnetin e tij të lirë, por edhe (ii) ky vullnet të jetë i ligjshëm. Sa më sipër është një dukuri e cila përceptohet nga sjellja e jashtme e personit fizik që kryen

veprimin juridik dhe kjo shfaqje vullneti duhet të bëhet në mënyrë të ligjshme ndryshe nuk është e plotë.

3. Forma e veprimit juridik

Një nga kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik është edhe veshja e tyre me formën e kërkuar ligjore, mungesa e së cilës sjell si pasojë pavlefshmerinë absolute të veprimit juridik. Në rastin e transferimit të pasurive të paluajtshme forma është element thelbesor për vlefshmerinë e veprimit juridik, mungesa e të cilës e bën të pavlefshëm veprimin juridik.

Pavarësisht, se parimi i përgjithshëm i sistemit modern të kontratave është ai i lirisë së formave duke bërë që kontratat të mund të realizohen që nga deklaratimet e shprehura deri në kontratat e heshtura, legjislacioni ynë në rastin e tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme kërkon në mënyrë eksplicite dhe të domosdoshme formën si një element shumë të rëndësishëm të vlefshmërisë së veprimit juridik. Kontrata për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme duhet të bëhet me akt publik, pra me akt noterial, dhe kjo për faktin e thjeshtë se është pikërisht noteri publik, ai i cili vërteton me anë të formaliteteve të kërkuara nga ligji “Për noterinë”, vullnetet e deklaruara të palëve në prani dhe përpara tij. Vetëm kështu vullneti i palëve në një veprim juridik, siç është ai i tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme është i pavesuar, i ligjshëm dhe i plotë.

Veprime juridike absolutisht të pavlefshme janë veprimet juridike të parashikuara nga nenet 92 dhe 93 të Kodit Civil. Veprimet juridike të pavlefshme nuk krijojnë asnjë pasojë juridike. Të tilla janë ato që: a) vijnë në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit; b) kryhen për të mashtruar ligjin; c) kryhen nga të mitur nën moshën katërmëdhjetë vjeç; ç) bëhen në marrëveshje të palëve pa patur për qëllim që të sjellin pasoja juridike (fiktive ose të simuluar).

Veprime juridike të kundërligjshme

Veprimi juridik është i kundërligjshëm kur ai përmban kushte të cilat vijnë në kundërshtim me dispozitat ndaluese ose urdhëruese të ligjit. Dy janë llojet e veprimeve juridike të kundërligjshme: (i) *veprimet juridike të kryera në kundërshtim me ligjin* dhe (ii) *veprimet*

juridike të kryera për të mashtruar ligjin. Të parat janë ato veprime, përmbajtja e të cilave vjen në kundërshtim të drejtpërdrejtë apo të tërthortë me një dispozitë të veçantë /urdhëruese të ligjit, me një institut juridik ose me një parim të së drejtës. Nuk është e nevojshme që veprimi që vjen në kundërshtim me ligjin të jetë kryer nga palët me qëllim për të shkelur ligjin ose të kërkohet dijania e palëve në momentin e kryerjes së veprimit për shkeljen e normës, mjafton që veprimi juridik, pavarësisht nga elementi subjektiv, objektivisht të vijë në kundërshtim me ligjin. Veprimet juridike që kryehen në mashtrim të ligjit janë gjithashtu të kundërligjshme pra dallojnë nga veprimet juridike të kryera në kundërshtim me ligjin për faktin se në formë paraqiten si veprime plotësisht të ligjshme, por në vetvete fshehin një përmbajtje të kundërligjshme.

Në këtë kategori futen dhe veprimet juridike që kryhen duke shkelur formën e caktuar nga ligji. Mungesa e formës së kerkuar nga ligji si shkak për pavlefshmërinë absolute nuk është e parashikuar në dispozitat e cituara më lart, por pavlefshmëria e tyre rezulton nga përmbajtja e dispozitave të tjera të parashikuara në Kodin Civil si dhe nga përmbajtja e nenit 107 të tij. Rastet e pavlefshmërisë absolute, nuk janë taksative dhe të kufizuara si rastet e pavlefshmërisë relative. Vetë formulimi që ka bërë ligjvënësi që është absolutisht i pavlefshëm çdo veprim juridik që vjen në kundërshtim me ligjin, të lë të nënkuptosh që rrethi i pavlefshmërisë absolute është shumë më i gjerë dhe nuk mund të përcaktohet dhe kufizohet si rastet e pavlefshmërisë relative. Ato përcaktohen rast pas rasti në varësi të konstatimit që bëhet nga palët e interesuara apo gjykata, nëse këto veprime janë kryer apo jo në kundërshtim me ligjin. Është parim i gjithëpranuar se pavlefshmëria absolute si një nga format më të rënda të shkeljes së ligjit, mund të konstatohet edhe kryesisht nga gjykata gjatë shqyrtimit gjyqësor.

Këtë qëndrim kanë mbajtur Kolegjet e Bashkuara në vendimin e tyre unifikues nr.13, datë 09.03.2006 ku shprehimisht thuhet: *“Për të konsideruar një veprim juridik absolutisht të pavlefshëm nuk është e nevojshme paraqitja e një kërkesë të posaçme qoftë kjo padi apo kundërpadi, pasi kjo lloj pavlefshmërie konstatohet pavarësisht nga paraqitja në gjykatë e kërkesës. Pavlefshmëria absolute mund të parashtrohet nga çdo palë ndërgjyqëse që ka interes. Forma e parashtrimit mund të jetë edhe prapësimi, kjo për faktin se veprimi juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të bëhet i vlefshëm me asnjë veprim të mëpasëm”.*

Po në këtë vendim unifikues (nr.13/2006), Kolegjet e Bashkuara kanë mbajtur disa qëndrime shumë të vlefshme për praktikën gjyqësore, ndër të cilat spikat: *“Veprimi juridik që është absolutisht i pavlefshëm nuk shkakton pasojat juridike që synojnë palët, për pasojë ai nuk ka fuqinë juridike të një veprimi juridik të vlefshëm. Kur gjykata gjatë shqyrtimit të çështjes, konstaton se një veprim juridik është absolutisht i pavlefshëm, ajo nuk jep vendim për deklarimin e tij të pavlefshëm, por kufizohet vetëm në vërtetimin e pavlefshmërisë dhe duke u nisur nga kjo, zgjidh konfliktin e palëve ndërgjyqëse rreth marrëdhënies juridike përkatëse. Pavlefshmëria absolute mund të pretendohet nga kushdo që ka interes, ajo mund t'i kundrejtohet si palës tjetër të veprimit juridik, ashtu edhe çdo personi të tretë. Pavlefshmëria absolute mund të merret parasysh nga gjykata edhe kryesisht, pa u kërkuar nga pala e interesuar, ose kundër dëshirës së saj. Nga tërësia e dispozitave që rregullojnë institutin e pavlefshmërisë së veprimeve juridike del se kur një veprim juridik është absolutisht i pavlefshëm edhe veprimi juridik i kryer midis njëres nga palët e veprimit juridik të pavlefshëm dhe një personi tjetër është edhe ai i pavlefshëm, në kuptimin që nuk ka fuqi juridike”*.

Në referim të sa më sipër, veprimi juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të rregullohet asnjëherë, ai nuk mund të bëhet i vlefshëm as më vonë dhe as me veprime të tjera të mëpasme. Duke qenë se pavlefshmëria absolute është një nga format më të rënda të pavlefshmërisë, konsiderohet se veprimi juridik nuk ka ekzistuar, dhe nuk është kryer asnjëherë. Pavarësisht kësaj pavlefshmërie të veprimeve juridike, këto të fundit mund të sjellin pasojat juridike për subjektet e tyre, të cilat duhen zgjidhur nga gjykata e cila konstaton pavlefshmërinë absolute ose në bazë të kërimit të palëve ndërgjyqëse ose kryesisht.

Duke iu referuar praktikës së gjykatave në zgjidhjen e këtyre çështjeve, deri përpara hyrjes në fuqi të vendimit unifikues nr.5/2012, Kolegjet e Bashkuara vlerësuan se ishte i nevojshëm konsolidimi i praktikës gjyqësore në lidhje me sqarimin e faktit, se kur gjykatat mund të dispononin për zgjidhjen e pasojave të krijuara nga pavlefshmëria absolute.

Në lidhje me sa më sipër, ishte konstatuar jo vetëm ekzistenca e praktikave të ndryshme nga gjykatat më të ulëta por dhe ndërmjet vetë kolegjeve të thjeshta të Gjykatës së Lartë.Referuar vendimit unifikues nr.5/2012, konstatimi i pavlefshmërisë absolute të një veprimi juridik nuk

mund të paraqitet si padi më vete, por ishte nje kërkim i cili duhet të shoqërohej patjetër me kërkimin për zgjidhjen e pasojave të kësaj pavlefshmërie.

Duke mbajtur parasysh edhe vendimin unifikues nr.3/2012⁴¹, (vendim ky që ka qartësuar rolin e gjykatës në përcaktimin e drejtë të mosmarrëveshjes që i shtrohet për gjykim dhe ligjin e zbatueshëm për zgjidhjen e saj), tashmë do të konsiderohet se pala në një proces gjyqësor ka paraqitur së bashku me kërkimin për pavlefshmëri absolute të veprimit juridik dhe kërkimin për zgjidhjen e pasojave të kësaj pavlefshmërie, edhe nëse kjo palë këtë kërkim të fundit nuk e ka formuluar saktë dhe plotë (në padi apo kundërpadi), por që nga aktet e procesit, (përmbajtja e padisë, kundërpadisë, pretendimeve, etj.) identifikohet qartë vullneti i paditësit për zgjidhjen e pasojave dhe veprimet konkrete që duhen kryer për këtë qëllim. Në këto raste, është detyrë e gjykatës që nëse konstaton pavlefshmërinë absolute të një veprimi juridik, të zgjidhë edhe pasojat e kësaj pavlefshmërie, në të kundërt konsiderohet se gjykata nuk e ka zgjidhur mosmarrëveshjen përfundimisht duke e lënë të hapur konfliktin mes palëve.

Praktika gjyqësore tashmë është konsoliduar në lidhje me shkaqet që të çojnë në pavlefshmërinë absolute të një veprimi juridik dhe që janë parashikuar qartë në nenin 92 të K.Civil. Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, përse i përket shkakut të katërt të parashikuar në nenin 92/c kanë bërë interpretimin e tyre se kur do të konsiderohet që veprimi juridik është fiktiv apo i simuluar. Me vendimin unifikues nr.832, datë 22.06.2000, këto kolegje janë shprehur se : *“Në rastet e fiktivitetit dhe të simulimit, mospërputhjen midis vullnetit dhe shfaqjes së tij e duan vetë palët e veprimit juridik. Veprimi juridik është i simuluar kur kryhet me qëllim që të mbulojë një*

⁴¹ Qëndrimi unifikues i vendimit 3/2012 të K.Bashkuara të Gjykatës së Lartë: *“Gjykata e zbulon shkakun e padisë së paditësit duke e analizuar padinë në tërësinë e saj dhe jo duke u kufizuar tek dispozitat ligjore të referuara nga paditësi në pjesën hyrëse të saj. Mund të ndodhë që paditësi të referojë gabimisht dispozitat ligjore, por nga leximi i kërkesëpadisë del e qartë e drejta që ai kërkon të mbrojë.*

Në këtë rast gjykata duhet të zgjidhë çështjen konform shkakut që rezulton nga shqyrtimi në tërësi i kërkesëpadisë, duke bërë lidhjen midis fakteve që pretendohen prej paditësit se kanë ngjarë dhe të drejtave apo interesave që ai pretendon se i janë cënuar”.

*veprim tjetër juridik të vlefshëm apo të pavlefshëm, të cilin palët kanë dashur ta kryejnë me të vërtetë dhe që rezulton prej kundërdeklarimit si marrëveshje e fshehtë midis tyre*⁴².

Veprimi juridik është fiktiv kur kryhet vetëm formalisht (për dukje, për faqe), pa pasur qëllim që palët të krijojnë pasoja juridike, p.sh. A-ja ia shet vëllait të tij shtëpinë për të mos ekzekutuar detyrimin e tij në lidhje me një hua.

Veprimi juridik është i simuluar kur kryhet me qëllim që të mbulojë një veprim juridik tjetër, të cilin palët kanë dashur të kryejnë në të vërtetë, p.sh. dhurimi i një pjese të një pasurie të paluajtshme për të mbuluar shitjen me qëllimin për t'u shpëtuar detyrimeve ligjore. Veprimi juridik është i simuluar kur kryhet me qëllim që të mbulojë një veprim tjetër juridik, që kanë dashur të kryejnë në të vërtetë palët. Të dyja këto veprime janë absolutisht të pavlefshme⁴³.

Shkaqet që mund të çojnë në pavlefshmërinë absolute:

1. lidhur me subjektet: mungesa e zotësisë juridike;
2. lidhur me vullnetin: deklarimi i bërë në dukje pa qëllim për të sjellë pasojat juridike; pazotësia absolute (deklarimi i një të sëmuri mendor, apo veprimi i një të mituri nën moshën 14 vjeç);
3. lidhur me formën: mungesa e formës së kërkuar (ad substantiam);
4. lidhur me shkakun: shkakun i munguar ose shkakun i paligjshëm;
5. lidhur me objektin: objekti i munguar, i pamundur, i paligjshëm, i papërcaktuar ose i papërcaktueshëm dhe në veprimet ndërmjet të gjallëve, kushti i paligjshëm ose kushti pezullues i pamundshëm.

⁴² Shih dhe vendimin nr.8/2004, (që nuk përbën vendim unifikues), ku Kolegjet e Bashkuara trajtojnë veprimin juridik fiktiv.

⁴³ Shih dhe vendimin nr.8/2004, (që nuk përbën vendim unifikues), ku Kolegjet e Bashkuara trajtojnë veprimin juridik fiktiv.

Pasojat e pavlefshmërisë absolute

Veprimet juridike absolutisht të pavlefshme, nuk sjellin pasojat juridike që synojnë palët, pra nuk mund të prodhojnë efekt ligjor. Në këtë rast thuhet se veprimi juridik është nul, nuk ka ekzistuar asnjëherë dhe për rrjedhojë, konsiderohet absolutisht i pavlefshëm.

Nga pavlefshmëria absolute rrjedhin një sërë pasojash: veprimi juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të bëhet i vlefshëm me asnjë veprim të mëvonshëm, as duke dhënë pëlqimin, dhe as me zhdukjen më vonë të shkakut të pavlefshmërisë. Pavlefshmëria absolute mund të pretendohet nga kushdo që ka interes kundrejt palëve që kanë kryer veprimin juridik, si dhe kundër çdo personi të tretë, që pretendon të drejta nga veprimi juridik. Pavlefshmëria absolute merret parasysh nga gjykata edhe kryesisht, d.m.th edhe në rastin kur pala e interesuar nuk kërkon nga gjykata konstatimin e pavlefshmërisë. Vendimi i gjykatës mbi pavlefshmërinë absolute është një vendim konstatues. Gjykata është e detyruar që në këtë vendim të zgjidhë pasojat që vijnë nga ky konstatim .

Anulueshmëria (pavleshmëria relative)

Në disa raste, sanksioni i pavleshmërisë absolute në prani të mangësive në formimin e veprimit juridik është i tepërt dhe për këtë arsye sistemet juridike ku bën pjesë edhe Shqipëria kanë krijuar figurën e anulueshmërisë, për të cilën akti i pavlefshëm ekziston dhe mund të prodhojë efektet e tij, por i jepet mundësia njërit prej subjekteve të interesuara që të kërkojë pavleshmërinë e aktit duke eliminuar *me prapaveprim* efektet e krijuara nga akti në fjalë. Anulueshmëria është një figurë e krijuar nga ligji, dhe kështu rastet e saj janë vetëm ato të parashikuara shprehimisht nga dispozitat e K.Civil (taksative).

Neni 94 i K.Civil ka parashikuar dhe radhitur shkaqet e përgjithshme të anulueshmërisë për të gjitha veprimet juridike. Por në shumë raste të tjerë apo në ligje specifike që rregullojnë fusha të

ndryshme të veprimtarisë mund të ketë dispozita të veçanta që flasin për rastet e pavlefshmërisë relative të veprimeve juridike si dhe për pasojat që vijnë, si p.sh. në fushën e kontratave, ku anulueshmëria e kontratës mund të vijë pasi kjo e fundit është firmosur nga përfaqësuesi në konflikt interesash të hapur me të përfaqësuarin, (neni 67 dhe nenet 102-101 të K.C.).

Disa nga veprimet juridike që shpallen të anulueshme (pavlefshme relative), janë veprimet juridike të kryera nga:

1. Të mitur mbi katërbëdhjetë vjeç, kur veprimin juridik e kanë kryer pa pëlqimin e prindit ose të kujdestarit.
2. Persona të cilëve u është hequr ose u është kufizuar zotësia për të vepruar për shkak sëmundjeje psikike ose persona me zhvillimi mendor të vonuar, kur veprimin juridik e kanë kryer pa pëlqimin e kujdestarit.
3. Persona të cilët në kohën e kryerjes së veprimit juridik nuk ishin të ndërgjegjshëm për rëndësinë e veprimeve të tyre, megjithëse në atë kohë nuk u ishte hequr zotësia për të vepruar.
4. Persona që kanë kryer veprimin juridik duke qenë të mashtruar, të kanosur, në lajthim ose për shkak të nevojës së madhe.

Anulimi i veprimeve juridike të kryera nga personat e parashikuar në pikën 1, 2 dhe 3 më sipër, mund të kërkohet edhe pas vdekjes së personit përkatës, por vetëm kur para vdekjes është kërkuar heqja e zotësisë së tij për të vepruar. E drejta për të kërkuar shpalljen e pavlefshmërisë së veprimeve juridike nga gjykata u takon personave për mbrojtjen e të cileve është dhënë kjo e drejtë, trashëgimtarëve si dhe përfaqësuesve të tyre ligjorë.

Veprime juridike të kryera nga të miturit mbi katërbëdhjetë vjeç si dhe prej personave të cilëve u është hequr ose u është kufizuar zotësia për të vepruar, kur veprimin juridik e kanë kryer pa pëlqimin e prindit ose të kujdestarit.

Veprimet juridike të kryera nga të miturit mbi katërbëdhjetë vjeç, kur veprimin juridik e kanë kryer pa pëlqimin e prindit ose të kujdestarit, apo veprimet juridike të kryera nga persona që, për

shkak sëmundjeje psikike ose zhvillimi mendor të metë, u është hequr ose u është kufizuar zotësia për të vepruar kur veprimin juridik e kanë kryer pa pëlqimin e kujdestarit, janë veprime juridike të anulueshme, relativisht të pavlefshme. Që veprimet juridike të shpallen të pavlefshme duhet të provohet se personat që kanë kryer këto veprime, nuk e kuptonin rëndësinë e kryerjes së veprimit juridik në kohën e kryerjes së tyre. Veprimet juridike që kryhen nga persona të cilëve u është hequr ose u është kufizuar zotësia për të vepruar, janë të pavlefshme dhe nuk është e nevojshme të provohet se ata nuk kishin ndërgjegjen e rëndësisë së veprimeve të tyre. Edhe sikur këto veprime të vërtetohet se janë kryer në periudha të qartësisë mendore, ato janë të pavlefshme.

Veprime juridike të kryera nën ndikimin e kanosjes

Kanosje konsiderohet veprimi mbi psikikën e personit që e shtyn këtë të fundit të kryejë veprimin juridik nga frika se ai vetë, bashkëshorti, pasardhësit ose paraardhësit e tij do të pësojnë një dëm fizik ose material të padrejtë dhe të rëndë. Kanosja mund të sjellë pavlefshmërinë e veprimit juridik kur ekzistojnë këto kushte:

- Kanosja duhet të jetë për shkaktimin e një dëmi në jetën, shëndetin ose pasurinë e personit i cili kryen veprimin juridik ose personave të afërm të tij, por të papërcaktuar në ligj.
- Kanosja duhet të jetë e padrejtë, pra e kundërligjshme.
- Dëmi duhet të jetë i rëndë.

Kanosje për dëmin fizik do të kuptojmë kur kanosja bëhet për vrasje ose plagosje të rëndë. Kanosja duhet t'u drejtohet personave të afërt që kanë lidhje gjaku në vijë të drejtë, pra paraardhësve që janë prindërit ose gjyshi, gjyshja si dhe pasardhësve, që janë femijet si dhe femijet e femijeve, pa kufizim. Kanosja duhet të jetë e padrejtë. Me këtë shprehje kuptohen rrethanat se veprimi mund të jetë i ndaluar nga ligji ose *jo*, por gjithmonë nëpërmjet tij synohet ushtrimi i presionit ndaj personit për ta detyruar atë që të kryejë veprimin juridik.

Veprime juridike të kryera në lajthim

Lajthimi është përfytyrimi i gabuar, (i shtrembër, jo i saktë), i momenteve që kanë rëndësi për kryerjen e veprimit juridik. Pavlefshmërinë e veprimit juridik nuk mund ta shkaktojë çdo lajthim

, por ai që është thelbësor për ekzistencën e tij. Thelbësor duhet të konsiderohet ai lajthim që bazohet në rrethana, pa të cilat personi nuk do të kishte kryer veprimin juridik dhe që lidhet me cilësitë e sendit, me identitetin ose me cilësinë e personit tjetër. Lajthimi duhet dalluar nga gabimi në llogaritje ose, siç quhet, lajthim në llogaritje, pasi në këtë rast lajthimi në llogaritje nuk sjell shpalljen e veprimit juridik si të pavlefshëm, por vetëm korrigjimin e tij. Lajthimi në llogaritje lidhet me faktin kur gabimi në sasi ka qenë përcaktues për marrëveshjen.

Veprime juridike të kryera në kushtet e nevojës së madhe

Veprimi juridik mund të shpallet i pavlefshëm në rastin kur, për shkak të nevojës së madhe, detyrimet e marra nga njëra palë janë krejt të papërfillshme në krahasim me fitimet që nxjerr pala tjetër nga veprimi juridik. Për të shpallur një veprim juridik të pavlefshëm, sepse ai është kryer në kushtet e nevojës së madhe duhet të evidentohen tre kushte :

- njëra nga palët të ndodhet në nevojë të madhe;
- të kryhet veprimi juridik si rezultat i kësaj nevojë;
- detyrimet e marra nga njëra palë të jenë të papërfillshme në krahasim me përfitimet që nxjerr pala tjetër.

Nevoja e madhe përcaktohet sipas rrethanave konkrete. Evidente mund të jetë një gjendje e vështirë pasurore, por nevoja e madhe mund të konsiderohet rast pas rasti edhe çdo rrethanë e tillë që vë në kushte të vështira dhe për rrjedhojë, të detyron për kryerjen e veprimit juridik konkret.

Pasojat e anulueshmërisë (Pavleshmëria relative)

Veprimi juridik i anulueshëm prodhon efekte juridike të cilat japin fuqinë e një veprimi juridik të vlefshëm deri sa akti të deklarohet i pavlefshëm me vendim gjykate. Vetëm nga ky moment pasojat juridike bien duke marrë edhe fuqi prapavepruese. Ndryshe nga veprimet juridike absolutisht të pavlefshme, veprimet juridike relativisht të pavlefshme edhe mund të rregullohen. Pra, nëse akti është formuar me pavlefshmëri relative, akti nuk mund të anulohet nëse ka kaluar

afati i parashkrimit. Pas datës së parashkrimit akti do të konsiderohet i vlefshëm, jo vetëm definitivisht për të ardhmen, por sikur të kishte lindur pa vese.

Parashkrimi apo rregullimi më vonë i aktit bëjnë që ky i fundit të mbetet plotësisht efikas dhe të barazohet me një veprim juridik të vlefshëm. Këto veprime sjellin pasojat juridike, që synojnë palët dhe kanë fuqinë juridike të një veprimi juridik të vlefshëm derisa të shpallen të pavlefshme me vendim të gjykatës, mbi kërkesën e të interesuarit. Vetëm pala e interesuar mund t'i kërkojë gjykatës deklarin e anulueshmërisë, gjykata nuk shprehet kryesisht mbi anulueshmërinë edhe sikur ta konstatojë nga aktet në gjykim. Vendimi i gjykatës është një vendim konstitutiv.

MËNYRAT E FITIMIT DHE TË HUMBJES SË PRONËSISË

E drejta e pronësisë si e drejtë reale mbi sendin është e transferueshme, përveç kur ndalohet shprehimisht me ligj. Faktet juridike që çojnë në lindjen e së drejtës së pronësisë janë mënyra të fitimit të pronësisë. Mënyrat e fitimit të pronësisë në bazë të parashikimeve të K.Civil të R.Shqipërisë, ndahen në dy grupe:

- Fitimi i pronësisë me titull origjinar.
- Fitimi i pronësisë me titull të prejardhur.

Fitimi i pronësisë me titull origjinar

Fitim i pronësisë me titull origjinar ka të bëjë me faktin se e drejta e pronësisë që fitohet mbi sendin, është e pavarur nga e drejta e një pronari të mëparshëm. Në keto raste pronësia e sendit fitohet e lirë nga çdo detyrim që mund të rëndonte pronarin e mëparshëm. Kemi fitim pronësie me titull origjinar, edhe kur pronari i mëparshëm e ka braktisur sendin apo kur sendin e ka një pronar i mëparshëm, por e drejta e tij është e destinuar të humbas kundrejt atij që e fiton sendin me titull origjinar.

Mënyra të fitimit të pronësisë me titull origjinar janë:

- Pushtimi dhe gjetja e sendit.
- Shtimi, bashkimi, përzierja e përpunimi.
- Parashkrimi fitues.
- Fitimi me mirëbesim i sendeve të luajtshme.
- Fitimi i pronësisë me shpronësim.

Fitimi i pronësisë me titull të prejardhur

Kur e drejta e pronësisë fitohet mbi sendin që i përkiste një pronari të mëparshëm, kemi të bëjmë me fitimin e pronësisë me titull të prejardhur. Thelbi i kësaj mënyre fitimi pronësie qëndron në faktin se pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin, vetëm në rast se pronari i mëparshëm ka patur të drejtën e pronësisë, mbi këtë send.

Mënyra të fitimit të pronësisë me titull të prejardhur janë:

- Veprimet juridike të kalimit të pronësisë, (kontrata shitjeje, kontratë dhurimi, kontratë për heqje dorë nga e drejta e pronësisë në favor të një subjekti).
- Trashëgimia ligjore dhe testamentare.

Sipas legjislacionit tonë momenti i fitimit të së drejtës së pronësisë për blerësin është në të njëjtën kohe humbje e të drejtës së pronësisë për shitësin. Thelbi i fitimit të së drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm në qoftë se tjetërsuesi është pronar i tij. Vlen parimi antik sipas të cilit asnjëri nuk mund t'u transferojë të tjerëve më shumë të drejta sa ka ai vetë.

Mënyra të tjera të fitimit të pronësisë janë edhe fitimi i pronësisë mbi frytet e sendit, që mund të fitohen nga pronari (titull i prejardhur), ose nga poseduesi jopronar (titull origjinal); psh me akt administrativ fitohet pronësia në rastet e sekuestimeve për kundravajtje administrative, si policia e pyjeve etj; me vendim gjyqësor, fitohet pronësia nga shteti mbi sendet që sekuestrohen si rezultat i kryerjes se veprave penale etj.

HUMBJA E PRONËSISË

Pronësia mbi sendin humbet kur fitohet nga dikush tjetër ose kur hiqet dorë prej saj (neni 191 i K.Civil). Rezulton se mënyrat e fitimit të pronësisë për pronarin e ri, përbëjnë mënyrën e humbjes së pronësisë së pronarit të mëparshëm. Humbja e pronësisë ndodh me vullnetin e pronarit, kur ai me veprime juridike i kalon të drejtën e tij pronarit të ri, apo kur ky i fundit heq dorë nga pronësia e tij në favor të një subjekti tjetër. Por mund të ndodhë që pronësia të humbasë edhe pa vullnetin e titullarit të saj, nëpërmjet shpronësimit, parashkrimit fitues, vendimit të gjykatës, ose kur sendi zhduket nga ndonjë ngjarje natyrore apo civile. Kur humbja pronësisë së pronarit aktual, nuk sjell si pasojë fitimin e saj nga pronari i ri jemi përpara rastit të humbjes së pronësisë absolute (p.sh. prona zhduket si pasojë e zjarrit, përmbytjeve etj.), ndërsa kur humbja e pronësisë sjell si pasojë fitimin e pronësisë nga një pronar i ri, ajo quhet humbje e pronësisë relative.

Regjistrimi i veprimeve juridike/titujve të pronësisë

Në analizë të ligjit nr. 33/2013, “ Për rregjistrimin e Pasurive të paluajtshme “ udhëzimit të K.M nr.1/2007 si dhe nenit 193/a të K.Civil, për të realizuar regjistrimin e pasurisë së paluajtshme pranë ZVRPP, subjekti i interesuar, duhet të disponojë aktet e fitimit të pronësisë që sipas nenit 193 të Kodit Civil, janë (a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre; b) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale; c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme; ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimitarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; d) 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; 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 dhe aktet e përbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre. Gjithashtu, në referim të nenit 83 të K.Civil, veprimi juridik për kalimin e pronësisë së

sendeve të paluajtshme duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet përndryshe është i pavlefshëm.

KONTRATA E SHITBLERJES SI MËNYRË E FITIMIT TË PRONËSISË

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

- (i) pëlqimi i palëve ;
- (ii) shkaku i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi;
- (iii) objekti që formon lëndën e kontratës
- (iv) forma e saj e kërkuar nga ligji.

Pëlqimi i palëve është aspekti kryesor dhe kushti i parë i domosdoshëm për vlefshmërinë e kontratës. Vetëm nëpërmjet shprehjes se 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.

Që të mund të lidhim një kontratë kërkohet që kontrata të mbështetet në një shkak të ligjshëm dhe siç e përcakton neni 677 i K.Civil, 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 është i detyruar të kryejë çdonjëra nga palët. Objekti i një kontrate ashtu sikurse e parashikon neni 678 i K.Civil duhet të jetë i (i) mundshëm, (ii) i ligjshëm dhe i (iii) përcaktueshëm. Pamundshmëria juridike ekziston p.sh. kur sendi është përjashtuar nga qarkullimi civil. Objekti është i ligjshëm kur vetë ligji e parashikon si të tillë. Objekti është i përcaktueshëm atëhere kur në momentin e lidhjes së kontratës, të gjitha karakteristikat dhe elementet që e përbëjnë atë shërbejnë për ta individualizuar kontratën (p.sh. 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 rendësishëm që kërkohet për të krijuar kontrata të vlefshme është forma e saj dhe në mënyrë të veçantë kur kjo kërkohet shprehimisht nga ligji, (p.sh. 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 K.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 K.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 vlefshmerinë 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.

Lidhja e kontratës

Siç u tha dhe më lart në këtë punim sipas parashikimit të nenit 676 të K.Civil kontrata quhet e lidhur kur palët kanë shfaqur në mënyrë të ndërsjelltë vullnetin e tyre, duke u marrë vesh për të gjitha kushtet thelbësore të saj. Por shfaqjen e vullnetit e gjejmë të shprehur në mënyra të ndryshme: ajo mund të jetë e (i) *shprehur* ose e (ii) *heshtur*.

Kontrata konsiderohet e lidhur në momentin kur personi që ka bërë propozimin vjen në dijeni të pranimin nga pala tjetër të propozimit të bërë prej tij. Nëse propozimi ndryshohet nga njëra palë, atëherë kemi të bëjmë me një kundërpropozim duke mbetur në fazë tratativash. *Propozimi* është deklarata që përmban në vetvete të gjithë elementet thelbësore të kontratës, e cila bëhet me qëllimin për t'u impenjuar, pra për të marrë përsipër një detyrim nga palët. Nga pikëpamja subjektive shikohet deklarimi i vullnetit të palës. Nga pikëpamja objektive propozimi duhet të jetë i plotë, dhe të përmbajë të gjithë elementet thelbësore. Nga pikëpamja formale, propozimi duhet të ketë formën që ligji parashikon për kontratën që do të lidhet. Propozimi mund të tërhiqet përpara se të jetë marrë aprovimi nga pala tjetër. Tërheqja nga nënshkrimi i kontratës ka kuptim vetëm kur vjen në dijeni pala që do të japë aprovimin, para se kjo e fundit ta bëjë këtë. Propozimi është një hap para nënshkrimit të kontratës dhe dallon nga bisedimet paraprake apo nga negociatat që janë shprehje e qëllimit për t'u njohur mbi mundësinë për të marrë përsipër detyrime. *Pranimi* është deklarimi që bën personi, të cilit i është drejtuar propozimi se dëshiron dhe shpreh vullnetin e tij për lidhjen e kontratës së propozuar, sipas kushteve të propozuesit.

Një tjetër 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.

Në nenin 659 të Kodit Civil gjejmë të shprehur konceptin se *“Kontrata nuk është gjë tjetër veçse një veprim juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike”*.

Në kuptim të sa më sipër, që kontrata e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme dhe konkretisht, kontrata e shitblerjes si veprim juridik të jetë e vlefshme është e domosdoshme që të plotësohen të gjitha kushtet e parashikuara në nenin 663 të Kodit Civil dhe konkretisht: (i) pëlqimi i palëve, (ii) shkak i ligjshëm, (iii) objekti i kontratës të jetë i përcaktuar dhe i ligjshëm, (iv) forma e kërkuar ligjore.

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 ndonjërit 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 njëjtit lloj dhe njëkohësisht detyrohet t'i paguajë çmimin shitësit n.q.se 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: (i) cili do të konsiderohet momenti i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi sendin ?, (ii) cili do të konsiderohet titulli i pronësisë ? (iii) si dhe kur fiton të drejtën blerësi që të realizojë të drejtat e tij mbi sendin ? Sa më sipër ka rëndësi pasi 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 në emër të blerësit, madje avanconin dhe me tej duke quajtur si titull pronësie çertifikatën 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. Për të sqaruar sa më sipër jemi të detyruar që të analizojmë shkurtimisht se si e ka parashikuar këtë moment legjislacioni ynë ndër vite.

1. Dekreti mbi "Veprimet Juridike dhe Detyrimet (DVJD) " nr. 2359, date 15.11.1956 e lidhte çastin e kalimit të së drejtës së pronësisë me llojin e sendit objekt kontrate. N.q.se objekti i shitjes ishte një send apo e drejtë individualisht e përcaktuar, atëherë pronësia kalonte në çastin e lidhjes së kontratës dhe n.q.se 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, në keto 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 passjell efekte juridike"*⁴⁴.

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).

2. Sipas Kodit Civil të vitit 1981, përsëri 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.

⁴⁴ Vendimi i Kolegjit Civil Nr. 47, dt. 16-5-1956

3.Sipas Kodit Civil Shqiptar të vitit 1994, që është në fuqi, çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë është çasti i lidhjes së kontratës. Mjafton realizimi dhe nënshkrimi i veprimit 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 menyrë 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.Civil.

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”, neni 54, sipas të cilit: *“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 arsytimit të Kolegjeve të Bashkuara nr.1/2009⁴⁵, në analizë të nenit 79 të K.Civil që një veprim juridik të jetë i vlefshëm duhet që të plotësohen këto kushte: (i) Palët që kryejnë veprimin

⁴⁵ 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,

juridik duhet të kenë zotësinë për të vepruar; (ii) Vullneti i brendshëm i palëve në një veprim juridik duhet të përputhet me shfaqjen e tij të jashtme; (iii) 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.

Në nenin dhe 659 të Kodit Civil parashikohet që *“Kontrata nuk është gjë tjetër veçse një veprim juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike civile”*.

Në kuptim të sa më sipër, që kontrata e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme dhe konkretisht kontrata e shitblerjes si veprim juridik të jetë e vlefshme është e domosdoshme përveç sa përmendëm më sipër të parashikuara në nenin 79 të Kodit Civil, të plotësohen edhe kushtet e parashikuara në nenin 663 të Kodit Civil dhe konkretisht (i) pëlqimi i palëve, (ii) shkak i ligjshëm, (iii) objekti i kontratës të jetë i përcaktuar dhe i ligjshëm, (iv) forma e kërkuar ligjore.

Sipas legjislacionit tonë çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë është çasti i lidhjes së kontratës, ose momenti i realizimit të veprimit juridik. Në kuptim të neneve 79, 663, 659 të K.Civil mjafton realizimi dhe nënshkrimi i veprimit juridik si një veprim i vlefshëm dhe blerësi ose përfituesi i pasurisë së paluajtshme bëhet menjëherë pronar i kësaj pasurie. Thelbi i fitimit të së drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm në qoftë se tjetërsuesi është pronar i tij.

Këtu nuk duhet të ngatërrohet forma e kontratës për efekt të vlefshmërisë së veprimit juridik me një formalitet të zakonshëm, siç është transkriptimi/ose regjistrimi i veprimit juridik në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Në nenin 144 të Kodit Civil parashikohet se *“Sendet e paluajtshme*

(kontratë), dhe që konsiston pikërisht në çastin kur palët, lidhin kontratën përkatëse me akt noterial. Pavarësisht risive që sollli 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 parasysht natyrën dinamike të evoluimit të legjislacionit në kohë.

dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrohen dhe ato sende të luajtshme për të cilat kërkohet shprehimisht në ligj”.

Po kështu, në nenin 192 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht se *“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”.*

Pra, transkriptimi/regjistrimi në regjistrat përkatës publikë kërkohet për veprimet juridike (kontratat) që tjetërsojnë pasuritë e paluajtshme, për veprime juridike (kontrata) që kanë lidhje me të drejtat reale mbi sende të caktuara, (kontrata e qirasë mbi 9 vjet) si dhe për sende të luajtshme të një kategorie të veçantë, siç janë anije, aeroplanë, automjete, etj. Sic u trajtua dhe me lart ne kete material doktrature aktet që duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme janë të përcaktuara qartë në nenin 193 të Kodit Civil.

KAPITULLI I KATËRT

INSTITUTI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME FUNKSIONET, PARIMET KU AI MBËSHTETET

Prezantimi i përgjithshëm i konceptit juridik të “regjistrimit të pasurive të paluajtshme”

Qëllimi kryesor i regjistrimit të titujve të pronësisë është (i) mbrojtja e së drejtës së pronësisë; (ii) lehtësimi dhe siguria e qarkullimit civil të pasurisë se paluajtshme nëpërmjet transaksionëve të lejuara nga ligji; si dhe (iii) mundësimi i përdorimit të pasurisë se paluajtshme si kolateral (garanci) në shlyerjen e detyrimeve.

Regjistrimi përbën një instrument publiciteti i parashikuar në normativën ligjore me qëllim për të bërë të sigurta faktet që i përkasin pasurisë së paluajtshme dhe të mirave të luajtshme të lidhura me ato 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 kurrizore mbi të cilën bazohet 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 marrëdhënies juridike civile.

Regjistrimi sipas dispozitave të legjislacionit tonë, mund të përcaktohet si formë e publikimit të domosdoshëm të titullit të pronësisë, në mënyrë të tillë që veprime të caktuara që kanë lidhje me statusin ligjor të pasurive të paluajtshme, t’u kundërdrejtohen ose të kenë efekt ndaj kujdo. Gjithashtu mund të themi se, regjistrimi është një publikim “i vertetë” i titullit të pronësisë, në kuptimin që kur paraqitet titulli/ akti, ky i fundit (regjistrimi) nuk bën gjë tjetër veçse “fotografon apo kopjon” titullin pa i shtuar/ose ndryshuar asgjë atij. Regjistrimi përbën edhe një shërbim publik pasi lejon çdo person të marrë të dhëna mbi aktet/ titujt 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 konkret të jetë i garantuar për sendin që blen dhe të drejtën reale përkatëse. Në këtë mënyrë regjistrimi konsiderohet si

forma më e rëndësishme e publikimit të akteve juridike, disiplinuar nga neni 192 e vijues i Kodit Civil.

Funksionet e publikimit të fakteve juridike.

Kur flasim për publikimin e fakteve juridike mbi të mira materiale apo për publikimin në përgjithësi, kemi parasysh: (i) publikimin ligjor, sipas efektit që sjellin faktet e regjistruara mbi një pasuri; (ii) publikimin krijues; (iii) publikimin deklarativ dhe (iv) publikimin si njoftim.

Funksioni i regjistrimit në regjistrat publike 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 publike të pasurive të paluajtshme. Këto regjistra janë “publike” që do të thotë janë të konsultueshme nga të gjithë, dhe të mbajtur nga funksionarë publikë. Ky regjistër që mbahet nga zyrtarë publikë siguron dijeninë për pronësinë e të mirave materiale dhe nëpërmjet tij ngurtësohen të drejta subjektive.

Kjo do të thotë se ekzistenca e regjistrimit në regjistrat e pasurive të paluajtshme bën që të lindë prezumimi ligjor i dijenisë se akteve të bëra publike, por ky prezumim nuk nënkupton që në mungesë të regjistrimit të titullit të pronësisë të lindë edhe prezumimi ligjor i padijenisë së të tretëve mbi mosregjistrimin e aktit.

Publikimi krijues

Publikimi krijues ndodh në ato raste në të cilat regjistrimi i një fakti juridik në regjistër është kusht i nevojshem që ky të prodhojë efektet e tij juridike. Një rast i tillë paraqitet regjistrimi i të drejtës së hipotekes; kjo e drejtë reale e garancisë krijohet mbi pasurinë e paluajtshme vetëm në momentin e regjistrimit të titullit në regjistrin e pasurisë së paluajtshme; pra nuk mund të regjistrohet një hipotekë mbi pasurinë e paluajtshme nëse kjo e fundit nuk është regjistruar më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Publikimi deklarativ

Publikimi deklarativ ka funksionin e veçantë që fakti juridik që është publikuar t'u kundrejtohet të tretëve, pavarësisht nga rrethanat nëse të tretët kanë dijeni efektive për këtë fakt apo jo (të tretët që kanë interes të marrin dijeni për të dhënat mbi pronën dhe për bleresin aktual). Mungesa e marrjes dijeni të këtij fakti (pra që prona është e regjistruar në emër të pronarit aktual) edhe pse nuk sjell pavlefshmëri të titullit të pronësisë së pronarit që e ka fituar pronën në mënyrë të ligjshme, por që nuk e ka regjistruar atë në regjistrin publik, nuk ndalon që këto subjektë të treta të përfitojnë të drejta mbi pasurinë, (pra të tretët në mungesë të një regjistrimi të pronarit të ligjshëm mbi pronën, nëpërmjet mënyrave të tjera të fitimit të pronësisë mund ta përfitojnë atë). Në këtë mënyrë publikimi deklarativ transformon njohurinë e faktit, i cili është bërë i mundur nga publiciteti i tij, në njohje ligjore; pas publikimit të faktit nuk mund të kundërshtohet ky fakt duke pretenduar se fakti nuk është i njohur. Efekti deklarativ në këtë rast, krijon për faktin e publikuar, prezumimin ligjor të ekzistencës së tij me fuqi juridike⁴⁶.

Publikimi si njoftim

Publikimi ka si qëllim dhënien e njoftimit mbi fakte të përcaktuara, dhe mungesa e tij nuk ndikon mbi efektet juridike që ato prodhojnë dhe as nuk sjell pavlefshmëri. 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.

Efektet e regjistrimit të titullit të pronësisë

Në të gjitha legjislacionet ndër vite është parashikuar qartë rëndësia dhe efektet që sillte rregjistrimi i titullit të pronësisë për pasuritë e palujtshme në regjistrat publik. Në paragrafin e dytë të nenit 41 të dekretit nr.2083 dt.06.07.1955 “Mbi Pronësinë” gjejmë të njëjtin formulim sikurse edhe në nenin 83 të Kodit aktual. Në nenin 71 të këtij dekreti parashikohej “ *efekti që kishte regjistrimi i akteve kur në bazë të ligjit, të një vendimi të gjykatës apo të një organi tjetër*

⁴⁶ *Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë*

shtetëror fitohej ose njihej pronësia mbi pasuritë e paluajtshme". Sipas kësaj dispozite regjistrimi parashikohej si një kusht për të bërë të mundur tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme.

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë miratuar me ligjin Nr. 6340, datë 26.06.1981, hyrë në fuqi në datë 01.01.1982, në nenin 127 parashikonte efektin që sillte regjistrimi i akteve me të cilat në bazë të ligjit, të një vendimi gjyqësor ose të një organi tjetër shtetëror fitohej ose njihej pronësia mbi ndërtesat.

Sipas kësaj dispozite regjistrimi duhej të bëhej patjetër në organin përkatës, pasi në të kundërt personi që fitonte pronësinë ose të cilit i njihej pronësia nuk mund të tjetërsonte këtë pasuri.

Në lidhje me pasojat juridike të efektit të regjistrimit ose të transkriptimit ka shkruar edhe Prof. Andrea Nathanaili. Ai e ndan efektin e regjistrimit në dy aspekte, në varësi të llojit të aktit që duhet të regjistrohej:

- (i) Aspekti i parë lidhet me mënyrën e fitimit të pronësisë, e cila realizohet nëpërmjet vullnetit kontraktor të palëve, pra nëpërmjet veprimit juridik /kontratës. Në këto raste regjistrimi kërkohet për efekt vlefshmërie. Pra ligjvënësi veç qëllimit që ka pasur për respektimin e një forme të caktuar për kalimin e pronësisë, (sikurse është akti noterial), me regjistrimin ka vendosur edhe një kusht të dytë ligjor, mospërmbushja e të cilit është me pasojë pavlefshmerie të veprimit juridik edhe pse është kryer me akt noterial.
- (ii) 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 mos regjistrimi lidhet vetëm me pamundësinë e tjetërsimit të sendit të paluajtshëm dhe jo me efektin e vlefshmërisë së aktit që ka shërbyer si titull pronësie.

Vendimi Nr. 22, dt.16.01.1947 i Gjykatës së Lartë mbi efektet e regjistrimit apo transkriptimit mbante qëndrimin se: "Transkriptimi i një kontratë shitje pronash ka qëllim që kontrata të ketë vleftë kundrejt personave të tretë dhe jo për transferimin e zotërimit në mes paleve kontraktore,

transferim i cili bëhet vetëm në bazë të aktit të shitjes mjafton që ky të jetë i vlefshëm. Mostranskriptimi i aktit i vlen vetëm personit të tretë që ka fituar rregullisht zotërimin mbi pronën dhe ka transkriptuar me parë aktin përkatës. Prandaj vetëm personat e tretë mund të invokojnë në favor të tyre mostranskriptimin e një akti të mëparshëm por jo dhe palët kontraktuese. Si palë kontraktuese konsiderohet edhe suksesori me titull universal i palës kontraktuese siç është p.sh. trashëgimtari. Suksesori i tillë duhet të konsiderohet edhe shteti në lidhje me pasurinë private që i vjen në bazë të një konfiskimi pasi në rast të tillë pasuria private i shkon shtetit si një tërësi. Në bazë të këtyre arsyeve shteti nuk mund të pretendojë zotërimin mbi një pronë të cilën personi që i është konfiskuar pasuria e ka shitur që me kohë një personi tjetër megjithëse akti i shitjes ka mbetur i patranskriptuar.

KONCEPTI JURIDIK I SENDEVE TË PALUAJTSHME SIPAS KODIT CIVIL TË MIRATUAR ME LIGJIN NR. 7850, DATË 29.07.1994

Një send i paluajjtshëm mund të ekzistojë de facto por de jure ekziston vetëm kur ai është i regjistruar në regjistrat publikë. Me ekzistencën e këtij fakti, sendi i paluajjtshëm bëhet pjesë e qarkullimit juridiko-civil. Në nenin 192 të Kodit civil thuhet se: *“Sendet e paluajjtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajjtshme. 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”.*

Kodi Civil në nenin 142 duke përcaktuar llojet e sendeve i ndan ato në sende të luajjtshme dhe paluajjtshme. Dallimi i llojeve të sendeve që ben ligji në të luajjtshëm dhe të paluajjtshëm, është një nga dallimet me të rëndësishme në të drejtën tonë civile. Në përcaktimin e sendeve si të paluajjtshme ligjvënësi ndjek metodën e përjashtimit nga sendet e tjera, të cilat konsiderohen të luajjtshme. Konkretisht në nenin 142 të Kodit Civil parashikohet se: *“janë sende të paluajjtshme toka, burimet e rrjedhet e ujërave, drurët, ndërtesat ndërtimet e tjerat notuese të lidhura me tokën dhe çdo gje që është e trupëzuar në menyre të qëndryeshme e të vazhdueshme me token ose me ndërtësen. Të gjitha sendet e tjera duke përfshirë edhe çdo energji tjetër natyrore janë sende të luajjtshme”.*

Ndërsa sipas Kodit Civil Italian, konkretisht paragrafi i parë i nenit 812 ku jepet definicioni i sendeve të paluajtshme në dallim nga përkufizimi që jep neni 142 i Kodit të Civil, *“konsiderohen si sende të paluajtshme përveç të tjerave edhe; ndërtesat dhe ndërtimet e tjera edhe pse të lidhura në mënyre të përkohshme me tokën”*. Referuar këtij përcaktimi në doktrinën juridike italiane konsiderohen si sende të paluajtshme edhe kioskat (Baraka) për furnizimin e karburanteve ose serbatorët (sternat) të futura nën dhe. Një përcaktim i tillë përbën një ndryshim nga përcaktimi që bëhet në doktrinën tonë juridike dhe në praktikën tonë gjyqësore sipas së cilës ndërtesat e përkohshme të tilla si kioskat etj, janë konsideruar si sende të luajtshme.

Koncepti juridik i sendit “Tokë”

Në kategorinë e parë të sendeve të paluajtshme e cila përbën dhe një nga objektet kryesore të veprimtarisë së ZRPP është sendi I cilësuar “Tokë”. Toka konsiderohet send i paluajtshëm në të gjithë dimensionin e saj duke përfshirë (i) nëntokën (ii) sipërfaqen dhe (iii) lartësinë. Ajo i nënshtrohet një regjimi juridik, i cili përcaktohet dhe është i ndryshëm në varësi të destinacionit të saj, të subjektëve përfitues si dhe faktit nëse toka është e lirë apo jo. Kështu toka përgjithësisht klasifikohet në: (i) tokë bujqësore dhe (ii) tokë truall. Ky klasifikim ka kuptim juridik pasi përcakton regjimin juridik të përdorimit të tokës si dhe destinacionin e përdorimit të saj, nëse ajo do të përdoret për bujqësi apo për ndërtim.

Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” parashikon ndarjen e tokës në tre lloje:

- (i) Tokë bujqësore të zënë nga bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtet. Sipas përcaktimit që bëhet në nenin 1 të ligjit, do të quhen të tilla të gjitha ato toka, (ara, pemishte, vreshta, ullishte), pavarësisht se ku ndodhen, në fshat, qytet, apo qendra të tjera të banuara, dhe pavarësisht nga madhësia e sipërfaqes së tyre.
- (ii) Toka të zëna me pyje, kullota e livadhe.
- (iii) Toka jobujqësore që janë sipërfaqe toke të zëna me ndërtime ekonomike, sociale, kulturore, banesa, për përdorim të përgjithshëm (rrugë, aeroporte etj.), që nuk përfshihen në pikat a) dhe b) më sipër.

Sipas përcaktimeve të nenit 9 të të njëjtit ligj, organi kompetent për administrimin e të dhënave mbi tokën bujqësore është kadastra e rrethit (sot Zyra e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës në Qark). Toka bujqësore u ndahej familjeve në fshat sipas rregullave të përcaktuara në ligjin nr. 7501, datë 19.07.1991 dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij. Kompetent për ndarjen e tokës është komisioni i tokës në fshat, komunë/bashki apo qark (neni 3 dhe 7 i të njëjtit ligj). Në nenin 4 të ligjit të mësipërm është parashikuar qartë që personave fizikë apo juridikë të huaj u jepet tokë për ndërtime ekonomike dhe veprimtari private ekonomike me kundërshtpërbllim, sipas kushteve dhe afateve të përcaktuara me akte nënligjore Vendim të Këshillit të Ministrave.

Ndërtimet për strehim apo për qëllime ekonomike duhet të kryhen brenda vijës së verdhë, në referim të nenit 13 të ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 që shprehimisht parashikon se: *“Ndalohet çdo lloj ndërtimi në tokat bujqësore jashtë vijës kufizuese pa vendim të veçantë të organit kompetent përkatës”*.

Ndërsa në analizë të nenit 18 të të njëjtit ligj, ku shprehimisht thuhet: *“Me miratimin e projekteve dhe të shesheve të ndërtimit nga organët përkatëse, kalon edhe toka në pronësi ose në përdorim të atij për të cilin bëhet ndërtimi, por jo më parë se tre muaj nga fillimi i punimeve. Ndryshimi në zërin kadastral bëhet kur fillojnë punimet”*, rezulton se me miratimin e sheshit të ndërtimit nga organet kompetente (organet kompetente do të konsiderohen organet e urbanistikës që parashikohen në ligjin nr.7693, datë 06.04.1993 “Për urbanistikën” ose Këshilli i Ministrave sipas nenit 4 të ligjit nr.7501/1991), kryhet dhe kalimi i tokës në pronësi apo përdorim të subjektit që përfiton ndërtimin si dhe ndryshimi i zërit kadastral të tokës nga tokë bujqësore në truall për ndërtim (shesh ndërtimi). Në kuptimin e përgjithshëm me truall do të kuptojmë atë pjesë të tokës në të cilën lejohet të ndërtohet, si dhe lejohet urbanizimi për zhvillim.

Pra është pikërisht zyra e kadastrës, ajo e cila administron të gjitha të dhënat për tokat, bën regjistrimin e tyre në regjistër, dhe çdo ndryshim në zërin kadastral. Kompetencat e saj janë përcaktuar në V.K.M nr. 256, datë 02.08.1991.

Neni 7 i këtij vendimi parashikon shprehimisht se: *“Kadastra merr pjesë në studimet që bëjnë investitorët e ndryshëm për zënien e tokës me ndërtime e objekte të tjera, si dhe për ndryshimet*

në destinacionin e tokave. Ajo së bashku me urbanistikën ligjore, jep lejen e ndërtimit për sheshet e ndërtimit të banesave e të objekteve të tjera në tokat bujqësore, brenda e jashtë vijave kufizuese, pasi të jetë marrë miratimi nga organet kompetente”.

Në analizë të kësaj dispozite rezulton qartë se zyrat e kadastrës, ndër të tjera, marrin pjesë edhe në kryerjen e studimeve që bëjnë investitorët për ndërtimet e reja. Studimi i kryer nga zyra kadastrale është pjesë e praktikës për lëshimin e lejes së sheshit të ndërtimit dhe lejes së ndërtimit që miratohet nga organet e urbanistikës.

Për këtë qëllim, V.K.M nr. 256, datë 02.08.1991, parashikon se zyra e kadastrës, përveç se merr pjesë në studimet për ndërtimet, ajo së bashku me urbanistikën ligjore jep lejet e ndërtimit për sheshet e ndërtimit të objekteve të ndryshme, në tokat bujqësore, brenda e jashtë vijës së verdhë, pasi të jetë marrë miratimi nga organi kompetent. Me organ kompetent do kuptojmë, KRRT apo KRRTRSH, (sot Agjencia e Zhvillimit të Territorit), që miraton planin urbanistik pjesor ose të plotë dhe sheshin e ndërtimit përkatës, mbi të cilin del më pas leja e ndërtimit, sipas parashikimeve të ligjit të kohës, nr.7693, datë 06.04.1993 “Për urbanistikën”.

Ndërsa në referim të nenit 15 të të njëjtit vendim, kalimi i tokës nga shteti te një pronar apo përdorues privat, për ndërtime apo veprimtari ekonomike bëhet me miratim të Ministrisë së Bujqësisë, sipas propozimit të komitetit ekzekutiv të rrethit në marreveshje me privatit⁴⁷.

Koncepti juridik i sendit “Ndërtim”

Në të njëjtin plan dhe situatë juridike me tokën legjislatori ka venë edhe ndërtimet e krijuara nga njeriu të lidhura në mënyrë të qëndrueshme, të vazhdueshme dhe të përhershme me tokën. Këto sende konsiderohen të paluajtshme për shkak të trupëzimit artificial me tokën dhe jo për nga natyra apo materialit që i përbëjnë ato .

⁴⁷ *Shih vendimin e Gjykatës së Lartë, nr. 629, date 07.11.2013*

Në kategorinë e dytë të sendeve bëjnë pjesë sendet e luajshme nga natyra por që konsiderohen të paluajshme sepse janë të destinuara t'i shërbejnë në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme një sendi të paluajshëm. Pronësia mbi këto dy sende duhet t'i përkasë të njëjtit person i cili përcakton edhe qëllimin e tyre. Një nga mënyrat e pronarit për të përcaktuar qëllimin e këtyre sendeve është p.sh.; vendosja e tyre në shërbim të një prone për kultivimin e saj, në një qendër bujqësore ose industriale. Këtu futen linjat teknologjike të një industrie, makineritë paisjet e trupëzuara me tokën ose objektin, fara për mbjelljen e tokës etj.

Koncepti juridik i sendeve që bëjnë pjesë në këtë kategori jepet në nenin 147 të Kodit Civil dhe konsiderohen si aksesore të një sendi të paluajshëm. Një send i luajshëm mundet pra, që për shkak të destinimit të bërë nga pronari i sendit kryesor ose nga personi që ka një të drejtë reale të marrë përcaktimin e një sendi aksesor. Veçoria e këtyre sendeve është që, pavarësisht që janë sende të luajshme për shkak të destinimit të tyre, për t'i shërbyer në mënyrë të vazhdueshme një sendi kryesor të paluajshëm ose edhe për ta zbukuruar atë, bëhen pjesë përbërëse të një sendi të paluajshëm. Mardhënia aksesoriale nënkupton bashkëpërfshirjen e disa sendeve, por që karakterizohet nga raporti i ndërvarësisë ndërmjet sendit kryesor dhe atij aksesor. Ndërvarësia nënkupton që sendi aksesor plotëson funksionimin e sendit kryesor.

Në rastin kur aksesori në vetvete është një send i paluajshëm ose i luajshëm i regjistrueshëm në regjistrat publikë, pronari i tij mund të kërkojë kthimin e sendit edhe nga blerësi në mirëbesim, vetëm nëse ai provon se e drejta e tij mbi sendin aksesor rezulton nga një akt që ka datë qartësisht të mëparshme se transferimi i pronësisë të sendit kryesor te blerësi. Madje edhe në këtë rast mund të kërkohet vetëm kthimi i aksesoreve që janë sende të paluajshme ose sende të luajshëm të regjistrueshëm. Prej këtij rrjedh se si rregull blerësi bëhet edhe pronar i sendit aksesor, nëse ai nuk është me keqbesim në momentin e blerjes, pra nuk e dinte që aksesori nuk i përkiste shitësit. Ky regjim juridik që ia nënshtron trajtimin e sendit aksesor sendit kryesor justifikohet nga ndërvarësia funksionale e sendeve objekt i marrëdhënies aksesoriale.

Pjesët përbërëse të sendit të paluajtshëm

Rëndësia e përcaktimit të nocionit juridik të pjesëve përbërëse të sendit qëndron në faktin se sendi duke dalë në qarkullimin civil gjithmonë me të gjitha pjesët përbërëse, edhe transferimi i pronësisë mbi këtë send nënkupton të gjitha pjesët përbërëse të tij. Ky fakt gjen pasqyrim në nenin 150 të Kodit Civil ku përcaktohet se pronarit të sendit i takon pronësia edhe mbi pjesët përbërëse të tij. Si pjesë përbërëse të sendit konsiderohen edhe frutat natyrore të tij, sikurse janë frutat e pemëve. Kjo gjë përcaktohet në nenin 145 të Kodit Civil ku thuhet se “*frutat natyrore konsiderohen pjese përbërëse të sendit deri sa nuk janë ndarë prej tij. Në këtë rast pronësia fitohet pasi frutat të jenë ndarë nga sendi.*”

Në **kategorinë e tretë** bëjnë pjesë të drejtat që rrjedhin nga sendet e paluajtshme si servitutet uzufrukti, e drejta e banimit, të drejtat e enfiteozdhënësit dhe enfiteozmarrësit si dhe paditë për mbrojtjen e këtyre të drejtave. Në të vertetë ka mendime se kategorizimi i të drejtave mbi sendet e paluajtshme në vetvete përbën një nonsens sepse të drejtat subjektive që rrjedhin nga një e drejtë objektive nuk mund të ekzistojnë fizikisht. Të drejtat subjektive në një farë mënyrë janë abstragime, janë krijime të patrupëzuara. Në nenin 526 të Kodit Civil francez parashikohet se “*janë të paluajtshme sendet për shkak të qëllimit për të cilin ato përdoren; uzufrukti i sendeve të paluajtshme, servitutet dhe paditë që synojnë kthimin e një sendi të paluajtshëm.*”

REGJISTRIMI I TITULLIT TË PRONËSISË NË REGJISTRAT PUBLIKË

Pronësia në parim është e pakufizuar “*libertas pro dominio*”. Kufizimi i së drejtës së pronësisë që përben përjashtimin, 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 kufizime ligjore. Një kufizim i tillë është edhe regjistrimi i së drejtës së pronësisë në regjistrat publikë. Në këto kushte që pronari të mund të ushtroje tagrin e tij të disponimit, duhet që paraprakisht të kryejë regjistrimin e aktit të përfitimit të së drejtës së pronësisë në favor të tij sipas nenit 193 dhe 195 të Kodit Civil.

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 akte të fitimit të pronësisë që sipas nenit 193 të Kodit Civil, janë (a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre; b) 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; c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme; ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; d) 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; 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 të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarrimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre. Gjithashtu, në referim të nenit 83 të K.Civil, veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme duhet të bëhet me akt noterial dhe të rregjistrohet përndryshe është i pavlefshëm.

Funksioni i regjistrimit dhe publiciteti në qarkullimin e pasurisë së paluajtshme

Përdorimi i sistemit të publikimit i takon të gjithë juridiksioneve, pasi ai synon rezultate transparencë dhe sigurie në sektorët e ndryshëm që preken nga publiciteti. Nëpërmjet publicitetit, ligji ka për qëllim t'u bëjë të njohur të tretëve, personave të caktuar, përveç atyre që kanë kryer veprimet juridike dhe që janë krijuesit e titullit të pronësisë situata dhe fakte juridike të caktuara të krijuara nga veprimi juridik apo titulli i pronësisë.

Publiciteti mund të prekë si subjektet që e kanë krijuar titullin e pronësisë ashtu dhe të mirat e krijuara nga ky titull; kur flasim për subjekte kemi parasysh si persona fizikë ashtu dhe personat 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 është sistemi më i rëndësishëm dhe më i mirëartikulluar ndër sistemet e publicitetit deklarativ,çka do të thotë se ky sistem ka për bazë një formë publiciteti që bën të mundur njohjen e faktit tek të tretët, e cila 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 juridik.

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 të kundërtën, se transkriptimi nuk përfaqëson përveçse në raste përjashtimore dhe aksidentale, një formë të publicitetit në qarkullimin e të drejtave që lidhen me të mirat e paluajtshme, kur në fakt ai është dhe një instrument shumë i rëndësishëm për zgjidhjen e konflikteve specifike ndërmjet palëve që ngrenë pretendime mbi të drejtat në lidhje me pasurinë e paluajtshme.

Instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme vjen nga nevoja për të zgjidhur konfliktet ndërmjet blerësve të shumtë të së njëjtës së mirë duke siguruar në këtë mënyrë qarkullimin e të mirave të paluajtshme dhe tërthorazi, të stimulojë procesin e kredimarrjes.

Në veçanti, transkripti është përdorur si një instrument i kontrollit urbanistik, 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.

PERFITIMET NGA NJË SISTEM REGJISTRIMI

Përfitimet për individin

Ndër përfitimet më të rëndësishme të regjistrimit të titujve për individin pronar është siguria juridike që këtij të fundit i garantohet e njëkohësisht dhe e të tretëve,të cilët kanë një interes të ligjshëm mbi pasurinë e paluajtshme.

Duke qenë se ai bazohet shpeshherë edhe në një regjistër kadastral të besueshëm, nëpërmjet tij reduktohet dhe pse jo, edhe eliminohet, konflikti për kufizimet apo për ligjshmërinë e vërtetë të titullit të pronësisë mbi pronën. Kështu, duke eliminuar nevojën për kërkim historik, regjistrimi i titujve thjeshtëzon procesin e tjetërsimit duke e bërë transferimin e pronësisë më pak të kushtueshëm në kohë dhe jo vetëm. Një pronë e pajisur me titullin përkatës të pronësisë është absolutisht më e tregtueshme e rrjedhimisht vlera e saj në treg rritet.

Përfitimet për administratën publike

Për shkak të shpenzimeve që nënkupton themelimi i një sistemi regjistrimi, ai duhet të funksionojë në mënyrë që të përfitojnë një numër maksimal përdoruesish potencialë. Në fakt, është e vështirë të justifikosh koston e regjistrimit të titujve n.q.s qëllimi i tij i vetëm është lehtësimi i tjetërsimit të titullit.

Është e vlefshme të konsiderojmë regjistrimin e titullit si pjesë e një sistemi kombëtar informacioni, i cili ruan dhe mirëmban të dhënat relevante për to. Shteti kërkon një informacion të rregullt, të përditësuar dhe të besueshëm të titujve për qëllime të ndryshme administrative. Mbledhja e të dhënave të censusit për popullsinë dhe banesat, mbledhja e taksave për shërbime publike, planifikimi urban dhe rural, si dhe menaxhimi i resurseve mund të realizohen në mënyrë më efektive n.q.s ekzistojnë informacione të sakta në lidhje me pronësinë e titujve për pasuritë e paluajtshme që gjenden në territorin e vendit tonë.

Disponueshmëria e titullit të regjistruar është një nxitje për investitorët e huaj, (kapitali i të cilëve sjell absolutisht dobi në ekonominë vendase), të cilët në rrethana të tjera, do të pengoheshin nga ideja e pasigurisë juridike për ekzistencën e vlefshmërive të titujve të pronësisë, në rastet që ata dëshirojnë të blejnë pasuri të paluajtshme.

Një sistem regjistrimi efikas, me traditë të hershme, i evoluar në kohë duke iu përshtatur zhvillimeve teknologjike është garanci për sigurinë juridike mbi titujt e pronësisë dhe padyshim një pasuri kombëtare historike dhe materiale.

Përfitimi për shoqërinë

Çdo shoqëri vuan n.q.se përjeton në mënyrë të vazhdueshme probleme apo pasiguri në lidhje me pronësinë si dhe titujt e pronësisë.Zgjidhja e këtyre problemeve në rrugë gjyqësore ka kosto të lartë monetare dhe kohore, të cilën jo të gjithë mund ta përballojnë.Rrjedhimisht, vetëm një sistem regjistrimi i saktë , ligjor dhe eficient mund tu ofrojë pretenduesve të pronësisë qetësinë që ata dëshirojnë.

Një tjetër dobi e regjistrimit të titullit është se ai mund të ofrojë një sistem regjistrimi të integruar, i cili mund të përdoret në mënyrë uniforme.Përdorimi i një forme dhe procedure standarte nuk lë vënd për konfuzion dhe krijon besimin publik në sistem.

Mbi të gjitha, ai ofron premtimin e një përqsajeje të qetë dhe paqësore në përdorimin e resurseve duke kërkuar bashkëpunimin e të gjithë institucioneve dhe individëve të cilët kanë një interes nga titujt e pronësisë.Kjo nuk përfshin vetëm institucionet qeveritare,por edhe profesionistët e fushave të lira si mbikëqyrës,noterë e planifikues urbanë, pa harruar këtu publikun e gjerë.Regjistrimi i titujve përbën një pjesë fundamentale të administrimit të titujve dhe administrimi i mirë i tyre është esencial për një qeverisje të mirë.⁴⁸

HISTORIKU I INSTITUTIT TË REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË SHQIPËRI

Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme gjatë viteve 1929-1944

Si ishte i rregulluar dhe si funksiononte regjimi i regjistrimit të pasurive te paluajtshme para dhe gjatë regjimit monarkik në vendin tonë dhe si ishte raporti i këtij të fundit në lidhje me institutin e pronësisë?

⁴⁸ *The Significance of Land Title Registration: A Global Perspective*

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

Pas Tanzimatit në vitin 1856 doli ligja mbi tokat (“Erazi Kanun”)⁴⁹, e cila njihte pesë kategori tokash. Kjo ndarje bëhej sipas karakterit të tokës dhe subjektit që kishte gëzimin e pronësinë mbi të. Ligja 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 shndëroheshin 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.

Kodi Civil i vitit 1929 ndryshe nga regjistrimet e mëparshme rregulloi si: (i) regjistrimin e pasurive të paluajtshme, ashtu dhe (ii) funksionimin e sistemit të transkriptimit.

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

⁴⁹ “Regjimi juridik i tokës në Shqipëri” i autorëve Vasil Xhai dhe Kristo Çevi, botim i vitit 1956, Ministria e Bujqësisë; kapitull 1.

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 kërkohet 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 kërkuesit njërën 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:

- (i) Mosparaqitja në rregull e këtyre elementeve në notë nuk çenonte vlefshmërinë e transkriptimit, përveç kur rezultonte një pavlefshmëri absolute e transferimit të së drejtës së pronësisë, objekt transkriptimi.
- (ii) 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 kundrejtohet të tretëve, në rast se ai nuk është i transkriptuar dhe në rast se këta të fundit nuk kanë dijeni për të.

Nisur nga rëndësia që paraqiste transkriptimi i pronës në referim të nenit 1878 të këtij kodi, ai duhet të bëhej sipas këtij rregulli: *“Transkriptimi mundet me u kërkuar edhe sikur të mos jetë paguar ende taksa që i nënshtrohet titulli, kur ai asht akt publik i marrë në Shqipëri ose vendim i dhanë prej një autoriteti gjyqësor të Shqipërisë. Por në këtë rast kërkuar duhet t'i paraqitë ruajtësit një kopje të tretë të notës, e cila do të vistohet prej atij dhe do t'i transmetohet pa vonesë zyrës kompetente për me mbledhë atë taksë”.*

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 ipotekave 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 Ipotekore”*, në të cilin parashikohej se: *“Për inskriptimet, perterimet, transkriptimet dhe notimet qi bahen në regjistrat publikë të ipotekave caktohet një taksë. Kjo taksë është proporcionale ose graduale ose fikse. Taksat proporcionale vihet në inskriptimet dhe në perterimet e tyre, dhe në transkriptimet e akteve dhe të vendimeve qi përmbajnë transferime zotnimi mbi pronë ose të drejta qi janë të afërta për ipotekim. Taksat graduale vihet në notimet për cedim kredinash, nën hymje dhe vendësime (subrogation). Taksat 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,

pjestim 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, cfarë 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 efektiv⁵⁰, 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 periudha 1929 e në vijim, kanë shërbyer si dokumenta 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 dokumenta 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 kompesimin e tyre nga KKKP (sipas legjislacionit ekzistues në fuqi).

⁵⁰ 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 transkripimit.

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

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 sistemin 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:

- (i) Regjistri i parë do të quhej “regjistër themeltar”. Shënimet në të do të bazoheshin në matjen e parë të tokave.
- (ii) 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 konstatojmë 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 parashikohet se edhe në emrin e kujt do të shënohet toka që regjistrohet, kjo në varësi të llojit të pronësisë mbi tokën që regjistrohet. 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 baraz me tokën që zë secila ndërtesë por jo më shumë se 200 m²...”*.

Ne 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 sistemimit 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 nje domosdoshmeri. Akte te tjera të cilat shërbenin për fitimin e pronësisë ishin – sipas rastit – ishin vendimi i 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 domosdoshem të bëhet kur kërkohet:

- a) të kalohet pronësia me kontratë (neni 41 § 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 § 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 gjyqësisht 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) baraz 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 njëjti 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 kadastrë ndërsa ndërtimet apo shtëpitë e banimit si dhe oborri (avllia) baraz me sipërfaqen që zinte ndërtesa, por jo më shumë se 200m², i cili i kalonte në përdorim blerësit të ndërtesës , regjistroheshin në zyrat e hipotekës.”*

Regjimi juridik për regjistrimin e pasurive të paluajtshme pas vitit 1990

Me ligjin nr. **7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”**, u sanksionua e drejta e individit për të gëzuar pronën private. Ky ligj vendosi një rend të ri ekonomik, dhe pikërisht 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 pavarur dhe privatizimit”, sanksionoi ekonominë private, dhe i hapi rrugë lindjes së marrëdhënieve juridike civile të reja mbi këtë pronë.

Në vitin 1991 rezultonte që të ishin funksionale sistemi kadastral dhe sistemi i hipotekës. Sistemi kadastral karakterizohej nga pasqyrimi i pronës *“tokë bujqësore”* duke iu referuar (i) vendodhjes dhe pozicionimit gjeografik të saj, (ii) si dhe të dhënave të pronarit. Sistemi i hipotekës kishte të dhëna regjistrimi për prona në zonat urbane (troje ndërtesa), duke u bazuar vetëm në të dhëna mbi (i) pronarin dhe (ii) origjinën e titullit të pronësisë. Kjo zyrë në atë kohë nuk ofronte planvendosje hartografike të pronës.

Për herë të parë, regjistrimi i pasurive të paluajtshme si dhe të drejtave reale mbi to, u bë në bazë të **Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”** sipas një sistemi që përfshin si

- (i) pjesën përshkruese, kartelën e pasurisë dhe çertifikatën e pronësisë, e cila kjo e fundit përmban të dhëna të detajuara për pronarin e pronës, vendodhjen e saj, origjinën e fitimit të pronësisë, përshkrimin narrativ të saj etj., ashtu edhe

- (ii) pjesën hartografike, ku paraqiten sipas një sistemi GIS dhe aktualisht dixhital, planvendosja e plotë e pronës.

Në bazë të vendimeve të Këshillit të Ministrave nr. 596, datë 21.09.1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në ZRPP” dhe V.K.M. nr. 556, datë 23.10.2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në ZRPP”, u realizua riorganizimi i këtyre zyrave, në zyra për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në rrethe në varësi të Zyres Qëndrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Hyrja në fuqi e ligjeve të mësipërme si dhe e Kodit të ri Civil të vitit 1994, patën një rëndësi shumë të madhe për këtë institut, kjo pasi regjistrimi i pasurisë së paluajtshme është një instrument ligjor për publicitetin e së drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme, me qëllim që këto sende të qarkullojnë lirisht në qarkullimin civil.

Sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme në Shqipëri fokusohet në pasurinë e cilësuar fizikisht të palëvizshme. Kjo mund të jetë një parcelë toke, një ndërtesë, apo një lloj tjetër prone e cilësuar nga Kodi ynë Civil si e paluajtshme. Ky sistem karakterizohet nga ekzistenca e një karteje për pronësinë si dhe çertifikatën e pronësisë e cila përmban të gjithë të dhënat dhe karakteristikat fizike të pronës (vendodhja, sipërfaqja, emri i pronarit, n.q.s. ekizston një barrë hipotekore mbi pronën apo ndonjë pjesë të saj etj.). Çdo pronë është njëkohësisht e shoqëruar me një numër unik rendor i njohur si Regjistri i Hartës së Indeksit.

Ky lloj sistemi regjistrimi është zgjedhur për shkak të katër arsyeve:

Së pari, 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, blerjeje apo dhënieje me qera duke luajtur një rol shumë të rëndësishëm në qarkullimin e lirë të sendit në ekonominë 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.

Në krijimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme janë respektuar katër parime bazë:

- (i) Parimi “pasqyrë” që do të thotë se informacioni që gjendet në zyrat e regjistrimit të pasurive duhet të jetë reflektim i saktë i asaj çfarë përmban titulli i pronësisë.
- (ii) Parimi i “perdes” që do të thotë se kartela e pronës duhet të tregojnë informacion në lidhje me pronësinë dhe interesa të tjera të cilat nuk kanë nevojë për verifikim të mëtejshëm.
- (iii) Parimi i sigurisë, i cili nënkupton a priori se kartela është e saktë dhe se n.q.s. dikush do të dëmtohej nga informacioni i pasaktë për shkak të ZRPP-së, ai do të mund të kompensohej nga shteti.
- (iv) Parimi i aksesueshmërisë që synon të mbajë të minimizuara kostot e operimit të ZRPP-së në mënyrë që çdokush, pavarësisht mundësive ekonomike apo vendodhjes gjeografike, të mund të ketë akses të lehtë në sistemin e regjistrimit.

Si regjim imponues transkriptimi ose regjistrimi karakterizohet nga dy parime bazë:

- *Parimi i deklarimit*, që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese. Regjistrimi nuk ka vlerë krijuese, në kuptimin që regjistrimi nuk është një element i perfeksionimit të kontratës dhe as kusht për fitimin e të drejtës mbi pasurinë e paluajtshme. Regjistrimi nuk eliminon nulitetin apo pavlefshmërinë e kontratës, si veprim juridik i regjistruar në regjistrin publik. Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. Ky sistem siguron vetëm faktin që shitësi figuron si pronar në bazë të të dhënave të regjistrimit, por nuk garanton në mënyrë absolute vlefshmërinë e të drejtës së pronarit dhe se ky i fundit është pronar i ligjshëm. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon të drejta, por është një sistem i publikimit deklarativ.

- *Parimi i prioritetit* në kohë, që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik ka vlerë mbizotëruese.

Sipas legjislacionit shqiptar sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme nuk ka efekt krijues, por thjesht publikues, njohës, pasi janë aktet bazë mbi të drejtat reale të pronësisë që krijojnë, ndryshojnë apo mbarojnë të drejtat përkatëse dhe jo regjistrimi i akteve. Sistemi i transkriptimit të pasurive të paluajtshme bazohet në parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve.

Edhe pse sistemi i regjistrimit, siç u përmend më lart në këtë punim është krijuar 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 e qeradhënies etj.

Në koncept, ky sistem është i ngjashëm me sistemet që gjenden në shtetet nordike, Austri, Hollandë, Gjermani, Hungari, Slloveni, Republikën Çeke, Kroaci, Maqedoni, Mbretërinë e Bashkuar dhe zonën veriore të Italisë. Ai ndryshon nga sistemet e vendeve të tjera europiane për shkak se është në mënyrë të shprehur dhe bazuar mbi pronësinë në pasuri dhe nuk paraqitet thjesht si një mënyrë e regjistrimit të transaksioneve.

KAPITULLI I PESTË

SISTEMI I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË SHQIPËRI DHE NË VENDET E BASHKIMIT EUROPIAN

Përmbajtja dhe rëndësia e ligjit “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

Në përgatitjen e ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, (ligji nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”), u pa e arsyeshme të mos përfshiheshin rregulla të së drejtës materiale të ndryshme nga K.C. duke marrë të mirëqënë faktin se aspektet e pronësisë dhe ato që rregullojnë të drejtat ligjore dhe detyrimet në lidhje me pasurinë e paluajtshme gjendeshin shume qartë në Kodin Civil. Në këtë kuadër, të gjithë përkufizimet e koncepteve themelore pjesë përbërëse të Kodit Civil, janë inkorporuar dhe në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Në të vërtetë, rëndësia e të ekzistuarit të një ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në mënyrë të ndarë nga Kodi Civil u bazua mbi faktin e përcaktimit të një sistemi regjistrimi më të mirë të mundshëm dhe të përshtatshëm për këtë qëllim. Kjo paralelisht me çështjen për fond zhvillimi dhe interesin që ekzistonte nga donatorë bilateralë europianë dhe amerikanë. Bazuar mbi këtë interes, u vu në dukje se ekzistonte një konflikt ndërmjet donatorëve, në lidhje me mënyrën se si sistemi i regjistrimit do të zhvillohej në mënyrë që të reflektonte nevojat ligjore dhe teknologjike thelbësore të Shqipërisë në të ardhmen.

Edhe situata në Shqipëri paraqitej e dyzuar për shkak se interesat kadastrale dhe ato të regjistrimit ishin të ndara. Sistemi i para Luftës së Dytë Botërore i regjistrimit të detyrimeve mbahej në hipotekë, e cila administrohej nga Ministria e Drejtësisë, ndërkohë që zyrat kadastrale të cilat merreshin kryesisht me tokën bujqësore administroheshin ose drejtpërdrejtë nga Ministria e Bujqësisë ose në mënyrë indirekte nga organe që vareshin nga kjo ministri. Një grup multisektoral, grupi ndërministror i tokës u krijua për të eksploruar problemet e regjistrimit të tokës dhe për zhvillimin e planeve në lidhje me ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ministria e Drejtësisë ishte pjesë e grupit, por mbeti kryesisht në kuadrin e përcaktimit të

përputhjes së ligjit me Kodin Civil e rrjedhimisht nuk mori pjesë në mënyrë aktive në hartimin e ligjit për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme.

Aktivitetet eksploruese u koordinuan fillimisht me Ministrinë e Bujqësisë duke qënë se programi i parë i privatizimit kishte të bënte me ndarjen në masë të tokës bujqësore. Gjithashtu kjo lidhje me Ministrinë e Bujqësisë ishte për shkak të natyrës së dhurimeve (në këtë rast USAID) dhe planeve të asistencës për qeverinë shqiptare, si dhe marrëdhënies së ngushtë ndërmjet Ministrisë së Bujqësisë dhe zyrave kadastrale.

Gjithashtu, situatë e vështirë u paraqit edhe në lidhje me përgatitjen e legjislacionit bazë të sistemit të regjistrimit. Procesi i hartimit të Kodit Civil kishte filluar në vitin 1993 dhe mendohej që ky proces do të përfundonte në krye të një viti. Fondi Monetar Ndërkombëtar kishte ofruar fonde të cilat lejonin asistimin e këtij procesi nga një profesor italian i Universitetit të Trentos nëpërmjet hartimit të atij që më pas do të quhej “Libri i Kuq”, një projekt i Kodit Civil. Edhe pse drafti në tërësi nuk u analizua seksion për seksion, esenca e propozimit dukej se promovonte një version të Kodit Civil Italian. Kështu, nëpërmjet presionit të Ministrisë së Drejtësisë për të shmangur vonesat, ndihej se Kodi Civil do të përfundohej pa ekzaminuar nevojat e domosdoshme që shfaqte Shqipëria në fusha të ndryshme.

Ndërkohë grupi ndërministror i tokës, i cili ishte caktuar të monitoronte situatën, do të dilte në përfundimin se seksioni i Kodit Civil që përkufizonte regjistrimin nuk rezultonte i mirëmenduar. Ndihej gjithashtu “rreziku” se grupi që punonte mbi hartimin e Kodit Civil, të ndikuar nga grupe të ndryshme interesi nga donatorë bilateralë dhe multilateralë, do të adaptonin ligjin e një vendi tjetër duke mos marrë parasysh në ç’masë ky sistem i përshtatej nevojave të Shqipërisë. Paralelisht mungesa e koordinimit ndërmjet këtyre dy grupeve do të rezultonte në konflikte të vazhdueshme. Përfundimisht, analiza e grupit ndërministror të tokës do të konkludonte se një hartëzim i koordinuar dhe një sistem regjistrimi ishte i domosdoshëm për tu krijuar.

Në korrik të vitit 1994, ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në Shqipëri, do të miratohej në parlament. Ligji ishte hartuar me qëllim evidentimin e koncepteve bazë të sistemit

të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, por në të njëjtën kohë të plotëson edhe nevojat e sistemit administrativ të këtyre zyrave në Shqipëri.

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 më 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 aq regjistruar dhe asistentë-regjistruar 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 regjistruar. Regjistruari është përgjegjës përpara kryeregjistruesit për mirëmbajtjen e të gjithë të dhënave dhe çdo lloj aspekti administrativ të sistemit të regjistrimit.

Neni pesë i ligjit përmend kompetencat e regjistruarit të cilat janë:

- a) Lëshon çertifikatë 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.
- b) Kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentet e pronësisë, çertifikatat ose dokument tjetër a plan rievimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, qiranë ose hipotekën në fjalë, i cili detyrohet t'i paraqesë ato;
- c) 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.

d) Pezullon një regjistrim në rast se nuk janë të plota 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 ligji⁵¹.

e) Administron të dhënat e mësipërme dhe bën verifikimin e tyre.

Shpenzimet e bëra nga zyra e regjistrimit lidhur me çdo proces të verifikimit të pasurisë së paluajtshme në zbatim të këtij ligji, kur janë në masë të arsyeshme dhe të shkaktuara nga deklarimi i pasaktë i pasurisë, të paguhen nga personi deklarues në mënyrën dhe masën e përcaktuar nga kryeregjistruesi.

Çdo volum i regjistrit të zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme përmban kartela për pasuri të paluajtshme në pronësi publike dhe kartela për pasuri të paluajtshme në pronësi private. Menjëherë pasi pasuria e paluajtshme të jetë regjistruar, çdo transaksion i mëtejshëm që ka të bëjë me të drejtat mbi të, duhet regjistruar në përputhje me dispozitat ligjore. Rrjedhimisht 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. Çdo pronar që fiton një pasuri të paluajtshme, kontratë qeraje ose hipotekë, presumohet se është njoftuar për çdo shënim në regjistër lidhur me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qerasë ose hipotekën.

Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre te regjistruesi pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet. Dokumentat duhet të paraqiten për regjistrim jo më vonë se 30 ditë nga dita kur dokumenti është krijuar (si p.sh. momenti që është lidhur kontrata, etj.). Një vonesë e tillë, do të çonte në penalizim të barabartë me 10 për qind të tarifës së regjistrimit. Jo vetëm kaq, por ajo do të vinte në rrezik dhe përparësinë e regjistrimit⁵². Në qoftë se regjistruesi

⁵¹ Vendimi nr. 93, date 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.

⁵²Vendimi unifikues i Gj.Larte nr.1/2009. Qendrimi unifikues sipas ketij vendimi: “

“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.

bindet se një person qëllimisht nuk e ka regjistruar një dokument, i cili duhet të regjistrohet sipas këtij ligji, ai, nëpërmjet një lajmërimi me shkrim e urdhëron këtë person që të paraqesë dokumentin për regjistrim dhe bashkë me këtë, kuota e regjistrimit apo ndonjë kuotë shtesë e pagueshme bëhen të detyrueshme dhe paguhen nga ky person, pavarësisht nëse dokumenti është paraqitur për regjistrim ose jo. Në rast se dokumenti paraqet interesa për më shumë se një person, regjistruesi duhet të identifikojë çdo bashkëpronar dhe pjesën që i takon secilit prej tyre në objektin e regjistrimit.

Kreu III i ligjit (HARTAT, PASURITË E PALUAJTSHME, KUFIJTË) e bën regjistruesin përgjegjës për mbajtjen e asaj që quhet harta treguese e regjistrimit, për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme që mbulon kjo zyrë regjistrimi. Këto harta duhet të tregojnë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme si dhe tregues të tjerë dhe bashkëlidhur mund të kenë dhe plane rilevimi të cilat mund të jenë kryer në funksion të zgjerimit të informacionit të dhënë nga harta treguese e regjistrimit.

Në qoftë se e sheh të arsyeshme, regjistruesi mund të kërkojë që të bëhet një studim/rilevim për çdo pasuri të paluajtshme e njëkohësisht ai mund të korrigjojë çdo gabim teknik në hartën treguese nëse nuk çënohen interesat e ndonjë personi.

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.

Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në rregjistrat 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. Edhe përpara regjistrimit në regjistrin e pasurive të 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.

Në gjykimet e këtij lloji me objekt "lirimin dhe dorëzimin e sendit", neni 296 të Kodit Civil, pronësia mbi sendin mund të provohet me kontratë, trashëgimi etj, që përbëjnë provën e titullit që kërkohet të njihet".

Harta treguese e regjistrimit tregon kufijtë, siperfaqen, dhe pozicionin e përafërt të pasurisë së palujtshme. N.q.se ekzistojnë mosmarrëveshje në lidhje me pozicionin e një apo disa kufijve dhe palët arrijnë ta zgjidhin atë nëpërmjet marrëveshjes, regjistruesi duhet të arshivojë marrëveshjen e firmosur duke bërë korrigjimet përkatëse në kartelën e duhur dhe në hartën treguese. Në qoftë se palët nuk arrijnë ta zgjidhin këtë konflikt miqësisht, regjistruesi i udhëzon ato që të paraqesin çështjen në gjykatën kompetente brenda 15 ditëve dhe bën një shënim në kartelë.

Çdo pronar i një pasurie të paluajtshme është i detyruar të mbajë në gjendje të mirë çdo shenjë që ndan kufijtë e tij. Regjistruesi vendos gjithashtu dhe për përcaktimin e vijave ndarëse të qëndrueshme të çdo kufiri brenda një kohe të caktuar dhe sipas mënyrës që mund të udhëzojë ai.

Ai mund të vendosë për më tepër se cili prej pronarëve fqinjë ka përgjegjësinë për ruajtjen dhe mirëmbajtjen e çdo shenje që ndan një kufi të zakonshëm, dhe ai që urdhërohet për këtë duhet të mbajë përgjegjësi. Në qoftë se brenda 30 ditëve asnjë nga pronarët nuk ankohet në organet gjyqësore kundër urdhërit të regjistruesit, atëhere ajo prezumohet e pranuar.

Më tej në Kreun IV ligji vazhdon me parashikimet që lidhen me regjistrimin fillestar të një pasurie të paluajtshme. Vlen për tu përmendur, se ky është i vetmi ligj i cili parashikon aspektin procedural të një situate të tillë.

Regjistrimi fillestar i çdo pasurie të paluajtshme bëhet me përgatitjen e një karteje në pajtim me dispozitat e këtij ligji dhe në përputhje me dispozitat e çdo akti që përcakton pronësinë ose marrëveshjet apo detyrimet që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme. Pronësia dhe kufijtë e pasurive të palujtshme duhet të konsiderohen të përcaktuara titujve të pronësisë të përfituara me ligjet e kohës. Megjithatë, individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë që zotërojnë pronën në përputhje me legjislacionin dhe që nuk disponojnë dokumente pronësie janë të detyruar t'i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie⁵³. Ky aplikim duhet të përmbajë:

- a) deklaratën personale të pronësisë të vërtetuar tek noteri,

⁵³ *Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i I Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.*

- b) një gent-plan të pasurisë,
- c) deklaratat noteriale të pronarëve fqinjë për vërtetimin e çka është thënë në kërkesë në lidhje me pronësinë dhe kufijtë e pasurisë që pretendohet,
- d) kopje të vërtetuara nga noteri të dokumenteve të ndryshme që mbështesin kërkesën për regjistrim.

Procedura për regjistrimin fillestar parashikohet në nenin 24 të ligjit ku thuhet: “*Regjistruesi, një person ose çdo grup i 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.*
- b) *Individët, familjet dhe personat juridikë, privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, sipas shkronjës “a”, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen e pasurisë së paluajtshme, kanë të drejtë t’i paraqesin regjistruetit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me dokumentin e pronësisë, me një planvendosje apo genplanin e pasurisë, deklaratën noteriale të pronarëve fqinjë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për pronësinë dhe kufijtë e pasurisë që pretendohet, si dhe kopje të vërtetuara nga noteri të dokumenteve të ndryshme, që mbështesin kërkesën për regjistrim.*

Regjistruesi, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, duhet t’i kthejë përgjigje kërkuetit pas pagesës së shpenzimeve, të cilat parapagohen nga kërkueti.

Kundër vendimit të regjistruetit ose në mungesë të përgjigjes, me kalimin e këtij afati, kërkueti mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë ngjitur njëra-tjetrës e të cilët kanë interes të ligjshëm në gjykim”.

Pra, ligjvënësi përcaktimin e kriterëve për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme sipas nenit 24/b, e ka kushtëzuar vetëm për ato raste individësh, familje dhe persona juridike private apo shtetërore, të cilët zotërojnë dokumente pronësie sipas shkronjës “a”, të nenit 24, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen e pasurisë.

Në kuptim të sa më sipër, për t'i kërkuar ZVRPP-së regjistrimin e pronës sipas nenit 24/b, personi i interesuar duhet të disponojë aktet e fitimit të pronësisë të parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil.

Gjithashtu, ligjvënësi ka përcaktuar që në rast se kërkuesi nuk është dakort me aktin e lëshuar nga regjistruesi i ZRPP-së në kuadër të një procesi regjistrimi të pasurisë së paluajtshme sipas nenit 24 të Ligjit 7843/1994, ose në mungesë të përgjigjes së tij, ai (kërkuesi) mund t'i drejtohet gjykatës. Për shkak të rëndësisë që paraqet ky proces, në dispozitën e sipërpërmendur është parashikuar se: “...*Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë ngjitur njëra-tjetrës e të cilët kanë interes të ligjshëm në gjykim....*”.

Pavaresisht faktit se dispozita ligjore për regjistrimin e pronave të cilat nuk kishin një sipërfaqe të përcaktuar ishte shumë e qartë, dhe një kompetencë e tillë i ishte lënë ZRPP, kjo e fundit në pjesën më të madhe të rasteve nuk i pranonte kërkesat e paraqitura nga qytetarët si dhe nuk bënte regjistrimin e këtyre pronave. Në rast se do ta shikojmë nga pikpamja juridiksionale dhe nga mënyra se si ligji shprehet konstatojmë se ishte pikërisht ZRPP ajo e cila duhet të përfundonte këtë proces dhe vetëm në raste të veçanta kërkesat duhet të përfundonin në gjykatë. Por në fakt ndodhi e kundërta, kjo zyrë refuzoi në një përqindje të konsiderueshme të kryente këtë proces, duke përfunduar të gjitha rastet në gjykatë. Përfundimi në gjykatë i këtyre çështjeve të cilat duhet të përfundonin administrativisht bëri që procesi të ndërlikohej akoma më shumë nisur nga parashikimin që ligji kishte bërë që: *Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë ngjitur njëra-tjetrës e të cilët kanë interes të ligjshëm në gjykim.* Gjykata e Lartë në praktikën e saj gjyqësore në shumë raste konstatonte mosrespektimin e kushteve ligjore të parashikuara në këto dispozita. Është vënë re se gjykatat në shumë raste nuk zbatonin këtë detyrim ligjor për të thërritur si palë në gjykim, pronarët kufitarë, duke shkelur detyrimet proceduriale civile për formimin e rregullt të ndërgjyqësisë.

Këto urdhërime të dispozitës të ligjit të posaçëm gjejnë reflektim edhe në nenin 193 të Kodit të Procedurës Civile ku parashikohet se gjykata “*kur çmon se procesi gjyqësor duhet të zhvillohet në prani të një personi të tretë, i cili rezulton se ka interes në çështje, e thërret atë dhe për këtë qëllim shtyn seancën gjyqësore....*”. Mosthirrja e pronarëve kufitarë në një proces të tillë çënon

procesin e rregullt ligjor pasi nuk është ndërtuar drejt ndërgjyqësia, e cila në rastin konkret rregullohet nga ligji i posaçëm. Mosformimi i rregullt i ndërgjyqësisë përbën një nga shkeljet më të rënda procedurale, parashikuar si nga Kodi i Procedurës Civile (shkronja “ç” e nenit 485), ashtu edhe nga ligji i posaçëm nr. 49/2012 “Për organizimin dhe funksionimin e gjykatave administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative” (shkronja “d” e nenit 63) dhe si pasojë kjo lloj shkelje bëhet shkak për prishjen e vendimit gjyqësor nga një gjykatë më e lartë⁵⁴

Por regjistrimi fillestar i pronave nuk lidhej vetëm me këtë situatë juridike (pra vetëm me rastet kur pronarët kishin titujt e pronësisë po nuk kishin të përcaktuar sipërfaqen). Ligji parashikonte që me regjistrim fillestar do të konsiderohej regjistrimi i çdo akti / i cili në kuptimin ligjor përbën titull pronësie i cili përcaktonte pronësisë apo detyrimet që ekzistonin mbi pasurinë e palujtshme. Një parashikim i tillë me karakter të përgjithshëm (për mendimin tim personal) solli një konfuzion në praktikën administrative dhe atë gjyqësore.

Si pasojë e parashikimeve të tilla ligjore në gjykata u regjistrua një numër i konsiderueshëm çështjesh gjyqësore, të cilat ndaheshin në disa kategori. Një pjesë kishin si objekt gjykimi (i) detyrimin e ZRPP për aplikimin e dispozitës ligjore të përmendur më lart dhe një pjesë tjetër (ii) kundërshtimin e vendimeve të lëshuara nga kjo zyrë për mosregjistrimin e titujve të pronësisë /ose mosregjistrimin e pronës për shkak të mungesës së titullit të pronësisë.

Në kategorinë e parë të këtyre çështjeve, u futën edhe konflikte të krijuara midis subjekteve private dhe ZRPP, ku keto subjekte edhe pse kishin titujt e pronësisë (aktet e marrjes së tokës në pronësi / ose përdorim, bëhet fjalë për tokë bujqësore të ndara me ligjin 7501 “Për token”) nuk arrinin dot ti regjistronin pranë ZRPP, me pretendimin se kishte kaluar një kohë e gjatë dhe ata nuk i kishin regjistruar këto akte, ose për shkak të daljes së një sërë aktesh të tjera nënligjore të cilat e vështirësuan këtë proces ose për shkak të konflikteve që kishin pasur me të tretët etj.

Në lidhje me sa më sipër, Gjykata e Lartë ka krijuar një praktikë të konsoliduar gjyqësore duke u shprehur se: “ *Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme e cila është fituar në mënyrë të ligjshme,*

⁵⁴ *Shih vendimin nr. 221, datë 13.03.2014 i të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*

është një detyrim ligjor dhe kushtetues i ZVRPP, pasi vetëm pas kryerjes së këtij regjistrimi, pronari i pasurisë së paluajtshme mund ta hedhi atë në qarkullim civil. Në kushtet kur me Ligjin nr. 7501 datë 19.07.1991 “Për Tokën” subjektet që janë të paisur me AMTP cilësohen si pronarë të këtyre tokave, në kushtet kur neni 193 i K.Civil, përcakton qarte se: “Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme:.; h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjestimin e pasurive të paluajtshme , në kushtet kur neni 192 i K.Civil parashikon se :“Sendet e paluajtshme dhe faktet që kane lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme....”, dhe në kushtet kur ligji “Për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme” parashikon shprehimisht rrugën, procedurën, dokumentacionin që duhet për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme, asnjë akt nënligjor nuk mund të vejë në diskutim këto parashikime apo të detyrojë organet administrative siç është ZRPP që të mos respektojë ligjet e mësipërme”⁵⁵ . Po në këtë vendim është theksuar se: “Aktet nënligjore të dala në bazë dhe për zbatimin e ligjeve nuk mund të kapërcejnë parashikimet ligjore apo të ndryshojnë mënyrën e zbatimit tyre. Sa më sipër është një praktikë e konsoliduar jo vetëm e Gjykatës së Lartë por edhe e Gjykatës Kushtetuese, e cila e cila në vendimin nr. 5/2015 ka përcaktuar se :”Bazuar në nenin 116 të Kushtetutës, marrëdhëniet midis normave juridike bazohen në raportin e mbi/nënvendosjes së tyre. Rendi juridik nuk është një radhitje e barasvlershme normash, por një sistem hierarkik, i cili përbëhet nga nivele të ndryshme vlefshmërie dhe në secilin prej këtyre niveleve qëndron një normë ose grup normash, duke përfutur kështu edhe fuqinë e caktuar juridike. Kjo piramidë aktesh normative ka në majë të saj Kushtetutën, e cila shërben si burim për aktet e tjera juridike. 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 kategorinë e dytë të konflikteve të trajtuara gjerësisht nga gjykatat shqiptare futen ato konflikte të cilat u krijuan mes subjekteve private dhe ZRPP, ku subjektet kërkonin nga organi administrativ regjistrimin e pronave të tyre për të cilat nuk dispononin tituj pronësie kjo (i) për shkak se prona ishte shumë e vjetër dhe trashëgimtarët ligjorë nuk kishin ruajtur titujt e pronësië si dhe dokumentat e tjera të kërkuara nga ligji për regjistrimin e saj, (ii) si dhe për shkak të

⁵⁵ Referojuni vendimit të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë të datës 24.05.2016 me nr. 02242/2013 regjistri themeltar, si dhe vendimit me nr. 2379, datë 21.06.2016 të po këtij Kolegji.

mungesës së dokumentacionit ligjor nga ana e pronarit dhe mungesës së regjistrimit të pronës ndër vite, si pasojë e regjimit të kohës.

Kjo situatë e krijuar u mundua që të rregullohej në zbatim të ligjit të mësipërm, duke respektuar parimin e regjistrimit fillestar si dhe bazuar në VKM nr. 608, datë 05.09.2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të palujtshme të ndërtuara deri më 10.08.1991, e të truallit funksional të tyre kur nuk posedohen akte të fitimit të pronësisë si dhe për regjistrimin e tyre”, akt në të cilin u përcaktuan qartë organet administrative që do të merreshin me kalimin e pronësisë për pronat/ pasuritë e palujtshme të cilat do të ishin objekt të fushës së zbatimit të këtij vendimi, si dhe procedura që duhet të ndiqej qoftë për paraqitjen dhe përgatitjen e dokumentacionit qoftë dhe për regjistrimin e pronës pranë ZRPP.

Probleme të mëdha në praktikë u ndeshën dhe me statusin juridik që duhet të kishin dhe që duhet të merrnin edhe oborret/kopshtet të cilat deri në këtë kohë kishin qenë në përdorim. Dihet që një pjesë e konsiderueshme e subjekteve të cilët deri në vitet 1990 posedonin banesa private kishin në përdorim oborret /kopshtet e këtyre banesave të cilat ishin të regjistruara në pronësi shtet, por de facto ishin në përdorim dhe posedim të tyre. Për zgjidhjen e kësaj situate shërbyen krahas të tjerave dhe një sërë aktesh të tjera nënligjore siç ishte VKM nr. 200, datë 19.02.2009 “Për përcaktimin e kushteve dhe për procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim, për llogari të fondit të kompensimit financiar”, i ndryshuar me VKM nr. 251, datë 13.04.2010. Mbi bazën e këtyre akteve nënligjore ngarkohej AKKP-ja që të nxirrte aktin përkatës në favor të subjekteve që ishin pronar të objektit ku ndodhej oborri në përdorim dhe më pas ky titull regjistrohej në ZVRPP. Bazuar në nenin 25 të Ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, doli VKM nr. 578, datë 29.8.2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, i ndryshuar me VKM nr. 790, datë 14.11.2012 mbi bazën e të cilit kjo procedurë ndiqet direkt në ZVRPP.

Më tej, në Kreun V ligji trajton lëshimin e “Çertifikatave të Pronësisë dhe Qerasë”. Në qoftë se çertifikatat nuk janë lëshuar, pronari i pasurisë së paluajtshme mund të kërkojë që një çertifikatë të lëshohet. Kjo çertifikatë, tregon çdo lloj informacioni që përmban regjistri në lidhje me pasurinë e paluajtshme në datën e lëshimit. Për çdo pasuri të paluajtshme, për çdo kontratë qiraje apo hipoteke mund të lëshohet vetëm një çertifikatë.

Në qoftë se çertifikata humbet apo shkatërrohet, regjistruesi mund të lëshojë një çertifikatë tjetër për sa kohë janë paraqitur të dhëna të mjaftueshme që regjistruesi të bindet për humbjen ose prishjen e çertifikatës së mëparshme. Çdo person mund të shohë, konsultojë apo kontrollojë çdo kartelë duke kërkuar një kopje të vërtetuar të saj, çdo pjesë të hartës treguese të regjistrimit, çdo dokument pronësie apo plan rilevimi të depozituar në zyrën e regjistrimit, duke paraqitur një kërkesë me shkrim dhe kundrejt një tarife të caktuar.

Kreu VI i ligjit trajton regjistrimin e interesave të ndryshme mbi pasurinë e paluajtshme. Sigurisht që interesat që lidhen me pronësinë duhet të regjistrohen në mënyrë të menjëhershme. Kontrata e qerasë për një pasuri të paluajtshme për një periudhë kohe më të vogël se një vit nuk kërkohet që të regjistrohet, por çdo kontratë tjetër qeraje për një pasuri të paluajtshme duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme të qeradhënësit.

Ndryshe do të procedohet në qoftë se objekti i kontratës së qerasë është pasuri e paluajtshme shtetërore. Në këtë rast, në qoftë se afati do të jetë për një zgjatje kohore një vit ose më shumë, kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen dy kartela të reja, një për pjesën që është dhënë me qera dhe një tjetër për pjesën tjetër të pasurisë së paluajtshme që mbetet.

Gjithashtu, të gjithë hipotekat duhet të regjistrohen në mënyrë të rregullt dhe kur janë plotësuar kushtet sipas dispozitave përkatëse të Kodit Civil për përfundimin e hipotekës, regjistruesi në bazë të kërkesës me shkrim të paraqitur në formën e përcaktuar nga ligji vendos fshirjen e regjistrimit të hipotekës. Njëkohësisht, çdo interes tjetër ligjor duhet të shënohet në seksionin përkatës. Po kështu, çdo pasuri e paluajtshme e fituar me parashkrim fitues do të duhet të regjistrohet në emër të pronarit të ri në momentin kur një vendim gjykate i paraqitet regjistruetit.

Ligji vazhdon me kreun VII ku trajtohen kërkesat e regjistrimit të institutive si servitutet, marrëveshjet kufizuese apo kufizimet.

Ndër konfliktet gjyqësore më të shpeshta me zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme sot janë ato kur subjektet (qofshin këta persona fizikë apo juridikë) kundërshtojnë vendimet e marra nga këto zyra për (i) mosregjistrim të pronës dhe moslëshim të çertifikatës së pronësisë si dhe (ii)

për kufizime të vendosura nga këto zyra në pasuri të paluajtshme të subjekteve të mësipërm. Përsa i përket kufizimeve mbi pronën në thelb, këto akte nuk janë gjë tjetër veçse një pengesë (kufizim) që i bëhet pronarit për të ushtruar të drejtat e tij të pronësisë, (të drejtat reale, siç mund të jetë e drejta e disponimit - shitja, dhurimi etj.) mbi pronën e tij. Masa e kufizimit për veprime në një pasuri të paluajtshme parashikohet shprehimisht në nenin 44/b të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*. Kjo dispozitë shprehimisht thotë: *“Për parandalimin e ndonjë mashtrimi, veprimi të padrejtë ose të pamjaftueshëm, regjistruesi, lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës, me ose pa kërkesën e personit të interesuar për pasurinë e paluajtshme, kontratën e qerasë ose hipoteken, pasi të ketë udhëzuar që të dëgjohen ata persona që ai mendon të përshtatshëm. Ky urdhër ndalon ose kufizon veprimet me këtë pasuri të paluajtshme. Një kufizim mund të zgjasë : a) Për një periudhë deri në 30 ditë nga data e njoftimit; b) Deri në realizimin e një ngjarjeje të caktuar; c) deri në nxjerrjen e një urdhëri të dytë...”*.

Në analizë të dispozitës më sipër rezulton se ZVRPP ka të drejtë të vendosë një masë kufizimi në pasuri të paluajtshme, kryesisht ose me kërkesë të subjektit të interesuar, për të evituar mashtrime ose veprime të padrejta në pasuri: (i) me afat të caktuar - deri në 30 ditë; (ii) deri në vërtetimin e një ngjarje specifike; (iii) deri në daljen e një akti të dytë administrativ.

Kryesisht nga eksperiencia ime e punës në gjykatës, shumica e akteve me të cilat janë kufizuar veprimet për pasuri të paluajtshme nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, janë lidhur me realizimin e një ngjarjeje të caktuar. Në shumicën e rasteve kjo ngjarje ka qenë pikërisht vendimi që duhej të nxirrte kryesisht Agjencia e Kthimit dhe Kompesimit të Pronave (AKP), pas shqyrtimit të vlefshmërisë së vendimeve të dhëna prej saj, të cilat kishin qenë regjistruar në zyrën e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, por që nga verifikime të ndryshme të kryera nga auditi i brendshëm, KLSH apo në bazë të ankesave të subjekteve të interesuara ka rezultuar që ekziston dyshimi për pavlefshmëri të titullit të pronësisë.

Kjo situatë vinte dhe si rrjedhojë e parashikimeve të nenit 15, pika 1, geramat c, ç, d dhe dh, si dhe nenit 16 të ligjit nr. 9235/2004 *“Për kthimin dhe kompesimin e pronave”*, të ndryshuar. Këto nene parashikuan shprehimisht të drejtën e AKP-së që edhe kryesisht të merrte në shqyrtim

ligjshmërinë e vendime të dhëna nga organet e kthimit dhe kompesimit të pronave në vite, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 9235/2004.

Këto norma u shfuqizuan me vendim të Gjykatës Kushtetuese nr. 27/2010. Shfuqizimi i këtyre normave dha efekt të drejtpërdrejta në çështjet gjyqësore me objekt kundërshtimin e vendimeve të ZRPP-ve të cilat kishin vendosur kufizime mbi këto pasuri deri në momentin që për to të shprehej Agjensia e Kthimit dhe e Kompesimit të Pronave ish pronarëve, çështje të cilat ishin në gjykim në kohën kur Gjykata Kushtetuese mori vendimin nr.27/2010. Me këtë vendim u vendos “ - Shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të neneve 15 pika 1, gjerat 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”. Në këtë vendim Gjykata Kushtetuese arsyeton se: “...Gjykata çmon se vendimet e AKKP-së për të shfuqizuar vendimet e KKKP-ve, përbëjnë cenim të parimit të sigurisë juridike. Nga analiza e nenit 451 të Kodit të Procedurës Civile del se një vendim gjyqësor i shkallës së parë merr formën e prerë nëse nuk ankimohet, ose kur lihet në fuqi nga një gjykatë apeli, që do të thotë se pamundësia për të vënë në lëvizje gjykatën e apelit, ose vendimi i kësaj të fundit në favor të vendimit të shkallës së parë, i jep atij formë të prerë. Në këtë mënyrë duke arsyetuar mutatis mutandis, edhe vendimi i KKKP-së, i cili nuk është ankimuar brenda afateve ligjore merr formën e prerë. Në këtë konkluzion ka arritur edhe Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut në çështjen Ramadhi dhe të tjerët kundër Shqipërisë duke cilësuar vendimet e pa ankimuara të Komisioneve të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave si “ të formës së prerë dhe të ekzekutueshme”. Duke pasur parasysh këto cilësi të tyre, edhe në lidhje me vendimet e formës së prerë të Komisioneve të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, Gjykata mban të njëjtin qëndrim si të GJEDNJ në rastin e çështjes Brumarescu, të cituar shprehimisht në çështjen Driza kundër Shqipërisë, ku sipas saj një palë e cila ka humbur në bazë të një vendimi të formës së prerë nuk mund të pretendojë rishikimin e vendimit vetëm për arsye se është e pakënaqur me përmbajtjen e tij”.

Në nenin 76, pika 2 të ligjit nr.8577, datë 10.02.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, shprehimisht thuhet se: “Vendimi ka fuqi prapavepruese vetëm:

- a. Ndaj vendimit penal dhe gjatë kohës që është në ekzekutim nëse ai lidhet drejtpërdrejt me zbatimin e ligjit ose të aktit normativ të shfuqizuar.
- b. Ndaj çështjeve që shqyrtohen nga gjykatat derisa vendimet e tyre nuk kanë marrë formë të prerë.
- c. Ndaj pasojave ende të pazezauruara të ligjit apo aktit normativ të shfuqizuar”.

Në vendimin nr. 93, datë 12.02.2015 Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë⁵⁶ shprehet: “Në analizë të sa më sipër, rezulton se shkak i masës së kufizimit vendosur nga pala e paditur me aktin administrativ nr.1057, datë 25.10.2008 të ZVRPP Tiranë ka rënë dhe nuk ka më kuptim që të jetë në fuqi kjo masë kufizimi. Lënia e kësaj mase kufizuese në fuqi, në një kohë që normat, të cilat do të përdoren nga ana e AKP dhe ZVRPP për të vërtetuar një ngjarje specifike ishin shfuqizuar, nuk do të bente gjë tjetër, por veçse do të cenonte përfundimisht të drejtën e pronësisë së paditesit, e drejte kjo e garantuar nga Kushtetuta e R.Sh dhe nga KEDNJ”.

Pavarësisht sa më sipër, ka patur dhe raste kur Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë ka mbajtur qëndrimin se kufizimi i vendosur nga ZVRPP ka qënë një masë e ligjshme, pasi nga aktet e dosjes gjyqësore janë krijuar dyshime të arsyeshme që prona është fituar me veprime në mashtrim dhe ka qënë e nevojshme hetimi i këtyre rrethanave në mënyrë të plotë e të gjithanshme nga ana e gjykatave më të ulta⁵⁷.

Por momenti që paraqiti një rëndësi shumë të madhe teorike dhe praktike në lidhje me aplikimin e këtij ligji ishte dhe dalja e vendimit të Gjykatës Kushtetuese nr. 17, datë 23.04.2010 i cili shpalli si të papajtueshëm me Kushtetutën paragrafin e dytë dhe të tretë të nenit 10 dhe paragrafin e dytë të nenit 39/a të Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, shtuar me Ligjin nr. 9701, datë 02.07.2007 “Për disa shtesa e ndryshime në Ligjin nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” si dhe Shfuqizoi si të papajtueshëm me Kushtetutën Udhëzimit e Këshillit të Ministrave nr. 4, datë 21.11.2007, “Për miratimin e

⁵⁶ Shih dhe vendimin nr. 385, datë 12.06.2014 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

⁵⁷ Vendimi nr. 614 date 17.12.2015 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

procedurës së fshirjes së regjistrimeve të kryera në kundërshtim me ligjin dhe të atyre, që krijojnë mbivendosje, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”

Rezultoi se Kuvendi i Republikës së Shqipërisë pas daljes së ligjit 7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, miratoi Ligjin nr. 9701, datë 2.4.2007, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.” Në këto ndryshime neni 5 ndryshoi nenin 10 të Ligjit, duke shtuar dy paragrafë të tjerë me këtë përmbajtje: *“Në rastet kur, për të njëjtën pasuri, janë bërë më shumë se disa regjistrime, të cilat nuk kanë rrjedhur nga njëri-tjetri, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, regjistruesi, me vendim të arsyetuar, i kërkon Kryeregjistruesit të vendosë fshirjen e regjistrimeve të kryera pas regjistrimit të parë, kur ky i fundit është në përputhje me nenet 192-197 të Kodit Civil, duke bërë shënimin në kolonën përkatëse. Deri në nxjerrjen e vendimit të Kryeregjistruesit për miratimin ose refuzimin e kësaj kërkesë, regjistruesi bën pezullimin e regjistrimit dhe mbi pasurinë nuk mund të kryhen veprime, si dhe njofton palën/palët e interesuara brenda 10 ditëve. Konfirmimi i marrjes së njoftimit depozitohet në dosjen përkatëse.*

Kryeregjistruesi merr vendim brenda 30 ditëve nga marrja e kërkesës. Në rast të mosmarrjes së vendimit nga Kryeregjistruesi, zbatohet neni 328 i Kodit të Procedurës Civile. Vendimi i Kryeregjistruesit i njoftohet palës/palëve të interesuara brenda 10 ditëve dhe konfirmimi i marrjes së njoftimit depozitohet në dosjen përkatëse.” Këshilli i Ministrave, në mbështetje të këtij ligji nxorri Udhëzimin nr. 4, datë 21.11.2007, “Për miratimin e procedurës së fshirjes së regjistrimeve të kryera në kundërshtim me ligjin dhe të atyre, që krijojnë mbivendosje, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Parashikimet e mësipërme të këtij ligji u bënë objekt të Gjykatës Kushtetuese nga Avokati i Popullit. Kjo gjykatë në vendimin e saj konstatoi se: “Kompetencat e dhëna në këto dispozita kryerregjistruesit janë një **cënim i hapur i të drejtës së pronës**. Gjykata vlerëson se ndryshimet ligjore, objekt shqyrtimi, nëpërmjet kufizimit përkohësisht, deri në 30 ditë që i bëjnë mbajtësit të titullit pronësor që ka kryer regjistrimin e parë dhe, për një kohë të papërcaktuar të tjerët e regjistruar në vijim, si dhe fshirjes së regjistrimit të tij, cenojnë njërin prej komponentëve të rëndësishëm të së drejtës së pronës, disponimin lirish të saj, brenda kufijve ligjorë. E drejta për të disponuar është e drejta për ta shitur ose jo sendin, për ta dhuruar, për ta lënë me testament,

për ta dhënë atë si garanci reale për garantimin e detyrimeve ndaj të tjerëve, etj. Duke qenë se është kërkesë sine qua non e legjislacionit civil që “sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme” (neni 192 i KC), pasi përndryshe ato “nuk mund të tjetërsohen” apo “të ngarkohen me barrë” (neni 195 i KC), fshirja e regjistrimit të titullit të pronësisë, ndikon drejtpërdrejtë në të drejtën e pronësisë. Nga kjo pikëpamje, Gjykata thekson se fshirja e regjistrimit, ndonëse nuk e zhvesh plotësisht titullarin nga e drejta e pronësisë, në kuptimin formalo juridik të saj, e kufizon në fakt të drejtën e tij të pronësisë, duke e bërë të pamundur disponimin e saj...Duke vlerësuar mjetin e zgjedhur nga legjislatori për të arritur qëllimin e tij, Gjykata arrin në përfundimin se mjete është kufizues dhe disproporcional. Nga kjo pikëpamje, Gjykata konkludon se dispozita ligjore objekt shqyrtimi ka cenuar të drejtën e pronës, të parashikuar nga neni 41 i Kushtetutës.

Por kjo gjykatë në vendimin e saj arsyen se këto parashikime kanë cenuar rëndë dhe parimin e **sigurisë juridike**. *“Parimi kushtetues i shtetit të së drejtës do të konsiderohet i dhunuar, nëse mohohen ose shkelen siguria juridike, stabiliteti ligjor dhe mbrojtja e pritshmërive të ligjshme. Ligjvënësi nuk mund të përkeqësojë në mënyrë të paarsyeshme gjendjen ligjore të personave, të mohojë të drejtat e fituara ose të shpërfillë interesat legjitime të tyre.” (shih më gjerë vendimin nr. 36, datë 15.10.2007 të Gjykatës Kushtetuese). 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 cenuar në të njëjtën kohë dhe të drejtat e fituara.*

Ajo që është e rëndësishme të evidentohet në trajtimin juridik që i bëri kësaj çështje Gjykata Kushtetuese, dhe që ka një rëndësi të madhe për tu kuptuar edhe sot nga ana e ZRPP është pikërisht roli që ajo ka dhe pse ajo nuk duhet të tejkalojë kompetencat e saj. Gjykata Kushtetuese vlerëson se: *“ kushtetutbërësi, 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 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.

Dalja e këtij vendimi i dha fund praktikave të gabuara dhe abuzimeve të shumta që po ndodhnin pranë ZRPP si dhe një sërë konflikteve gjyqësore të cilat ishin në proces.

Kreu VIII i ligjit trajton rastet kur regjistruesi ka mundësi të korrigjojë regjistrin. Kjo gjë mund të ndodhë vetëm në rastet kur dokumentacioni përkatës e provues tregon se ajo çka paraqet në regjistër është e pavërtetë. Kjo sigurisht që paraprihet nga një kërkesë me shkrim nga pronari drejtuar regjistruesit. Krerët e fundit të ligjit trajtojnë çështje të përgjithshme që prekin tarifën, kundravajtjet, ankimet dhe efektet e tij.

Duket qartë në fund të përmbajtjes së ligjit se ky sistem regjistrimi është dizenuar i tillë për shkak të aplikueshmërisë në parcela të caktuara dhe për shkak të fleksibilitetit të një sërë pasurish të paluajtshme dhe qëllimesh që lidhen me vendosjen e tyre në hartë. Ky ligj për nga natyra që ai paraqiti ishte më tepër një ligj procedural, por megjithatë ai ndërtoi bazën për një përdorim dinamik të koncepteve teknike të cilat do të çonin në të kuptuarit më mirë të menaxhimit të pronës së paluajtshme.

Praktika gjyqësore është e pasur me vendime në lidhje me konfliktet për juridiksionin gjatë gjykimit të çështjeve me objekt kundërshtimin e akteve të ZRPP. Në këtë drejtim kjo praktikë është konsoliduar. Si rregull këto konflikte hyjnë brenda juridiksionit gjyqësor pa qënë e

nevojshme ndjekja e një rruge administrative të detyrueshme nga pala e interesuar. Kjo e fundit ka të drejtën të ushtrojë ankim administrativ në rast se ajo dëshiron, por mungesa e ezaurimit të këtij ankimi, nuk e pengon palën që t'i drejtohet drejtpërsëdrejti gjykatës për të zgjidhur konfliktin e për të rivendosur në vend të drejtat e tyre të pretenduara të shkelura.

Procedurat e ankimit të detyrueshëm administrativ janë parashikuar në nenet 51 dhe 52 të ligjit të sipërcituar.

Neni 51: *E drejta e regjistruetit për të dhënë mendim* –“ Mosmarrëveshjet që i paraqiten kryeregjistruetit në lidhje me ushtrimin e të drejtave në zbatimin e detyrave, kryeregjistrueti është i detyruar para se të marrë vendim t'i kërkojë regjistruetit mendimin me shkrim..”.

Neni 52: *Ankimet* - “Pala ankuese brenda 30 ditëve nga dita e marrjes së njoftimit të këtij vendimi, udhëzimi, urdhëri, përcaktimi ose akordimi nga kryeregjistrueti, mund të njoftojë regjistruetin me anë të një formulari të caktuar për synimin e tij për t'i bërë ankim gjykatës përkatëse kundër vendimit, udhëzimit, urdhërit, përcaktimit ose akordimit.

Me marrjen e njoftimit të ankimit, regjistrueti përgatit dhe i dërgon gjykatës përkatëse, me një kopje të informacionit të kryeregjistruetit dhe të ankuesit dhe çdo personi tjetër që është në regjistër e që atij i duket se lidhet me ankimin, një raport të shkurtër në lidhje me çështjen në fjalë.

Kur pala ankuese i kërkon regjistruetit t'ia kalojë çështjen gjykatës, kjo palë depoziton tek regjistrueti shumën e nevojshme për të mbuluar shpenzimet e përgatitjes së dokumenteve”.

Në analizë të dispozitave më sipër, arrijmë në konkluzionin se vetëm në rast se i drejtohet një kërkesë ankimore kryeregjistruetit për veprimet e regjistruetit, ai duhet të marrë mendimin e këtij të fundit, dhe të kthejë përgjigje brenda një afati të caktuar. Por kjo nuk do të thotë që në mënyrë të domosdoshme çdo subjekt që nuk është dakort me një veprim të regjistruetit duhet patjetër të ankohet tek kryeregjistrueti përpara se t'i drejtohet gjykatës. Ligji specifik të drejtën e ankimit administrativ ndaj vendimeve të regjistruetit, e ka lënë në zgjedhjen e palës ankuese dhe nuk shprehet që mungesa e ezaurimit të ankimit administrativ, pengon ankimin në rrugë

gjyqësore⁵⁸.

Ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme si dhe Kodi Civil 1994, patën një rëndësi shumë të madhe për qarkullimin civil, pasi regjistrimi i pasurisë së paluajtshme është një instrument ligjor për publicitetin e së drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme, me qëllim që këto sende të qarkullojnë lirisht në qarkullimin civil.

Siç është thënë më sipër në këtë punim, regjistrimi i pasurive të paluajtshme në regjistrin publik merr rëndësi të veçantë nga fakti që ai është një nga format e publikimit me të domosdoshëm për përcaktimin e statusit ligjor të këtyre pasurive, për t'u kundrejtuar të tretëve dhe për efektshmërinë e veprimeve juridike. Kjo është dhe fryma që përshkon ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme si dhe logjika që kanë përdorur Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin unifikues nr.1/2009 për sa i takon natyrës dhe efekteve të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Ky vendim është komentuar gjerësisht nga juristë e praktikantë të ligjit. Ai ka rëndësi për konsolidimin e praktikës gjyqësore duke qenë 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.

Në këtë vendim për herë të parë, Gjykata e Lartë ka trajtuar gjerësisht nocionin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në regjistrin publik, me të gjithë elementet e tij, ku vlerë thelbësore ka përfundimi se ky lloj regjistrimi nuk krijon titull pronësie, por e bën sendin e paluajtshëm të aftë për qarkullimin civil. Vendimi nr. 1/2009 dha ndihmesë në zgjidhjen e shumë mosmarrëveshjeve në lidhje me mbrojtjen e të drejtës së pronësisë nëpërmjet padisë së rivendikimit, konflikte këto që kishin lindur nga mungesa e njohurive të shtetasve për ndryshimet procedurale dhe institucionale në lidhje me mënyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të drejtave të lidhura me to.

⁵⁸ *Shih vendimet e Gjykatës së Lartë: Vendimi nr. 3900, datë 02.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë ; vendimin nr. 357, datë 08.05.2014 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë ; vendimin nr. 250, datë 15.05.2012 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë ; vendimi nr. 242, datë 02.07.2009 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë*

Përpara vitit 1994, veprimet për regjistrimin në regjistrin publik të akteve që krijonin, ndryshonin apo shuanin të drejta pronësie mbi pasuri të paluajtshme kryheshin nga shërbimet e ish- zyrave të hipotekës, ndërsa më vonë, me ndryshimet përkatëse ligjore këto veprime duhet të kryheshin në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, me kërkesën (aplikimin) nga palët e interesuara.

Këto të fundit, duke mos qenë të ndjeshëm apo duke qenë neglizhentë ndaj ndryshimeve të mësipërme, nuk kishin regjistruar titujt e tyre të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme në regjistrat publikë. Ky fakt përbënte pengesë që subjektet të kërkonin nëpërmjet gjykatës, rivendosjen e të drejtave të tyre pretenduara të shkelura nga posedues të paligjshëm në pronat e tyre. Kjo për arsye se neni 83 i K.Civil, parashikonte regjistrimin e titullit të pronësisë dhe të pasurisë së paluajtshme në regjistrin publik si kusht për vlefshmërinë e veprimit juridik, (mungesa e vërtetimit të pronësisë ishte pengesë reale për ngritjen e padisë së rivendikimit).

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 njehsues, 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 dispozitave civile të cilat në pjesën më të madhe të tyre ishin kontradiktore dhe duheshin njehsuar, por ka ndryshuar kuptimin e tyre dhe në mënyrë të veçantë ka ndryshuar kuptimin e nenit 83 të K.C. 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.⁵⁹

⁵⁹ Në vendimin e saj nr.19/2004, Gjykata Kushtetuese shprehet se: “Interpretimi i ligjit duke përcaktuar përmbajtjen e tij është atribut i organeve që e zbatojnë atë. Duke u nisur nga ky parim del se edhe sqarimi i kuptimit të çdo dispozite të Kodit të Procedurës Civile dhe raporti i saj me dispozitat e tjera të përafërta me të për zbatimin e tyre në gjykimet e çështjeve është në kompetencë të gjykatave të sistemit gjyqësor”.

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

Ligji 7843/1994 i cili hodhi bazat e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme u shfuqizua me ligjin nr. 33/2013 “Për *regjistrimin e pasurive te paluajtshme*”. Ky i fundit 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, u synua që të krijohet 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 standarteve 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 jobuxhetor, ligji ka përcaktuar edhe organet drejtuese të saj. Bordi Drejtues 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 tarifën 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 ligji i sipërcituar, ishte dhe fakti që nisur nga konfliktet e krijura 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 karabinasë⁶⁰, si dhe regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja⁶¹. Sa më sipër ndihmuan shumë

⁶⁰ 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

praktikën gjyqësore pasi u bë i mundur regjistrimi i 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”⁶², 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

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”.

⁶¹ 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 njërive 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 njërive 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 njërive individuale, regjistruesi bën shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njërive individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme. 3. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e njërive individualisht të përcaktuara të një strukture të re miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave”...

⁶² 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.

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 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

Por krahas të rejave 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 çertifikatave të pronësisë për pronat të cilat kishin qenë të regjistruara më parë pranë ZVRPP, por që pronarët kërkonin ti rregjistronin në sistemin e ri të regjistrimit dhe të paiseshin me çertifikatë 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 çertifikatave 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 Zyres së Ipotekës (emërtimi i zyrës në atë kohë), në momentin që kërkonin të pajiseshin me çertifikatë pronësie të re, ose kërkonin që të kryenin veprime juridike me pronën, ZRPP nuk i paiste me çertifikata 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 rezultonin që të ishin rregjistruar më parë në këto rregjistra.

Sa më sipër bëri 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 çertifikatës 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 ekstremitet 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 çertifikatë pronësie”*⁶³.

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 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 subjektësh 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

⁶³ Referojuni vendimit nr. 1916, datë 25.02.2016 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

subjekti privat duke mos ju rregjistruar 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 njihete dhe të pranonte si mënyrat e fitimit të titujve të pronësisë ndër vite ashtu dhe veprimet juridike të kryera konform KC 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.

Kalimi që bëjnë këto zyra, duke futur në regjistrim fillestar të gjitha pronat pa përjashtim dhe për ato të cilat kanë qenë të rregjistruara ndër vite, kufizimi që ato vendosin për këtë qëllim apo mospajsa e subjekteve me certifikatë pronësie në një kohë që vlefshmëria e titullit të tyre pronësisë nuk është cënuar, vlerësohet nga Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë si një zbatim jo i drejtë i ligjit. Vlerësohet se në shumë raste kjo zyrë merr më shumë attribute se vetë ligji i ka dhënë, në një kohë që ky i fundit ka të përcaktuar qartë fushën e zbatimit të tij, tagrat dhe kompetencat e regjistruarit, kryeregjistruarit etj. Në ligj janë përcaktuar qartë se në cilat raste kryhet regjistrimi fillestar dhe si veprohet nga ana e organit administrativ kur titulli i pronësisë fitohet në mënyrë të prejardhur. Kjo zyrë nuk mund të zgjerojë në asnjë rast rrethin e pronave dhe të subjekteve që i nënshtrohet regjistrimit fillestar. Kryerja e veprimeve sa më sipër nuk bën gjë tjetër veçse krijon në mënyrë artificiale lindjen e konflikteve, moszbatim të ligjit nga ana e nëpunësve të ZRPP si dhe daljen nga qarkullimi civil të pasurive të paluajtshme⁶⁴

Rezulton që sot ZRPP në rregulloren e saj të brendshme parashikon 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 dokumentave të hipotekës duke ndjekur historikun (radhën) e regjistrimit të tyre në Ipotekë (regjistrimi i*

⁶⁴ Referojuni vendimit nr. (1766) 116, datë 25.02.2016 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë si dhe atij me nr. (1762) 171, datë 24.03.2016 po të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

transaksioneve përshkruhet në Kreun VI)”. Bazuar në sa më sipër kjo zyrë sot ka bllokuar një numër të madh regjistrimesh të pasurive të palujtshme për të gjitha ato shkaqe që janë trajtuar me lart në këtë material.

Tejkalim kompetencash konstatohet nga ana e këtyre zyrave edhe veprimet/aktet e nxjerra prej tyre bazuar në urdhëra dhe rregullore të brendshme, nga ku rezulton se ky organ administrativ i hyn kontrollit të ligjshmërisë së titullit të pronësisë, duke marrë atributet e gjykatës dhe duke arritur edhe në konkluzionin që kontrata është kryer në kundërshtim me ligjin apo apo është absolutisht e pavlefshme . (Aplikuar nga ana e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Palujtshme të qytetit Sarandë në regjistrimet e ndërtesave të reja të cilat janë realizuar me leje të rregullta ndërtimi mbi troje të blera nga organet e pushtetit lokal.) Ky tejkalim kompetencash i konstatuar në shumë raste nuk ka bërë gjë tjetër veçse i ka bërë aktet e dala nga kjo zyrë absolutisht të pavlefshme. Në lidhje me këtë problematikë, Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë ka mbajtur qëndrim të qartë se: *“...referuar koncepteve të së drejtës në tërësi, akti nënligjor nuk mund të dali mbi frymën dhe parashikimin e ligjit, por duhet të dali në bazë dhe në zbatim të tij. Në këto kushte, udhëzimi i nxjerrë nga Këshilli i Ministrave nuk mund të dalë mbi ligjin, ai duhet të ndjekë totalisht frymën e tij, si dhe nuk mund të kapërcejë kufijtë e parashikuar në ligj, për më tepër kur këto parashikime të aktit nënligjor sikundër është udhëzimi, mund të ndikojnë në përkeqësimin e gjendjes së subjekteve që i nënshtrohen fushës së zbatimit të tij...”*⁶⁵. Në vijim të këtij analize, ka një qëndrim të qartë dhe të konsoliduar edhe të Gjykatës Kushtetuese, e cila në vendimin nr. 5, datë 05.02.2015 është shprehur se: *“...Bazuar në nenin 116 të Kushtetutës, marrëdhëniet midis normave juridike bazohen në raportin e mbi/nënvendosjes së tyre. Rendi juridik nuk është një radhitje e barasvlershme normash, por një sistem hierarkik, i cili përbëhet nga nivele të ndryshme vlefshmërie dhe në secilin prej këtyre niveleve qëndron një normë ose grup normash, duke përfutur kështu edhe fuqinë e caktuar juridike. Kjo piramidë aktesh normative ka në majë të saj Kushtetutën, e cila shërben si burim për aktet e tjera juridike (shih vendimin nr. 3, datë 20.02.2006 të Gjykatës Kushtetuese). Respektimi i hierarkisë së akteve normative është një detyrim që rrjedh nga parimi i shtetit të së drejtës dhe i koherencës në sistemin ligjor (shih vendimin nr. 2, datë 03.02.2010 të Gjykatës Kushtetuese)...”*.

⁶⁵ Referojuni vendimit nr. 2379, datë 21.06.2016 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

Pikërisht për vetë rëndësinë që ka sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si dhe difekteve 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 urdhrin 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 plota 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.

Sa më sipër është parashikuar qartë edhe në nenin 192 të K.Civil, i cili parashikon shprehimisht detyrimin për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme në regjistrat publikë⁶⁶.

Detyrimi për regjistrimin e pasurive të paluajtshme ka për efekt publicitetin e të drejtave reale të pronësisë dhe sanksionohet në këto ligje për tre qëllime:

1.Për njoftimin publik të së drejtës

⁶⁶ Neni 192 I K.Civil: *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 gjykatë apo të një organi shtetëror kompetent si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji.*

Fakte të caktuara bëhen publike për këdo që ka interes për to. Mungesa e regjistrimit të fakteve nuk ndikon mbi efektet juridike që ato prodhojnë.

2.Për prezumimin e dijenisë së fakteve të regjistruara

Të tretët që mund të kenë kundërshtime për faktet e regjistruara në regjistrat publikë nuk mund të mbrojnë pretendimet e tyre mbi regjistrimin me arsyetimin se nuk ishin në dijeni të fakteve, pasi që nga momenti i regjistrimit të tyre në regjistrin publik, prezumohet se palët e interesuara kanë dijeni për faktet që janë regjistruar.

3.Për njoftimin e krijimit të një të drejte reale

Regjistrimi i disa fakteve përbën kusht që këto fakte të prodhojnë pasoja juridike. Regjistrimi në regjistrin e pasurisë së paluajtshme të hipotekës apo marrëveshjes kufizuese, të drejta reale këto për garantimin e përmbushjes së detyrimeve, janë kusht për krijimin e garancive që pronari i pasurisë së paluajtshme ka ndaj të tretëve.

Duke qenë se në themel të këtyre ligjeve qëndrojnë parimet bazë të KC, referuar këtij të fundit transkriptimi apo regjistrimi në regjistrat përkatës publikë kërkohet, (i) për veprimet juridike (kontratat) që tjetërsojnë pasuritë e paluajtshme, (ii) për veprime juridike (kontrata) që kanë lidhje me të drejtat reale mbi sende të caktuara, (kontrata e qirasë mbi 9 vjet) si dhe (iii) për sende të luajtshme (siç janë anije, aeroplanë, automjete) etj.⁶⁷

Siç është trajtuar dhe më lart në këtë punim doktriture 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. Transkriptimi ka funksionin e publikimit deklarativ.⁶⁸

⁶⁷ Neni 144 i K.Civil, “Sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrohen dhe ato sende të luajtshme për të cilat kërkohet shprehimisht në ligj”.

⁶⁸ P.sh. Kontrata si veprim juridik i dyanshëm në rast se plotëson kushtet për vlefshmërinë e saj edhe në rast se nuk regjistrohet në regjistrin përkatës të pasurive të paluajtshme është plotësisht e vlefshme mes palëve që e kanë realizuar atë. Kontrata transferon mes paleve 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 aktet që krijojnë, ndryshojnë ose përfundojnë një marrëdhënie juridike të caktuar mbi një pasuri të luajtshme ose 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:**

(i) *Parimi i deklarimit* që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese. Regjistrimi nuk ka vlerë krijuese, në kuptimin që ky i fundit nuk është një element i perfeksionimit të kontratës dhe as kusht për fitimin e të drejtës mbi pasurinë e paluajtshme.

Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. Në rastin e një kontrate shitje të pasurisë së paluajtshme p.sh., ky sistem siguron vetëm që shitësi figuron si pronar në bazë të të dhënave të regjistrimit, por nuk garanton në mënyrë absolute vlefshmërinë e të drejtës së pronarit, dhe se ky i fundit është pronar i ligjshëm. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon të drejta, por është një sistem i publikimit deklarativ.

(ii) *Parimi i prioritetit* në kohë që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik i jep të drejtë përfituesit të veprave me këtë pronë. Ky parim gjen shprehje në nenin 10, përparësia e pronësive të regjistruara, të ligjit nr. 7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.⁶⁹

Në legjislacionin tonë sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme, bazohet në sistemin e publikimit mbi bazë personale e cila e ka burimin tek e drejta franceze dhe që nënkupton se është një sistem me koordinata tek personi jo tek sendi.

E rëndësishme është që të kuptohet fakti që mosregjistrimi në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme nuk cenon vlefshmërinë e titullit të pronësisë, kjo pasi janë aktet bazë mbi të drejtat

⁶⁹ Neni 10 i ligjit nr.7843, datë 13.07.1994, “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 shënimi në kartelë mund të vonohet”.

reale të pronësisë ato që krijojnë, ndryshojnë apo mbarojnë të drejtat përkatëse dhe jo regjistrimi i tyre pranë ZRPP.

Sa më sipër del qartë si nga fryma e Kodit Civil ashtu dhe nga ligji “Për regjistrimin e pasurive të palujtshme” i cili në nenin 12 të tij parashikon penalitete për mosregjistrimin pas një afati të caktuar një mujor të pronës në ZRPP. Në rast se mosregjistrimi do të ndikonte në vlefshmërinë e titullit të pronësisë ky i fundit nuk mund të rregullohej më vonë apo të bëhej i vlefshëm duke paguar penalitetet e përcaktuara në këtë ligj, pasi do të ishim para pavlefshmërisë absolute, e cila nuk mund të rregullohej apo fitojë vlefshmërinë me asnjë veprim të mëpasshëm.

SISTEMI I REGJISTRIMIT TE PASURIVE TE PALUJTSHME NË VENDE TE BASHKIMIT EUROPIAN

E drejta e pronës reale, ose përdorur në mënyrë sinonime, ligji i tokës, është zhvilluar në Europë 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 presupozon 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).

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. Priviligjet 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 “pjellë” e liberalizmit i cili presupozon ekzistencën e pronës individuale dhe private dhe lirinë themelore për ta përdorur atë sipas vullnetit. Kjo gjë

është e vërtetë dhe për të drejtën moderne angleze të tokës ku elementet feudale janë thjesht simbolike. E drejta e pronës në vendet e Europës Jugore ndan gjithashtu të njëjtin orientim. Pas rënies së komunizmit, këto vende iu rikthyen traditave liberaliste të dikurshme të cilat përfshijn marrjen e masave të privatizimit. Ky orientim filozofik bazik reflektohet gjithashtu dhe në marrëdhënien ndërmjet ligjit dhe të drejtës kushtetuese pozitiviste. *Në të gjithë sistemet europiane, dhe në kushtetuten e famshme Britanike të pashkruar, e drejta kushtetuese mbrohet pronën private dhe parashikon se shpronësimi mund të bëhet vetëm në rastet e interesit publik dhe përkundrejt shpërblimit adekuat ndaj pronarit.* Nga ana tjetër, influenca e gjykatave ndërkombëtare mbi të drejtën e pronës ka qënë e limituar deri më sot. Gjykata Europiane e të drejtave të Njeriut në Strasburg është konsultuar për çështjet e të drejtës së pronës në rastet të veçanta. Njëkohësisht edhe Gjykata Europiane 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.

TREGJET E PASURISË SË PALUAJTSHME

Që prej 1990 ka pasur një bum në tregjet e pasurisë së paluajtshme në të gjithë Europën, duke përfshirë dhe vendet e Europës Lindore pas rënies së komunizmit. Në një sërë shtetesh 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 Europë. 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 masivisht 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 qeramarrësve ndryshon në mënyrë të konsiderueshme. Ndërkohë që në Gjermani 60% e familjeve akomodohen në banesa me qera, në vendet e tjera variojnë në 30 deri 40% , 20% në Angli, 18% në Irlandë dhe rreth 10% në vendet e Europës Lindore teksa në zonat rurale këto shifra arrijnë në pothuajse 100%.

Megjithatë, vetëm disa vende (si Gjermania, Italia dhe Polonia) e konsiderojnë ndërtimin apo geradhënien si aktivitet fitimprurës. Shumica e vendeve përballet me barra të mëdha tatimore, mbrojtjen e qerave 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 Europë 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 Europë dhe është i panevojshëm.

Në Europë do të dallojmë 5 familje ligjore:

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

Të gjithë shtetet europiane 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:

- në 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 “Ypothicofilakia”,
- në Hungari “földhivatala”,
- në Irlandë “Registry of Deeds” (modeli i vjetër) and the “Land Registry” (modeli modern)
- në Itali “registri immobilari”,
- in Luxembourg “conservation des hypothèques”,
- në Hollandë “kadaster”,
- në Poloni “księga ëieczysta”,
- në Portugali “Conservatória do Registo Predial”,
- në Skoci “Land Register”
- në Sllovaki “katastru nemovitostí”,
- në Slloveni “zemljiške knjige”,
- në Spanjë “Registro de la Propriedad”,
- në Suedi “inskrivningsmyndigheter”,
- në Zvicër “Grundbuch”.

Thjesht duke krahasuar 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).
- 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 rishtaz (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) bashkëekziston 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 mbikeqyrjen 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 n.q.se ekziston një agjenci e cila kryen të dy funksionet, këto të fundit (funksionet) gjithsesi mbetën qartësisht të dallueshme nga ligji.

- Një autoritet kadastral i veçantë 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 mbikqyrja 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 Hollandë, funksioni i kadastrës dhe i regjistrit të tokës është i ndarë; megjithatë zyrtarë të njëjtë kryejnë të dyja funksionet.
- Në mënyrë të ngjashme, disa vende të europës lindore i kanë dhënë kadastrës funksionet e regjistrit të tokës duke qënë se regjimet komuniste e kishin lënë regjistrimin e tokës në gjëndje të mjerueshme (Republika Çeke, Hungaria, Sllovakia).
- Vendet e common law janë të vetmet ku funksionet e mbikqyrjes së tokës dhe regjistrimit të titujve duket të jenë të njësuara ku një agjensi e vetme kryen të dyja funksionet brenda një regjistri të vetëm (Angli, Irlandë, Skoci).

Mbikqyrja 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.

Merret e mirëqenë se regjistrimi i tokës është një shërbim i cili ofrohet nga shteti e rrjedhimisht nuk mund të ekzistojnë dy apo më shume regjistra privatë konkurrues. Gjithashtu, në vendet europiane 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 Europës qendrore, që do të quhej dhe **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, Hollandë dhe Skoci) regjistri i tokës është një trup administrativ i pavaruar, 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 Europës Lindore, ku kadastra funksionon si regjistër i tokës (Republika Çeke, Hungaria, Sllovakia).

Njëkohësisht dhe edukimi dhe trajnimi i regjistruarëve (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 Napoelonit ku regjistruarësi 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 regjistrimit. 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 Europës 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 p.sh. në Spanjë, 95% e tokës së vlefshme është e regjistruar megjithatë kjo mbulon vetëm një sipërfaqe prej 75% të tokës së disponueshme.

Në Europën 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 qënë 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 më regjistrim të tokës në vetvete, por të pasurisë së paluajtshme (objekteve) të ndërtuara mbi tokë (duke qënë se pronari absolut është mbajtësi i Kurorës Mbretërore) - megjithatë për arsye praktike, kjo nuk përbën asnjë ndryshim. Në Irlandë, bashkëeksizojnë të dyja sistemet. Nga ana tjetër, në Skoci ku regjistrimi ka qënë 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 nevojshem 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 pavaruar 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 defekt 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 jopronari 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 Europë sistemi që do të reflektonte më pak efektet e regjistrimit do të ishte sistemi francez dhe nga ana tjetër do të ndodhej sistemi anglez, ku vetëm regjistrimi ka rëndësi. Madje në këtë sistem, regjistrimi vlen edhe n.q.se blerësi e di se kontrata mbi të cilën regjistrimi është bazuar është e pavlefshme. Sistemi austriak, gjerman ose zvicerian është mjaft i përafërt me ndryshimin e vetëm se n.q.se transferimi i pronësisë është i pavlefshëm, edhe regjistrimi është i tillë.

Së fundmi, sistemet bazë të regjistrimit të tokës në Europë 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 n.q.se ekziston një arsye e vlefshme. Ky regjistër mbahet nga “regjistri i tokës”, një organ i pavaruar shtetëror.

- Regjistri klasik i tokës së Europës Qendrore (Grundbuch) është një sistem konstitutiv me regjistrimin e të drejtave dhe mbrojtjen e mirëbesimit, i mbajtur nga gjykatat vendase.
- Ndërmjet regjistrimit të Europës 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 korespondojnë 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 jotipik 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 n.q.se 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. Përrjashtimi më i rëndësishëm është Polonia e cila për shkak të traditës përpara Luftës II Botërore, zgjodhi sistemin napoleonik të regjistrimit të hipotekës, gjithsesi në një formë hibride nëpërmjet organizimit gjyqësor.

PRIORITETI DHE RRADHITJA E TË DREJTAVE

Radha e një të drejte të kufizuar zakonisht përcaktohet ose nëpërmjet (i) kohës së regjistrimit ose nga (ii) momenti i aplikimit për regjistrim. Nën kushte normale, të dy datat duhet të jenë të njëjta sepse regjistrimi duhet të bëhet nëpërmjet aplikimit.

Në sistemet konsitutive regjistrimi është kusht i domosdoshem. Nga ana tjetër, në sistemet me regjistrime deklarative radha mund të ndryshojë ose nga data e regjistrimit ose nga data e aplikimit. Vlen për t’u theksuar gjithashtu, se dhe në sistemet aksesore, ku hipoteka nuk ekziston për sa kohë nuk ekziston një sigurim i detyrimit, radha nuk varet nga ekzistenca e pretendimit të siguruar në momentin e regjistrimit.

Ekziston njëkohësisht nevoja praktike që palëve tu jepet pak kohë për të përfunduar dhe regjistruar kontratën. Kjo mund të arrihet në disa mënyra. Teknika më e përdorur është ajo e bllokimit të regjistrimeve të reja në regjistrin e tokës për një periudhë të caktuar deri sa të kryhet verifikimi i pronësisë mbi tokën. Në Spanjë nuk përdoren “ngrirjet” ligjore, por faktike nëpërmjet shkëmbimit të informacionit ndërmjet noterit dhe regjistruetit, pasi noteri është

konsultuar me regjistrin e tokës.

Një tjetër zgjidhje është një regjistrim paraprak i kontratës e cila ende nuk është përfunduar dhe ende nuk përmban kushtet e nevojshme. Megjithatë, regjistrimi i përkohshëm e ruan rradhën n.q.s aplikimi i zakonshëm kryhet brenda një afati të caktuar ligjor (p.sh. 3 vjet në Francë, 1 vit në Austri, 6 muaj në Hollandë, 60-180 ditë në Spanjë).

PROCEDURA E REGJISTRIMIT

Pothuajse universalisht, disa kërkesa formale duhet të plotësohen në mënyrë që të kryhet aplikimi për regjistrim. Efekti më bazik i regjistrimit formal - qoftë nëpërmjet verifikimit të firmave ose nëpërmjet dëshmitarëve- është të parandalojë mashtrimin nëpërmjet provimit të identitetit të palëve dhe vërtetësisë së firmave. Duke marrë parasysh efektet, kërkesa formale tashmë bazohet në kontrollin shtesë ndaj regjistrit që ka të bëjë me faktin në qoftë se një jurist avokat duhet të merret me hartimin e dokumentit që duhet të regjistrohet

Në qoftë se kërkohet një akt autentik, sigurisht që palët duhet të konsultohen me një noter. Normalisht noteri ka detyrën profesionale të këshillojë palët në lidhje me transaksionin që do të kryejnë. Rrjedhimisht, konsulenca ligjore do të ishte efekti i kërkesës formale.

Për verifikimin e një firme, normalisht nuk kërkohet nevoja e një juristi. Megjithatë, në shumicën e rasteve, noteri i cili harton dokumentin është prezent dhe gjatë firmosjes së aktit. Rrjedhimisht dokumenti përgatitet nga një jurist profesionist në fushën e ligjeve dhe njëkohësisht i nënshtrohet një rishikimi ligjor përpara se të paraqitet në regjistrin e tokës.

Nga ana tjetër, veprimet në common law nuk kanë nevojë për konsultimin me një jurist. Në praktikë megjithatë, duket mjaft e zakonshme konsultimi me një jurist për transaksionet e tokës gjë që shpeshherë vjen si pasojë e nevojës për përmbushjen e kushteve formale.

Në shumicën e shteteve, aksesin në regjistrin e tokës është i mundshëm për çdokënd që dëshiron të ketë informacion. Në disa shtete, për arsye privatësie dhe konfidencialiteti, aksesin është i

limituar vetëm për personat të cilët provojnë se kanë një interes të ligjshëm (Belgjikë, Gjermani, Spanjë). Megjithatë sot e përgjithshmeja është që gjithë informacioni është në regjistrin elektronik edhe pse në disa vende jugore dhe në shtetet e Europës Lindore elektronizimi sapo ka filluar (Kroaci, Greqi, Hungari, Portugali, Slloveni). Kjo vonesë kryesisht i dedikohet kufizimeve buxhetore e njëkohësisht dhe mungesës së kadastrës së besueshme.

Bashkimi European ka sponsorizuar projektin EULIS (European Land Information Service) i cili ka si qëllim të mundësojë informacion të përditësuar të tokës përgjatë gjithë kufijve europianë. EULIS mundëson konsultimin e të gjithë regjistrave të tokës që marrin pjesë, jo duke mbajtur një regjistër vetjak, por duke lidhur regjistrat ekzistues. Informacioni që përmban tregohet në gjuhën respektive të regjistrit. Njëkohësisht, EULIS ndërlidh dhe informacionet në lidhje me përmbajtjen ligjore të të drejtave të regjistruara apo përkthimin e termave ligjore.

Projekti fillestar do të përfundohej me sukses në qershor të vitit 2004. Një shërbim operacional do të fillonte në fillim të 2005. Deri më tani, Austria, Anglia dhe Uells, Finlanda, Lituania, Holanda, Skocia dhe Suedia janë partnerë të projektit. Të tjerë si Polonia apo Spanja priten t'i bashkëngjiten së shpejti.

Ka arsye të ndryshme se pse shtetet e tjera (ende) nuk bashkëpunojnë. Në disa vende të Europës Lindore, pengesa kryesore janë problemet buxhetore e kryesisht kostot e ndryshimeve të cilat do të ishin të nevojshme në sistemin kombëtar elektronik të regjistrimit.

Më thelbësor është problemi i shteteve të cilat e limitojnë aksesin tek personat që kanë një interes të ligjshëm (si p.sh. Belgjika, Gjermania, Spanja). N.q.se këto shtete nuk do të ndryshojnë rregullat kombëtare mbi privatesinë, rrjedhimisht do të duhet të garantojnë se dhe aksesit nga shtete e tjera do të ishte i kufizuar në të njëjtën mënyrë. Momentalisht, mbrojtja e privatesinë bazohet në kontrollin që kryhet nga shteti dhe nëpunësit civilë. Megjithatë, homologët e tyre në shtetet e tjera nuk janë të detyruar ligjërisht për të kontrolluar interesin apo të aplikojnë sanksionet e shtetit regjistruar.

Është e rëndësishme të kuptohet se EULIS nuk është një regjistër european i tokës, por një

platformë për regjistrat kombëtarë ekzistues. Megjithatë, agjencitë pjesëmarrëse kanë bashkërenditur punën e tyre drejt aksesit ndërkombëtar në regjistrat respektivë pavarësisht ndryshimeve në parimet ekzistuese për grumbullimin dhe ruajtjen e informacionit, kuadrin ligjor dhe parimet për aksesin në informacion.

Pavarësisht nga sa më sipër, një format uniformë prezantimi nuk mund të arrihet duke qenë se forma e regjistrimit dhe e publikimit varet nga ligji i aplikueshëm vendas, për sa kohë që ai nuk është harmonizuar në të gjithë vendet pjesëmarrëse.

Një tjetër pengesë që shfaqet është edhe “*gjuha*“. Normalisht, regjistrimi kryhet në gjuhën respektive kombëtare e do të ishte e kushtueshme përkthimi i të gjithë informacionit në gjuhë të tjera. Njëkohësisht, regjistri i tokës përmban informacion akoma me individual dhe sensitiv sesa p.sh. regjistri i shoqërive e rrjedhimisht nuk do të ishte e mjaftueshme të përktheheshin vetëm kreu i çdo pjese të regjistrimit pa detajet që jepen në të. EULIS përpiqet të ofrojë asistencë nëpërmjet përkthimit të termave ligjorë përkatës. Kjo është ndihmëse, por vetëm në qoftë se zotëron njohuri bazike në gjuhët respektive të regjistrimit.

Nëpërmjet EULIS synohet kalimi i kufijve kombëtarë. Megjithatë, asnjëherë nuk pretendohet që ai të bëhet po aq i rëndësishëm sa aksesin ndërkombëtar në regjistrin e shoqërive tregëtare. Për një shoqëri, shpesh herë është i mjaftueshëm kontrolli që i bëhet statusit të saj ligjor nëpërmjet internetit. Nga ana tjetër, informacioni për tokat europiane presupozohet të kërkohet më rrallë.

SHITBLERJA E PASURIVE TE PALUAJTSHME (REAL ESTATE)

Në pjesën më të madhe të shteteve regjistrimi i një kontrate shitblerjeje kërkon një formë të caktuar. Zakonisht, kërkesa për formalitet është njëkohësisht e domosdoshme edhe për vlefshmërinë e kontratës dhe/ose për transferimin e pronësisë. Një akt autentik, kërkohet për çdo shitje të pasurisë së paluajtshme në Gjermani. Në Francë ky lloj akti kërkohet vetëm për shitjen e një pasurie të spondërtuar. Nga ana tjetër, në sistemin e Ishujve Britanikë (qoftë për të riun dhe për të vjetrin) kërkohet nënshkrimi dhe në praninë e dëshmitarëve në mënyrë që një kontratë shitjeje të jetë e vlefshme.

Kryesisht, elementi formal bie më shumë në sy në vendet e kodit të Napoleonit ku vetëm aktet autentike noteriale mund të regjistrohen. Përgjithësisht kontrata është e vlefshme dhe e detyrueshme për palët edhe pa respektuar formën, por megjithatë transferimi i pronësisë nuk mund të kryhet pa formën e duhur.

Në këto vende, kërkesa për një akt autentik për regjistrim në pamje të parë, duket sikur është thjesht kërkesë procedurale. Si një detyrim, një kontratë shitblerjeje është e vlefshme absolutisht dhe n.q.se nuk përfundohet në formë noteriale. Megjithatë, transferimi i pronësisë, e kryesisht kundërvënia ndaj të tretëve, varet nga ekzistenca e aktit noterial.

N.q.se një akt noterial kërkohet për transferimin e pronësisë dhe/ose regjistrimin, është e qartë se efekti kryesor është siguria ligjore për të tretët, të cilët konsultohen me regjistrin e tokës. Kjo tregohet qartë nga ligji francez i cili rishtazi ka prezantuar kërkesa formale për shitjen e ndërtesave të ndërtuara rishtaz duke qenë së shfaq një risk më të lartë se shitja e zakonshme.

Nga ana tjetër, sisteme të tjera nuk kërkojnë formalitete për vlefshmërinë e kontratës apo për transferimin e pronësisë. Kështu, në shtetet e Europës qendrore (me përjashtim të Gjermanisë) ekzistojnë vetëm kërkesa procedurale për regjistrimin të cilat nuk prekin vlefshmërinë e detyrimeve apo transferimin e pronësisë. Vetëm sistemi nordik nuk kërkon asnjë lloj formaliteti as për vlefshmërinë e aktit dhe as për regjistrimin.

Në pothuajse të gjithë shtetet europiane, kontratat e shitblerjes hartohen dhe ekzekutohen nga juristët: nga noterët në shtetet kontinentale dhe nga avokatët në Ishujt Britanikë. Kjo për arsye se pasuria objekt i kontratës mbart rreziqe të mëdha në rast së transaksioni dështon. Rrjedhimisht, palët i besojnë ndihmës profesioniste edhe në qoftë se kjo gjë nuk kërkohet nga ligji.

Në varësi të sistemit ligjor, tre profesione të ndryshme këshillojnë shitblerjen e pasurisë së paluajtshme. Në pjesën më të madhe të shteteve europiane, hartimi i kontratave për shitblerjen është përgjegjësi e noterëve, ndërkohë që vende si Austria apo Hungaria krahas noterëve edhe avokatët kryejnë të njëjtat funksione në këtë aspekt.

Në ishujt Britanikë, një sistem pa noterë, avokatët janë përgjegjësit për hartimin dhe ekzekutimin

e kontratës ndërkohë që në vendet nordike ky funksion kryhet nga agjentet e agjensive “real estate” të licencuar. Ky është një ndryshim shumë i madh kur mendon rolin e kufizuar të agjentëve në Europë teksa homologët e tyre nordikë ushtrojnë një veprimtari të rregulluar nga kodet specifike.

HAPAT PËR TRANSFORIMIMIN E PRONËSISË

Veprimet e mundshme të cilat mund të kërkohen për transferimin e pronësisë variojnë që nga kontrata, pagesa e çmimit të blerjes, marrëveshja mbi transferimin e pronësisë (e cila është e ndryshme nga ajo e shitblerjes), regjistrimi në regjistrin e tokës etj. Të gjithë këto kërkesa mund të shfaqen në mënyrë të kombinuar.

Sistemet “shkakësore” janë ato sisteme të cilat kërkojnë një arsye të vlefshme për transferimin e pronësisë. Nga ana tjetër, sistemet “abstrakte” nuk kanë nevojë për to. Shumica e sistemeve europiane kërkojnë një shkak të vlefshëm për transferimin e pronësisë.

Nga ana tjetër, shfaqen dhe sistemet “konsituive” në të cilat regjistrimi në regjistrin e tokës është i domosdoshëm për transferimin e pronësisë ndërkohë që në sistemet deklarative nuk e parashikojnë këtë domosdoshmëri. Pagesa nuk shfaqet kurrë si kusht për transferimin e pronësisë.

Masa në të cilën blerësi duhet të vërtetojë titullin e shitësit (dhe mungesën e pengesave) varet nga efektet e regjistrimit të pronës nga shitësi. Në qoftë se pronësia ose krijimi i të drejtave të kufizuara varet nga regjistrimi ose n.q.se mirëbesimi është i mbrojtur, mjafton që shitësi të kontrollojë regjistrin e tokës, çka aplikohet në Britani, shtetet e Europës Qendrore, sistemet nordike dhe shtetet me ndikim nga Kodi i Napoleonit.

Në qoftë se mirëbesimi nuk është i mbrojtur, atëherë blerësi (ose noteri) do të duhet të kontrollojë të gjithë zinxhirin e shitblerjeve duke u përqendruar në periudhën e fundit të mundshme të aplikimit të parashkrimit fitues çfarë përgjithësisht do të thotë 30 vitet e fundit. Ky në fakt, është dhe funksioni kryesor i noterit në të tilla sisteme dhe shërbimi më i madh që ato i

ofrojnë klientëve të tyre.

Shqyrtimi në detaje për eliminimin e pengesave varet dhe nga mbrojtja e mirëbesimit që garantohet nga regjistri. Për rrjedhojë, ekzistenca e institucioneve të tilla si sigurimi i titujve është pothuajse inekzistent në Europë teksa shfaqet mjaft dominant në SHBA. Sigurimi i titujve është i panevojshëm në ato sisteme të cilat kanë një sistem eficient regjistrimi. Nga ana tjetër, ai ka kuptim vetëm në atë sistem ku thjesht regjistrohen dokumente dhe nuk ekziston mbrojtja e mirëbesimit në regjistrim.

Blerësi nuk ka nevojë për sigurimin e titullit në qoftë se ai mund të mbështetet në regjistrin e tokës. Psh. në Angli, mirëbesimi i blerësit është i mbrojtur në qoftë se ai bëhet posedues i pasurisë dhe shitësi do të dëmshpërblehet vetëm në qoftë se rezulton se ai ka pësuar humbje si pasojë e gabimeve në regjistrim. Ekonomikisht, kjo është një formë e sigurimit të titullit nga ana e shtetit.

Konkluzione

Në përfundim të këtij punimi dalin në pah këto konkluzione:

1. 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 (i) individin, duke krijuar një siguri juridike dhe garanci për të tretët të cilët kanë një interes të ligjshëm mbi pasurinë e paluajtshme, (ii) për administratën publike e cila e konsideron këtë sistem si një sistem informacioni të rregullt të perditësuar dhe të besueshëm të titujve të pronësisë për qëllime të ndryshme administrative (iii) 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.
2. 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.
3. 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.
4. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vendin tonë sot është një nga sistemet me të zhvilluara i cili përbëhet, ndryshe nga sistemet e mëparshme nga ekzistenca e dy elementëve nga (i) çertifikata e pronësisë dhe kartela e pronësisë e cila kjo e fundit përmban të gjitha të dhënat dhe karakteristikat fizike të pronës (vendodhja, sipërfaqja emri i pronarit, nëqoftëse ekziston një barrë hipotekore mbi pronën apo ndonjë pjesë të saj, shënime të ndryshme etj.) si dhe (ii) harta regjistruese dhe indeksi i pronës. Çdo pronë është e shoqëruar me një numër unik rendor.

5. Arsyeja pse është zgjedhur ky lloj sistemi është **së pari** se 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.
6. Nga ky punim arrihet në konkluzionin e padiskutueshëm se 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. Edhe pse sistemi i regjistrimit, siç u përmend më lart në këtë punim 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.
8. 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 të cilat janë të parashikuara 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.

9. 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 krijuar të titullit të pronësisë, situata juridike, fakte dhe informacioni mbi pasuritë e paluajtshme dhe veprimet juridike të kryera duke garantuar sigurinë juridike.
10. 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.
11. 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.
12. 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 rregjim realizohet nëpërmjet mbajtjes së regjistrimit 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.
13. Si rregjim imponues sot tek ne transkriptimi ose regjistrimi karakterizohet nga **dy parime bazë**: (i) *Parimi i deklaratimit* që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese. Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. (ii) *Parimi i prioritetit* në kohë që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrimin publik i jep të drejtë përfituesit të veprimit me këtë pronë.
14. 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 kundërshtojnë 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.

15. Në veçanti, transkripti 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.
16. 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.

Rekomandime

- 1- Duke u nisur nga konkluzionet e punimit si dhe praktika gjyqësore e konsoliduar për çështjet që lidhen me regjistrimin e titujve të pasurive të paluajtshme, rekomandoj që do të ishte i domosdoshëm përmirësimi dhe harmonizimi me njëri tjetrin 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 vlefshmerisë 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 pasurise se paluajtshme, përfituesi i të drejtave behet pronar i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij perkundrejt të tretëve, përvec tjetërsimit të pasurise se paluajtshme në favor të të tretëve”*.
- 2- Rekomandoj që sa më sipër të shprehet qartë dhe në aktet ligjore dhe nënligjore që rregullojnë organizimin, punën dhe veprimtarinë e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, ku pavarësisht se është e qartë ideja se parimet dhe fryma e KC përshkon këto ligje, duhet të kihet parasysh nga nëpunësit e këtyre zyrave se cilat janë aktet që përbëjnë titullin e pronësisë dhe çfarë natyre ka sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, funksionet që kanë këto zyra dhe deri ku shtrihen kompetencat e tyre, duke përcaktuar qartë se sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk krijon tituj pronësie, 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- Vlerësoj nga eksperiencia ime se disa parashikime në disa akte nenligjore 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 mospajshjen e subjekteve me çertifikata 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 regjistruarëve 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 nxjerre 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 drejtëpërdrejtë tek qytetari dhe shoqëria.
- 4- 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 regjistrimit të pasurive të paluajtshme u shtua edhe numri i konflikteve gjyqësore me objekt “Anulimin e akteve administrative të dala nga keto zyra me anën e të cilave refuzohej regjistrimi i titullit të pronësisë si dhe lëshimi i çertifikatës 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 bënin keto 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

pronësise që nga origjina e pronës, pavarësisht se këto tituj kishin qënë të regjistruara kohë më parë në regjistrat e kësaj zyre. 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 ligjshmerinë e titujve të pronësise 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 cënonte rëndë sigurinë juridike dhe do të bllokonte qarkullimin e sendeve në një ekonomi tregu. Gjkata Kushtetuese disa herë në vendimet e saj ka theksuar se: “...ZRPP-ja, është ngarkuar me mbajtjen e regjistrat 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. Gjkata 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, Gjkata 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. ... Gjkata 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.....Sa më sipër duhet të mbahet në konsideratë nga gjithë nëpunësit që operojnë në këto zyra gjatë kohës që ato ushtrojnë këtë veprimtari

- 5- Ne 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.

- 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- Ndërkohë vlerësoj se meqenëse veprimtaria e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është e lidhur ngushtë me një nga të drejtat themelore të njeriut, me të drejtën e “pronës”, cënimi i kësaj të fundit nga veprimet e nëpunësve të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në çfarëdo lloj aspekti, nuk duhet të lidhet dhe të varet në asnjë rast nga ndjekja e një rruge të detyrueshme administrative, mosndjekja e së cilës pengon subjektin për t'iu drejtuar gjykatës me qëllim rivendosjen në vend të të drejtave të tij të pretenduara të shkelura. Vlerësoj se parashikimet ligjore për ndjekjen e

rrugës së detyrueshme administrative duhet të jenë opsionale. Kërkesa drejtuar organit me të lartë administrativ sic është Kryeregjistruesi duhet të jetë e natyrës joformale që subjekti mund t'i drejtohet një organi me të lartë administrativ me qëllim zgjidhjen e konfliktit të krijuar por në asnjë rast ajo nuk duhet të jetë e detyrueshme. Subjekti duhet që në çdo rast brenda afatit të parashikuar në ligjin “Për organizimin dhe funksionimin e gjykatave administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”, (neni 18) t'i drejtohet gjykatës për mbrojtjen e interesave të tij të ligjshme.

- 9- Duhet te 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.
- 10- Rekomandoj që vendimet e Gjykatës Kushtetuese, praktika unifikuese e Gjykatës së Lartë, praktika gjyqësore e Kolegjit Administrativ të Gjykatës se Lartë në lidhje me sa është përmendur në këtë punim doktore, për aq sa mundet të mbahet parasysh nga ekspertët e kodifikimit në rastet e rishikimit të legjislacionit civil apo legjislacionit që rregullon veprimtarinë e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme
- 11- Botimet e vendimeve të Gjykatës Kushtetuese të Gjykatës së Lartë për çështje në lidhje me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, të indeksohen me qëllim të përdorimit të lehtë të tyre nga të gjithë praktikantët e ligjit; në këto procese indeksimi me rëndësi vlerësoj përfshirjen e studentëve të Fakultetit të Drejtësisë apo Shkollës së Magjistraturës gjatë ushtrimit të praktikave shkollore.

BIBLIOGRAFIA

Autorë shqiptarë dhe të huaj

Bufi ,Zana. *Biblografia e akteve ligjore, 1920 – 1939*

Galgano, Francesco. *E drejta private 1*. Pronësia, Tiranë, 2003

Puhan, Ivo. *E drejta romake*. Prishtinë, 1989, faqe 239

Puhan, Ivo. *E drejta Romake, Dispozitat e 12 Tabelave*

Shkoza, Haxhi. *"Financat e Shqipnis 1839-1934*

Shehu, Avni. " *Pronesia* ", Shtëpia Botuese e Librit Universitar,1998

Nuni, A. " *E Drejta e Pronësisë*, Tiranë.

Xhai, Vasil. Çevi, Kristo. " *Regjimi juridik i tokës në Shqipëri* ". Ministria e Bujqësisë, kapitull 1. 1956

Botim i Qendrës së Publikimeve Zyrtare nëntor 2009 me titull "Përmbledhje e vendimeve të Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut kundër Shqipërisë"

Drejtesia Popullore, nr.1, viti 1956

Gender disaggregated data – Eastern Balkans, Statistical Reports 2005-2013, publikuar në Konferencën e Bankës Botërore për Tokën dhe Varfërinë (Eashington 2014)

The Significance of Land Title Registration: A Global Perspective

Fletorja Zyrtare me nr. extra 86, date 28.02.2013.

"Praktika e Gjykatës së Lartë përmes vendimeve unifikuese civile, administrative dhe penale", botim i Gjykatës së Lartë, 2014

Udhëzime dhe vendime të Gjykatës së Lartë të viteve 1974, 1975, 1976

Legjislacioni shqiptar dhe i huaj

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

Komentari i Kodit Civil : sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija, Shtypshkronja "Mbrothësia", Baltazar Benussi, 1931

Komentar i Konventes së të Drejtave të Njeriut, Protokolli nr.6,

Kodi Civil 1929 (Mbretëria Shqiptare - Ministria e Drejtësisë); Shtëpia Botuese Papirus, 2010

Kodi Civil i Republikës Popullore Socialiste Shqiptare; Qendra e Botimeve Zyrtare, Tirane, 1981

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë 1994 (me ndryshimet perkatese); AlbJuris, Tirane 2012

Kushtetuta e Republikës Popullore të Shqipërisë, 1950

Kushtetuta e Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë 1976

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë (ndryshuar) 1998

Kodi Civil i Francës.

Kodi Civil i Zvicrës.

Kodi Civil Gjerman.

Kodi Civil i Greqisë.

Ligji nr. 7916, datë 12.04.1995 "Për disa ndryshime në ligjin nr. 7698, datë 15.4.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve".

Ligji nr.7764 , datë 2.11.1993 "Për investimet e huaja"

Ligji nr. 33/2013 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme"

Neni 6 dhe 29 i K.Civil, 1994

Neni 568 i K.Civil 1994

Neni 144 i K.Civil 1994

Neni 10 I Ligjit nr.7843, datë 13.07.1994

Neni 144 i K.Civil 1994

Për Dispozitat Kryesore Kushtetuese 1991

Rregullore datë 08.04.1998, nr. 184

Statuti Themeltar i Mretnisë së Shqipërisë 1939

Statuti i Republikës Popullore të Shqipërisë 1946

Praktika gjyqësore e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë

Vendimi nr. 04, datë 08.04.1994 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr. 16, datë 17.04.2000 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr. 26, datë 02.11.2005 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr. 11, datë 04.04.2007 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr. 27, datë 26.05.2010 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr 17 datë 23.4.2010 i Gjykatës Kushtetuese

Vendimi nr. 43, datë 06.10.2011 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr. 1, datë 06.02.2013 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi unifikues nr. 5, datë 23.03.2004 i Gjykatës së Lartë.

Vendimi unifikues nr. 4, datë 10.12.2013 i Gjykatës së Lartë

Vendimi unifikues nr.7/2012 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë

Vendimi nr. 561, datë 30.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

Vendimi i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë Nr. 47, dt. 16-5-1956

Vendimin unifikues nr.1/2009 të Gjykatës së Lartë.

Vendim nr.27, datë 26.10.2010 i Gjykatës Kushtetuese.

Vendimi nr.5/2004 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë të Shqipërisë

Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë.

Vendimi i Gjykatës së Lartë, nr. 629, datë 07.11.2013

Vendim Nr. 1046, dt. 06.01. 2002 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

Vendimi nr. 93, datë 12.02.2015 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;

Vendimi nr. 385, datë 12.06.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë

Vendimi nr. 3900, datë 02.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;

Vendimi nr. 357, datë 08.05.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;

Vendimi nr. 250, datë 15.05.2012 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë

Vendimi nr. 242, datë 02.07.2009 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë

Vendimi i Kolegjit Civil Nr. 47, dt. 16-5-1956

Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë

Vendim nr.27, datë 26.10.2010 i Gjykatës Kushtetuese

Vendimi i Kolegjit Civil Nr. 47, dt. 16-5-1956

Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë

Vendim nr.27, datë 26.10.2010 i Gjykatës Kushtetuese

Vendimi nr.5/2004 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë të Shqipërisë

Vendimi unifikues nr.1/2009 i Gjykatës së Lartë.

Vendimi i Gjykatës së Lartë, nr. 629, datë 07.11.2013

Vendim Nr. 1046, dt. 06.01. 2002 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë,
Vendimi nr. 93, date 12.02.2015 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë;
Vendimi nr. 385, datë 12.06.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.
Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i I Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.
Vendimi nr. 221, datë 13.03.2014 i të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë
Vendimi nr. 3900, datë 02.10.2014 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë
Vendimi nr. 357, datë 08.05.2014 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë ;
Vendimin nr. 250, datë 15.05.2012 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë;
Vendimi nr. 242, datë 02.07.2009 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë
Udhëzime dhe vendime të Gjykatës së Lartë të viteve 1974, 1975, 1976

PUNIM DOKTORATURE

Kuptimi , rëndësia dhe kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik në rastin e kalimit të pasurive të paluajtshme. Rëndësia, natyra dhe efekti që ka regjistrimi i titullit të pronësisë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme

EVELINA QIRJAKO

Anëtare e Gjykatës së Lartë, Kandidate Doktorante

Ky punim ka në fokus analizën dhe trajtimin juridik e praktik, të njërit prej instituteve më të rëndësishme të së drejtës, atij të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme. Për shkak të lidhjes së pazgjidhshme, në këtë punim është trajtuar edhe instituti i së drejtës së pronësisë pjesë përbërëse të të cilit janë dhe marrëdhënia juridike e pronësisë si dhe veprimi juridik për transferimin e pasurive të paluajtshme, pa të cilat instituti i regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk do të ekzistonte. Në thelb ky punim trajton rëndësinë e këtyre instituteve, lidhjen dhe varësinë që kanë me njëra tjetrën, efektet dhe ndikimi që ato japin tek njëra tjetra, si dhe domosdoshmërinë e ekzistencës së tyre në një shtet demokratik Europian. Në këtë punim janë trajtuar të gjithë faktorët, elementet bazë dhe të tërthortë që përbëjnë dhe luajnë rol të rëndësishëm në këto institute duke i trajtuar ato si në planin historik, evolimin, uljet dhe ngritjet e tyre në periudha të ndryshme ashtu dhe në aspektin juridik dhe praktik. Në përfundim, studimi ofron konkluzione dhe rekomandime të vlefshme, jo vetëm për studiuesit e së drejtës, por dhe për strukturat shtetërore të përfshira në procesin e draftimit dhe hartimit të ligjeve dhe strukturave përgjegjëse për ruajtjen e të dhënave të regjistrave të pasurisë së paluajtshme.

Fjalë kyçe: Pasuri e paluajtshme, pronësia, fitimi i pronësisë, titull origjinal, titull i prejardhur, veprimi juridik, kontrata, tjetërsim, regjistrim, padia e rivendikimit, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, përparësia e regjistrimit, pronar, posedim, transkriptim.

DOCTORAL PAPER

The understading, the Importance and the conditions for the validity of the legal action with respect to the transfer of the title of ownership. The importance, the nature and the impact of the registration of the title of ownership in the public registrar of the Immovable Properties.

EVELINA QIRJAKO

Member of the Albanian Supreme Court, Doctorate Candidate

This doctoral paper is focused in the legal analysis as well as the practical observations of one of the most important institutions of law, the registration of the title of Ownership of immovable properties. Due to the inextricable connection, the focus of this paper will shift even towards the institution of the Ownership Right in which is integrated the legal relationship of the property and the legal action related to the transfer of the title of ownership, without which, the institute of registration of immovable properties cannot exist.

Essentially, this paper addresses the importance of these two institutions, connection and dependence between them, the effects and impacts that they have on each other, as well as the necessity of their existence in a democratic European State. All the factors and the basic elements that indirectly constitute and play an important role in these two institutions are laid out throughout this paper, by treating them not only from an historical point of view - the evolution of these institutions and their importance in different historical periods - but also from the legal and practical point of view. In conclusion, the study provides conclusions along with valuable and useful recommendations, not only for law scholars, but also the governmental institutions involved in the process of lawdrafting as well as for structures and bodies maintaining the data records of immovable properties.

Keywords: Real estate, property, acquisition of ownership, original title, derivated title, legal action, contract, conveyance, registration, the claim for restoration, Immovable Registry registration office, priority registration, owner, possession, transcription.
