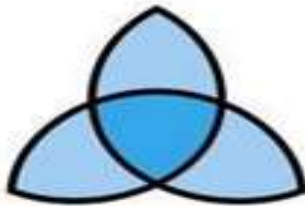


**Universiteti i Evropës Juglindore**  
**Fakulteti Juridik**  
**Studime të ciklit të dytë-programi “E drejta civile”**



**UNIVERSITETI I EJK**  
**ЈИЕ УНИВЕРЗИТЕТ**  
**SEE UNIVERSITY**

**PUNIMI I DIPLOMËS SË MASTERIT**

*“Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë në sistemin juridik të Republikës së Maqedonisë së Veriut”*

**Mentori:**  
**Prof. D-r. Emine Zendeli**

**Studenti:**  
**Naser Qerimi**

**Tetovë 2021**

## **P ë r m b a j t j a :**

Hyrje.....	6
------------	---

### **KAPITULLI I**

1. Nocioni i pronësisë.....	8
2. Mënyrat e fitimit të pronësisë.....	11
3. Mënyrat e fitimit të pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.....	12
3.1 Mënyrat e fitimit sipas ligjit.....	13
3.2 Mënyrat e fitimit sipas trashëgimisë.....	14
3.2.1. <i>trashëgimia sipas ligjit</i> .....	14
3.2.2 <i>trashëgimia me testament</i> .....	14
3.3 Mënyrat e fitimit sipas vendimit të organit kompetent shtetëror.....	14
3.4 Mënyrat e fitimit sipas punës juridike .....	18

### **KAPITULLI II**

#### **VËSHTRIM HYRËS MBI NOCIONIN, HISTORIKUN DHE KLASIFIKIMIN E KONTRATAVE QË KANË PËR BAZË FITIMIN E PRONËSISË**

1. Nocioni i kontratave.....	20
2. Mbi historikun e kontratave që kanë për bazë fitimin e pronësisë.....	21
2.1 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas të drejtës romake.....	21
2.2 Kontrata si mënyrë e fitimit të pronësisë sipas të drejtës së sheriatit.....	23
2.3 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas të drejtës zakonore shqiptare.....	25
2.4. Kontrata si bazë e fitimit të pronësisë sipas legjislacioneve të shteteve të rajonit...26	
2.4.1 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Kosovës.....	26
2.4.2 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Shqipërisë.....	27
2.4.3 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Kroacisë.....	28

2.4.4 Kontratat si bazë juridike për fitimin e pronësisë në bazë të legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.....	29
---	----

### **KAPITULLI III**

#### **LLOJET E KONTRATAVE QË PARAQESIN BAZË PËR FITIMIN E PRONËSISË NË LEGJISLACIONIN E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT**

1. Kontrata për shitblerje si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.....	32
2.1 Forma e kontratës së shitblerjes.....	34
2.2 Lënda e kontratës së shitblerjes.....	35
2.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së shitblerjes.....	36
2.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale.....	38
2.5 regjistrimi i kontratës së shitblerjes në organin përkatës shtetëror (Agjencinë e kadastrës).....	38
<b>3. Kontrata e dhurimit si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.....</b>	<b>39</b>
3.1 Forma e kontratës së dhurimit.....	44
3.2 Lënda e kontratës së dhurimit.....	45
3.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së dhurimit.....	46
3.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve të komunës - lirimi nga detyrimi i pagesës së këtij tatimi.....	48
3.5 Regjistrimi i kontratës së dhurimit në organin përkatës shtetëror.....	49
<b>4. Kontrata për mbajtje të përhjetshme si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë.....</b>	<b>50</b>
4.1 Forma e kontratës për mbajtje të përhjetshme.....	54
4.2 Lënda e kontratës për mbajtje të përhjetshme.....	56
4.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës për mbajtje të përhjetshme.....	59
4.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale.....	61

4.5	Regjistrimi i kontratës për mbajtje të përhjetshme në organin përkatës shtetëror.....	61
4.6	Ndryshimi i rrethanave.....	62
4.6	Afati kohor i kalimit të pronësisë në dhënësin e mbajtjes.....	63
<b>5.</b>	<b>Kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.....</b>	<b>64</b>
5.1	Forma e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.....	68
5.2	Lënda e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.....	70
5.3	Hartimi dhe lidhja e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.....	71
5.4	Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale.....	73
5.6	Regjistrimi i kontratës së tjetërsimit në organin përkatës shtetëror.....	73
<b>6.</b>	<b>Kontrata e këmbimit si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë.....</b>	<b>74</b>
6.1	Forma e kontratës së këmbimit.....	75
6.2	Lënda e kontratës së këmbimit.....	76
6.3	Hartimi dhe lidhja e kontratës së këmbimit.....	78
6.4	Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale.....	78
6.5	Llojet e sendeve të cilat mund të jenë objekt këmbimi te kontrata e këmbimit.....	79
6.6	Regjistrimi i kontratës së këmbimit në organin përkatës shtetëror.....	79
<b>7.</b>	<b>Kontrata e huasë si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë.....</b>	<b>79</b>
7.1	Forma e kontratës së huasë.....	81
7.2	Lënda e kontratës së huasë.....	82
7.3	Hartimi dhe lidhja e kontratës së huasë.....	84

## **KAPITULLI IV**

### **ORGANET E INVOLVUARA NË PROCEDURËN E TJETËRSIMIT TË PRONËSISË**

1. Noterijati si institucion i shërbimit publik.....	86
2. Komuna si organ i pagesës së tatimit për paluajtshmërit.....	88
3. Agjencia për kadastrë e Republikës së Maqedonisë së Veriut.....	91
3.1 Kadastra e patundshmërive.....	91
3.2 Bazat juridike për regjistrim në kadastrën e patundshmërive.....	92
3.3 Flet pronësia.....	93
4. Numri i kontratave të lidhura në Republikën e Maqedonisë së Veriut si dhe në Gjykatën themelore të Kumanovës.....	94
<b>PËRFUNDIME DHE KONKLUSIONE.....</b>	<b>96</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>98</b>

## Hyrje

Pronësia paraqet një të drejtë subjektive e cila i mundëson pronarit, një send të caktuar ta përdorë, shfytëzoj dhe disponoj më të në suaza ta autorizimeve ligjore.

Kjo e drejtë subjektive është e garantuar me aktin më të lartë juridik, Kushtetutën e Republikës së Maqedonisë së Veriut, por njëherit e njejta është e garantuar edhe me aktet të ndryshme ndërkombëtare të cilat i ka ratifikuar vendi ynë.

Sa i përket legjislacionit të Maqedonisë, më konkretisht ligjit mbi pronësisë dhe të drejtat tjera sendore i vitit 2001 i cili rregullon këtë fushë, njihen disa mënyra të fitimit të pronësisë sic janë, mënyra e fitimit në bazë të ligjit, në bazë të trashëgimisë, në bazë të vendimit të organit gjyqësor apo shtetëror si dhe në bazë të punës juridike. Me anë të punës juridike pronësia kalon nga pronari i mëparshëm në pronarin e ri në mënyrë të paraparë me ligj. Puna e tillë juridike duhet të jetë e lidhur në formë të caktuar dhe ti përmbajë të gjitha elementet e nevojshme të parapara me ligj.

Mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike si konceptcion në ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore është shtruar në mënyrë të përgjithësuar, duke aluduar në faktin se pronësia, përveç kontratave si punë juridike mund të kalohet apo tjetërsohet edhe me anë të testamentin që njëkohësishtë paraqet punë juridike, mirëpo në këtë punim fokusi do të përqëndrohet vetëm në mënyrën e fitimit të pronësisë sipas kontratave të cilat në literaturën juridike njihen si kontrata pronësore.

Kur bëhet fjalë për këtë mënyrë të fitimit të pronësisë, në këtë punim do të etablohen normat juridike me të cilat rregullohet fusha e kontratave që paraqesin bazë për fitimin e pronësisë duke përfshi këtu nocionin e kontratave, llojet e tyre, forma, mënyra dhe procedura e lidhjes dhe ekzekutimit të tyre, shtrirja e tyre në legjislacionin e Maqedonisë më herët dhe tani si dhe aspekti komparativ me disa shtete të rajonit.

Kështu, fillimisht do të jepet përkufizimi i pronësisë, mënyra e fitimit të saj gjatë historisë, duke përfshi këtu edhe normat dhe rregullat juridike të cilat i referoheshin kësaj fushe, llojet e kontratave që i parashih legjislacioni i Maqedonisë si dhe vendeve të rajonit, mënyra e lidhjes së tyre, ekzekutimi apo regjistrimi i tyre para organeve shtetërore e kështu me rradhë.

Në interes të sqarimit të procedurës së lidhjes së një kontrate duhet theksuar rolin e rëndësishëm që kanë noterët të cilëve u janë besuar autorizime publike në lidhje me hartimin dhe solemizimin e kontratave, komuna përkatëse ku gjendej paluajtshmëria si dhe Agjencia për

kadastër, të cilët luajnë rolin kyç në ekzekutimin e një kontrate me anë të së cilës fitohej pronësia në veçanti pronësia mbi sendet e paluajtshme.

Njëashtu gjatë shtrirjes së kontratave veç e veç, në këtë punim do të shtjellohen edhe një numër i aktgjyqimeve të gjykatave të ndryshme në Maqedoni, me të cilët janë eliminuar një sër dilemash apo situata të caktuara që kishin të bënin me kontratat që shërbenin si bazë juridike për fitimin e pronësisë, e të cilat aktgjyqime më pastaj na shërbejnë si praktikë gjyqësore.

Në interes të studimit komparativ të kontratës si bazë për fitimin e pronësisë, në pjesën e fundit, do të bëhet edhe krahasimi i mënyrës së fitimit të pronësisë sipas kontratave në Republikën e Maqedonisë së Veriut me vendet e rajonit e posacërisht më Republikën e Kosovës, Shqipërisë, dhe Kroacisë, duke mos anashkaluar edhe vendet e tjera, e gjithë kjo në interes të analizimit dhe krahasimit të normave juridike që e rregullojnë këtë fushë dhe nxjerrjes së një konkluzioni se a është trajtuar kontrata sa duhet në legjislacionet e këtyre shteteve për dallim prej vendit tonë, por njëashtu edhe a mjaftojnë dispozitat ligjore që i referohen kësaj çështje apo duhet të bëhet diç edhe me tepër.

## KAPITULLI I

### 1. Nocioni i pronësisë

Pronësia është një institut i lashtë juridik i cili ka lindur me lindjen e vet të drejtës. Pronësia, rrespektivisht e drejta e pronësisë paraqet njërën ndër degët e rëndësishme të së drejtës civile e cila së bashku me degët tjera, të drejtën detyrimore dhe të drejtën trashëgimore kompletojnë mozaikun e të drejtës civile në tërësi.

*E drejta sendore në kuptimin objektiv apo shkurt- e drejta sendore është tërësi e normave (rregullave) të të drejtës civile e cila në mënyrë të drejtpërdrejt rregullon përkatësin e sendeve të personave.<sup>1</sup>*

*E drejta sendore (pronësia) si pjesë e së drejtës civile përfshin tërësin e normave juridiko-civile, gjegjësisht të normave juridiko sendore me të cilat rregullohen mardhëniet juridiko civile te subjektve lidhur me sendet.<sup>2</sup>*

Njëashtu, të drejtën sendore e definojmë si: *sistem të normave (përmbledhje e rregullave juridik) të të drejtës civile me të cilët rregullohen ato marëdhënie cka krijohen mes njerëzve në lidhje (për shkak) me realizimin e pushtetit direkt-të drejtpërdrejt të sendeve të pranuar nga shteti (mardhënie juridike pronësore).<sup>3</sup>*

Meqenëse e drejta e pronësisë përmban norma juridike në lidhje me përcaktimin dhe përkatësinë e një sendi të caktuar, apo marëdhënieve juridike të subjekteve në lidhje me sendin e caktuar, atëherë, këto norma apo kjo e drejtë po këtij titullari i garanton pushtetin më të fortë ndaj të gjithë të tjerëve, i cili pushtet i jep të drejtë atij shfrytëzimin dhe disponimin e po atij sendi.

Sipas të drejtës romake, pronësia (proprietas, dominium) është *e drejta të përdorë, të shfrytëzojë dhe të disponojë një send në kufijtë e ligjit – ius utendi, ius fruendi et ius abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*, rrespektivisht pronësia është *pushteti i plotë mbi sendin (proprietas est plena in re potestas).<sup>4</sup>*

Përkufizimi i pronësisë duke u mbështetur në autorizimet që ka titullari i të drejtës së pronësisë, është bërë në shumicën e kodeve dhe ligjeve civile.

<sup>1</sup> G. Nikola, Stvarno pravo, Zagreb 1998, st.3

<sup>2</sup> A. Abdulla, E drejta sendore pronësia, Prishtinë, 2004, fq.15

<sup>3</sup> Ж. Родна, Стварно право, Скопје 2005, ст.5

<sup>4</sup> A. Abdulla, E drejta sendore pronësia, Prishtinë, 2004, fq.76



Ligjet pozitive, pronësinë e përkufizojnë përafërsisht në mënyrë të njëjtë, por vlen të citohen disa veç e veç. Kodi Civil i Francës në nenin 544 parasheh se, “*Pronësia është e drejta e gëzimit dhe disponimit me sendet në mënyrën më absolute të mundshme, me kusht që të mos bëhet ajo çka është e ndaluar me ligj ose dispozita tjera*”.<sup>5</sup>

Edhe Kodi i përgjithshëm Austriak (1811) të drejtën e pronësisë e definoi si *pushtet të pronarit që me sendin dhe dobitë prej tij të bëjë çfarë të dëshirojë, dhe nga kjo të përjashtojë të gjithë të tjerët*.<sup>6</sup>

Sa i përket Kodi civil Gjerman (1896) ai përcakton se: *pronari i një sendi ka mundësi që me sendin e vet të veprojë si të dëshirojë, përderisa kjo nuk është në kundërshtim me ligjin ose me të drejtat e personave të tretë, si dhe personat e tretë t'i përjashtojë nga ndikimi mbi sendin*.<sup>7</sup>

Sipas Kodit civil Zvicëran (1907): *kush është pronar i ndonjë sendi ka mundësi që në kufijtë e rendit juridik të disponojë sipas dëshirës. Ai ka të drejtë që sendin ta kërkojë nga secili që e posedon pa të drejtë, dhe të shmangë çdo veprim antijuridik mbi të*.<sup>8</sup>

Rëndësia e pronësisë shprehet me faktin se ajo është objekt i rregullimit dhe mbrohet jo vetëm në aspektin ligjor por edhe kushtetutar dhe ndërkombëtar.

Në rrafshin ndërkombëtar pronësia mbrohet sipas Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut dhe Protokollet e saj.

Kështu në nenin 1 paragrafin 1 të Protokollit shtesë të Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut thuhet:

*Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën që t'i respektohet pasuria 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*.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Kodi Civil Francez (French Civil Code – English Translated by Georges ROUHETTE, Professor of Laë, ëith the assistance of Dr Anne ROUHETTE-BERTON, Assistant Professor of English, 2004), neni 544

<sup>6</sup> Zendeli Emine "The Notion and Legal Space of Exercising the Right to Oënership", In Journal of Civil & Legal Sciences. 7 / 2013. ISBN 2169-017, fq 4 .

<sup>7</sup> Po aty, fq.4

<sup>8</sup> Po aty, fq 4

<sup>9</sup> Protokollin 1 i Konventës Evropiane për mbrojtjen e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut Romë, 4 Nëntor 1950.

Në kuadër të drejtave ekonomike sociale dhe kulturore, rrespektivisht në nenin 30 të Kushtetutës së Maqedonisë thuhet:

*Garantohet e drejta e pronësisë dhe e drejta e trashëgimisë. Pronësia krijon të drejta dhe obligime dhe duhet të shërbej për të mirën e individit dhe shoqërisë. Askujt nuk mundet ti merret dhe ti kufizohet pronësia dhe të drejtat që dalin prej saj, përveç nëse bëhet fjalë për interes publik e paraparë me ligj.*

*Në rast të eksproprijimit të pronësisë ose në rast të kufizimit të pronësisë garantohet kompenzim i drejtë i cili nuk mundet të jetë më i vogël se vlera e tregut.<sup>10</sup>*

Kushtetuta e Maqedonisë vetëmse e garanton dhe mbron të drejtën e pronësisë mirëpo nuk përmban dispozita të fitimit të saj sepse një gjë e tillë rregullohet me ligjin përkatës, ndërsa për dallim prej Kushtetutës së Maqedonisë, Kushtetuta e Shqipërisë përveç që e garanton dhe mbron të drejtën e pronësisë ajo në mënyrë të përgjithshuar paraqet edhe mënyrat e fitimit të saj ku thuhet: *prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.<sup>11</sup>*

Kushtetuta e Republikës së Kosovës ngjajshëm si Kushtetuta e Maqedonisë e garanton dhe mbron të drejtën e pronësisë ku thuhet që: *e drejta e pronës është e garantuar*. Më pastaj në paragrafin e tretë vijues përcaktohet mënyra e mbrojtjes së pronësisë ku thuhet që: *askush nuk do të privohet në mënyrë arbitrare nga prona. Republika e Kosovës ose autoriteti publik i Republikës së Kosovës mund të bëjë ekspropriimin e pronës nëse ky ekspropriim është i autorizuar me ligj, është i nevojshëm ose i përshtatshëm për arritjen e qëllimit publik ose përkrashjen e interesit publik, dhe pasohet me sigurimin e kompensimit të menjëhershëm dhe adekuat për personin ose personat prona e të cilave ekspropriohehet.<sup>12</sup>*

Kushtetuta e Republikës së Kroacisë njëashtu e garanton të drejtën e pronësisë ku thuhet që: *e drejta e pronësisë është e garantuar.<sup>13</sup>* Kushtetuta e Republikës së Kroacisë përveç që garanton të drejtën e pronësisë, ajo shprehimisht nuk përmend mbrojtjen e saj ashtu sic parashihnin Kushtetuta e Maqedonisë dhe e Kosovës, por në mënyrë shprehimore parasheh mundësin e kufizimit apo zhveshjen e një pronari nga pronësia ku më saktësisht thuhet që: *ligji*

<sup>10</sup> Kushtetuta e RM-së, e vitit 1991, neni 30

<sup>11</sup> Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, neni 41 pr.2

<sup>12</sup> Kushtetuta e Republikës së Kosovës, neni 46, pr.1 dhe 3

<sup>13</sup> Kushtetuta e Republikës së Kroacisë, neni 48

*mundëson që në interes të Republikës së Kroacisë të kufizoj ose të konfiskoj pasurinë për një kompenzim sipas vlerës së tregut.*<sup>14</sup>

Sa i përket përcaktimeve ligjore, në ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat sendore të Republikës së Maqedonisë së Veriut (në tekstin e mëtujuar ligji mbi pronësinë i Maqedonisë) nuk jepet ndonjë nocion apo përkufizim i caktuar në lidhje me pronësinë por në atë vetëm se përcaktohet përmbajtja dhe veprimi juridik i të drejtës së pronësisë, ku në nenin 8 thuhet: *pronari ka të drejtë sendin e vet ta mbaj, në tërësi ta shfrytëzoj dhe të disponoj me atë sipas dëshirës së tij, derisa ajo nuk është në kundërshtim me ligjin dhe me të drejtën e ndonjë personi tjetër.*<sup>15</sup>

Për dallim nga ligji mbi pronësinë i Maqedonisë, ligji mbi pronësi dhe të drejta tjera sendore i Republikës së Kosovës (në tekstin e mëtujuar ligji mbi pronësinë i Kosovës) por edhe Kodi civil i Republikës së Shqipërisë japin definicion në lidhje me përkufizimin e pronësisë.

Së këndejmi, ligji mbi pronësinë i Kosovës në nenin 18 jep përkufizimin e pronësinë dhe autorizimet që e përbëjnë përmbajtjen e kësaj të drejte ku thuhet se: *pronësia është e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t'i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti.*<sup>16</sup>

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë pronësinë e përkufizon në nenin 149 në të cilin thuhet: *pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji.*<sup>17</sup>

Ndërsa, ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i Republikës së Kroacisë (në tekstin e mëtujuar ligji mbi pronësinë i Kroacisë) në lidhje me definicionin e pronësisë jep këtë përkufizim: *e drejta e pronësisë është e drejtë pronësore mbi një send i cili e autorizon pronarin që me atë send apo përfitimet nga ai të bëjë atë çfarë ai dëshiron dhe të përjashtoj gjithkë tjetër nëse ajo nuk është në kundërshtim me të drejtën e tjetërkujt apo kufizimeve ligjore.*<sup>18</sup>

Nga definicionet e lartpërmendura konstatuam se e drejta e pronësisë është një e drejtë pronësore e cila një pronari i jep autorizime dhe të drejta të caktuara mbi një send por njëashtu

---

<sup>14</sup> Po aty neni 50

<sup>15</sup> Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i RMV (Gazeta zyrtare e RMV nr.18/2001) neni 8

<sup>16</sup> Ligji Nr. 03/L-154, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / Nr. 57 viti 2009, neni 18

<sup>17</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, Miratuar me ligjin nr.7850, të datës 29.07.1994, neni 149

<sup>18</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine RH br.91/96, Članak 30

edhe mbrojtje juridike, e gjithë kjo në suaza të përcaktimeve ligjore. *Varësisht nga baza juridike e kërkesës dhe nga lloji i normave që rregullojnë llojin e procedurës, mbrojtja e së drejtës së pronësisë mund të realizohet në procedurë gjyqësore (kontestimore, jokontestimore, përmbaruese, të ibrave të tokës, penale), në procedurë përpara organeve administrative (shpronësimi) dhe organeve të tjera të pushtetit publik.<sup>19</sup>*

Mirëpo edhe përkundër këtyre autorizimeve dhe të drejtave, në definicionet e lartpërmendura u vërejt se kjo e drejtë e garantuar prap se prap mund të kufizohet. Andaj rrjedhimisht mund të thuhet se: *e drejta e pronësisë mund të kufizohet për shkak të ekzistimit të interesave të personave të tretë, interesit privat.<sup>20</sup>*

## 2. Mënyrat e fitimit të pronësisë

E drejta për të qenë pronarë i një sendi të caktuar daton shumë herët. Për këtë fillimisht duhet përmend të drejtën romake e cila si sistem i avansuar i asaj periudhe shërbeu si model i sistemeve të më vonshme juridike. E drejta romake njihet disa mënyra të fitimit të pronësisë sic ishin:

1. Mënyrat publike të fitimit të pronës, ku bënin pjesë: *venditio sub hasta dhe venditio sub corona, ndarja e tokave dhe fitimi i pronës me anë të ligjit.*

2. Mënyrat private të fitimit të pronës të së drejtës civile ku bënin pjesë: *shitblerja (mancipatio), fitimi i pronës në bazë të gjykimit formal (in jure cessio) si dhe parashkrimi fitues (usucapio) dhe*

3. Mënyrat e fitimit sipas jus gentiumit ku bënin pjesë: *dorëzimi i sendit (traditio), pushtimi (occupatio) thesari i fshehtë (thesaurus), shtimi (accessio) përpunimi (specificatio), përzjerja e sendeve dhe përvetsimi i fryteve.<sup>21</sup>*

Në literaturën juridike njihen dy mënyra të fitimit të pronësisë: mënyra *originere* dhe mënyra *derivative* e fitimit të pronësië. Fitimi derivativ ekziston atëherë kur një pronarë të drejtën e pronësisë mbi një send e nxjerr nga një pronarë i mëhershëm, përderisa te fitimi

---

<sup>19</sup> Zendeli Emine "Protection of the property right in the legal system of the Republic of Macedonia", In Revista "Mendimi pp.p. 73-85, KOLEGJI UNIVERSITAR "LUARASI" Fakulteti i Drejtësisë, UNIVERSITETI I TIRANËS, Tiranë, Shqipëri, 4 / 2018

<sup>20</sup> Zendeli Emine "The Notion and Legal Space of Exercising the Right to Ownership", In Journal of Civil & Legal Sciences. 7 / 2013. ISBN 2169-017, fq 5

<sup>21</sup> Më gjërësisht mbi mënyrat e fitimit të pronësisë Puhan Ivo, *E drejta Romake*, Prishtinë, fq.231-246.

originer pronari i atij sendi nuk e nxjerr këtë të drejtë nga një pronarë i mëhershëm, rrespektivisht askush mbi atë send më herët nuk ka pas të drejtën e pronësisë, që nënkupton se ai fillimisht bëhet pronarë i atij sendi. Te fitimi originer i pronësisë për pronarin e atij sendi mjaftonte vetëm titulli juridik apo baza juridike (*iustus titulus*), ndërsa të fitimi derivativ i pronësisë nevojtej edhe *modus acquirendi* apo mënyra e fitimit të asaj pronësie. Dihet se fitimi i pronësisë të sendet e luajtshme bëhej me dorëzimin e saj ndërsa të sendet e paluajtshme fitimi i pronësisë bëhej në momentin e regjistrimit të asaj të drejte në librat publik.

Kodi civil i Shqipërisë si dhe ligjet mbi pronësi të Kosovës, Kroacisë dhe Maqedonisë në dispozita e tyre parashohin si mënyrën originere ashtu edhe derivative të fitimit të pronësisë mirëpo ato nuk bëjnë ndarje strikte në përcaktimin e këtyre dy mënyrave të fitimit të pronësisë por ato i përcaktojnë bashkërisht.

Kodi civil i Shqipërisë mënyrën e fitimit të pronësisë e parashen nga neni 163 deri në nenin 190, Ligji mbi pronësinë i Kosovës mënyrat e fitimit të pronësisë i parsheh nga neni 21 deri në nenin 50, Ligji mbi pronësisë i Kroacisë mënyrat e fitimit të pronësisë i parsheh nga neni 114 deri në nenin 160. Ndërsa ligji mbi pronësisë i Maqedonisë ku do të bëhet fjalë me gjërësisht në vazhdim të këtij punimi, mënyrën e fitimit të pronësisë e parsheh nga neni 112 deri në nenin 155.

### **3. Mënyrat e fitimit të pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Kur flitet për mënyrat e fitimit të pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut duhet nënkuptuar se kjo çështje realizohet në dy mënyra. Fillimisht kemi ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore si ligj gjeneral i cili rregullon disa aspekte sa i përket pronësisë, por kemi edhe ligje speciale të cilat rregullojnë disa forma të posaçme të pronësisë sic janë pronësia shtetërore si dhe pronësia e subjekteve të caktuara juridike. Andaj përveç dispozitave bazë që përmban ligji mbi pronësisë dhe të drejtat tjera sendore vlenë të theksohen edhe ligji mbi shoqërit tregëtare, ligji mbi ndërmarjet publike, ligji mbi tokën ndërtimore, ligji mbi tokën bujqësore, ligji i pyjeve, ligji për eksproprijimin, ligji për shfrytëzimin dhe disponimin e sendeve në organet shtetërore etj.

Duke u nisur nga ky i fundit, rrespektivisht me ligjin për shfrytëzimin dhe disponimin e sendeve në organet shtetërore, janë të parpara dispozita se si organet shtetërore të RMV mund ti shfrytëzojnë dhe disponojnë, sendet qofshin të ato të luajtshme apo të paluajtshme, por janë të

parapara edhe dispozita për sa i përket shitjes së sendeve në pronësi të organeve shtetërore apo këmbimit të tyre ku më saktësisht thuhet: *shitja e sendeve të paluajtshme bëhet me ankand publik ose me marrveshje të drejtpërdrejt*<sup>22</sup>. *Për këmbimin e sendeve të paluajtshme vendos Qeveria e Republikës së Maqedonisë, me propozim të organit - shfrytëzues të buxhetit.*<sup>23</sup>

Meqenëse theksuam se ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore paraqitet si ligj universal sa i përket rregullimit të mardhënjeve juridiko pronësore, këtu në mënyrë të posaçme janë të paraparë dispozitat që parashinin mënyrën e fitimit të pronësisë.

Mirëpo, parase të përmendim mënyrat e lartpërmendura të fitimit të pronësisë sipas këtij ligji duhet parapakisht të theksojmë se ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore ka hyrë në fuqi në vitin 2001, ndërsa fusha e mardhënjeve pronësore juridike deri në atë kohe rregullohej me ligjin për Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore të vitit 1980.

Sipas këtij ligji i cili ishte aplikativ deri në vitin 2001, në nenin 20 parashiheshin disa mënyra të fitimit të pronësisë e të cilët ishin: *mënyra e fitimit në bazë të vet ligjit, në bazë të punës juridike, në bazë të trashëgimisë dhe në bazë të vendimit të organit shtetëror në mënyrë dhe kushte të parapara me ligj.*<sup>24</sup>

Edhe ligji aktual mbi pronësinë dhe të drejtat sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut i vitit 2001 i cili është aplikativ edhe tani, në nenin 112 trashëgoi të njejtat dispozita rrespektivisht parashihte të njejtat mënyra të fitimit të pronësisë ku përmend: *mënyrën e fitimit të pronësisë sipas ligjit, mënyrën e fitimit të pronësisë sipas punës juridike, mënyrën e fitimit të pronësisë sipas trashëgimisë* edhe mënyrën e fitimit në bazë të vendimit të organit shtetëror në mënyrë dhe në kushte të përcaktuar me ligj. Pra edhe ligji i tanishëm mbi pronësinë por edhe ai i mëparshmi rregullonin mënyrën e fitimit origjener por edhe derivativ të pronësisë.

### **3.1 Mënyrat e fitimit sipas ligjit**

Ligji për Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore i vitit 1980 në nenin 21 parashihte disa mënyra të fitimit të pronësisë në bazë të ligjit e ku të tilla numëronte: *me krijimin e sendit të ri, me bashkim, me përzierje, ndërtim në tokën e huaj, me ndarjen e fryteve, me mbajtje (parashkrim), me fitimin e pronësisë nga jo pronari, me okupim dhe në mënyrë tjetër të paraparë me ligj.*

<sup>22</sup> Ligji për shfrytëzimin dhe disponimin e sendeve në organet shtetërore (Gazeta zyrtare e RM-së nr.8/05) neni 29

<sup>23</sup> Po aty neni 47

<sup>24</sup> Ligji për Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore RSFJ (Gazeta zyrtare nr.6/88), neni 20,

Ndërsa sa i përket ligjit të tanishëm mbi pronësinë të RMV të vitit 2001 i cili është në fuqi edhe sot e kësaj dite, përveç mënyrave të parapara në ligjin e mësipërm ai parsheh edhe dy mënyra të tjera të fitimit të pronësisë në bazë të ligjit të cilat ishin *me bashkangjitje dhe shtresëzim (me ndryshim të të shtratin të lumit dhe krijim të ishullit)* e ku më saktësisht në nenin 113 numëronte këto mënyra të fitimit të pronësisë: *me krijimin e sendit të ri, me përzierje dhe bashkim, me ndërtimin në tokën e huaj, me mbajtje (parashkrim fitues) me ndarjen e fryteve, fitimi i pronësisë nga jo pronari, me okupim, me bashkangjitje dhe shtresëzim (me ndryshim të të shtratin të lumit dhe krijim të ishullit)*

### **3.2 Mënyrat e fitimit sipas trashëgimisë**

Mënyrat e fitimit të pronësisë të cilat i përmend ligji mbi pronësinë i Maqedonisë sipas trashëgimisë në mënyrë të detajuar janë paraparë në ligjin mbi trashëgimin të Republikës së Maqedonsë së Veriut.

Kështu ky ligj parashih dy mënyra të fitimit të pronësisë në bazë të trashëgimisë edhe atë trashëgiminë sipas ligjit dhe trashëgiminë sipas testamentit:

#### **3.2.1. trashëgimia sipas ligjit**

Ligji mbi trashëgimin i Republikës së Maqedonsë së Veriut trashëgimin ligjore e ka shtjelluar prej nenit 12 deri në nenin 61. Në këto nene është përcaktuar se kush janë trashëgimtarët ligjor, rathët e trashëgimisë, rrespektivisht rrethi i parë i dytë dhe i tretë i trashëgimisë, dispozita të posaçme për disa trashëgimtar-të adoptuarit, trashëgimtarët e domosdoshëm, llogaritja e dhuratave dhe legatëve në pjesën e trashëgimisë.

#### **3.2.2 trashëgimia me testament**

Trashëgimia në bazë të testamentit në ligjin mbi trashëgimin e Republikës së Maqedonsë së Veriut është shtruar nga nenin 62 deri në nenin 119. Në këto dispozita është elaboruar ceshtja e kushteve të vlefshmërisë së testamentit, forma e testamentit, përmbajtja e testamentit, legatët, përmbaruesi i testamentit dhe revokimi i testamentit.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Sa i përket mënyrës së fitimit të pronësisë në bazë të trashëgimisë të cilat i përmend ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, më konkretisht janë të paraparë në dispozitat e Ligjit mbi trashëgimin, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.47/96)

### 3.3 Mënyrat e fitimit sipas vendimit të organit kompetent shtetëror

Në ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Maqedonisë, mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të vendimit gjyqësor apo vendimit të organit shtetëror nuk është elaboruar në mënyrë të zgjëruar por vetëm është përmend se me vendim të gjykatës ose të ndonjë organi shtetëror fitohet e drejta e pronësisë në raste dhe në kushte të parapara me ligj. Kështu në nenin 154 paragrafi 2 thuhet:

*E drejta e pronësisë fitohet nga momenti i plotfuqishmërisë së vendimit gjyqësor, rrespektivisht vendimit përfundimtar të organit tjetër, nëse me ligj dicka tjetër nuk është paraparë, ose nxirret nga qëllimi për të cilën vendimi është sjellë.<sup>26</sup>*

Për tu llogaritur se është plotësuar nenin 154 i i këtij ligji në lidhje me fitimin e pronësisë në bazë të vendimit gjyqësor duhet të theksohet se vendimi gjyqësor, konkretisht aktgjykimi i gjykatës duhet të jetë konstitutiv (në literaturë njihet edhe si aktgjykim transformues apo ndryshues) e jo aktgjykim kondemnator apo deklarativ. *Me anë të aktgjykimin konstitutiv krijohet mardhënie juridike e cila nuk ka ekzistuar deri më tani, ndryshohet ose anulohet mardhënia juridike ekzistuese, edhe atë në raste kur mardhënia ose situata juridike nuk mund të ndryshohet vetëm në bazë të vullnetit të palëve, rrespektivisht pa bashkëveprim të gjykatës.<sup>27</sup>*

Në lidhje me fitimin e pronësisë në bazë të këtij aktgjykimi konstitutiv duhet të theksohet veprimi i tij ndaj palëve pas plotëfuqishmërisë së tij. Kështu, *aktgjykimi me të cilin pranohet kërkesa e paditësit ndryshohet apo anulohet raporti juridik i caktuar, ndikon ndaj të gjithëve (erga omnes), kurse ai me të cilin refuzohet kërkesa e paditësit ndikon vetëm midis palëve (inter partes).<sup>28</sup>* Më këtë duhet nënkuptuar se me aktgjykimin e tillë pronari gëzonte mbrojtje ndaj të gjithëve për të drejtën pronësore të fituar.

Meqenëse, e drejta e pronësisë në bazë të dispozitës së nenit 154 fitohet në momentin e sjelljes së aktgjykimin të formës se prerë i cili duhet të jetë konstitutiv, ose në momentin e sjelljes së aktvendimit përfundimtar të organit kompetent, regjistrimi i të drejtës së pronësisë në Agjencinë e kadastrës ka veprim deklarativ. Kështu neni 154 i të njejtin ligj thotë: *të drejtë të*

<sup>26</sup> Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (Gazeta zyrtare e RM nr.18/2001), neni 154

<sup>27</sup> Арсен Јаневски Тајјана Зороска Камилловска, *Граѓанско процесно право, Парнично право*, Скопје, 2009 год., ст.420

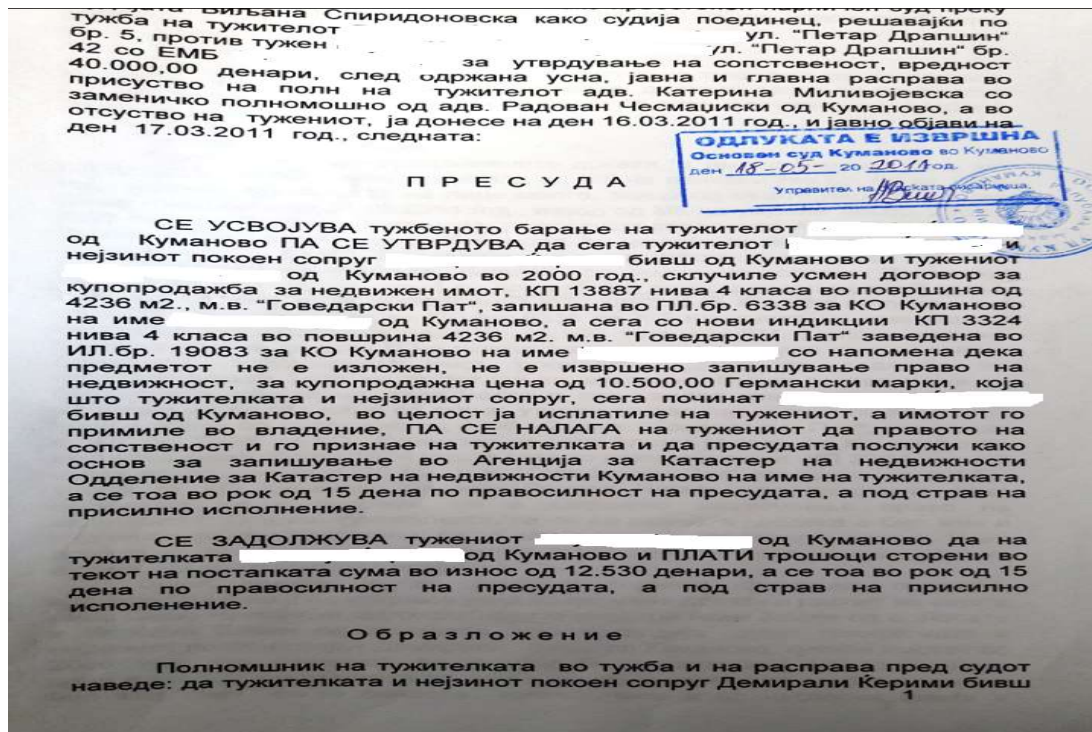
<sup>28</sup> В. Faik, e drejta procedurale civile II, Prishtinë 2004, fq.28



regjistrimit të së drejtës së pronësisë në librin publik ka secili person fizik dhe juridik i cili me vendim gjyqësor apo të organit tjetër fiton të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmërisë.<sup>29</sup>

Në përditshmëri jemi dëshmitar të procedurave të shumta gjyqësore të cilat inicohen para gjykatës konkrete me anë të kërkesëpadisë konstituive dhe pas përfundimit të procedurës së tillë, rrespektivisht me plotfuqishmërisës së vendimit gjyqësorë pala e caktuar fitonte të drejtën e pronësisë mbi sendin për të cilin është ngritur apo filluar procedura. Vendimi gjyqësor paraqiste bazën juridike me anë të së cilës fitohet pronësia. Kjo e drejtë e fituar me aktgjykim të formës së prerë më pastaj regjistrohet në librat publik, rrespektivisht në Agjencin për kadastrës të patundshmërive<sup>30</sup>.

Më poshtë do të paraqesim një aktgjykim konstituiv me anë të cilit fitohej pronësia ku në vet dispozitivin e këtij aktgjykimi konstituohet një e drejtë mbi pronësinë për paditësin:



<sup>29</sup> Po aty, neni 155

<sup>30</sup> Aktgjykimi i gjykatës themelore të Kumanovës, П.бр.1201/10, me të cilën paditësi privat, e cila njeherit ishte edhe shfrytëzuese e paluajtshmërisë- tokës (arës), kishte inicuar procedurë për fitimin e pronësisë nëpërmes të ekzisitimit të kontratës gojore të lidhur në mes të bashkëshortit të saj tanimë të ndjerë si blerës në një anë dhe të paditurin pronarit të paluajtshmërisë-arës e cila ishte e regjistruar në parcelën kadastrale me PK 3324. Bashkëshorti i paditëses tanimë i ndjerë kishte lidhur kontratë gojore me të paditurin mirëpo jo edhe kontratë për shtitbleje formale para organit kompetent, e kjo si rezultat i mos pasjes së dokumentacionit të kompletuar të të paditurit. Kështu gjykata themelore e Kumanovës solli vendim me të cilin në dispozitiv të pari vërtetoi ekzistimin e kontratës eksituese gojore në mes të bashkëshortit të paditëses tanimë i ndjerë dhe të paditurit, dhe me pastaj në paragrafin vijues përcaktoi se ky aktgjykim paraqet bazë për fitimin e pronësisë dhe se paditësi me anë të këtij aktgjykimi të drejtën e vet mbi pronësinë ka të drejtë ta regjistroj në Agjencin e kadastrit

Në mënyrë të njëjtë në Agjencin për kataster të patundshmërive regjistrohet e drejta mbi pronësinë e cila për bazë ka vendimin përfundimtar të organit kompetent shtetëror. Raste të tilla mund të përmenden vendimet e ndryshme të organeve shtetërore por edhe atyre komunale sic mund të jenë aktvendimet në procedurën e deekspozimit të denacionalizimit etj.

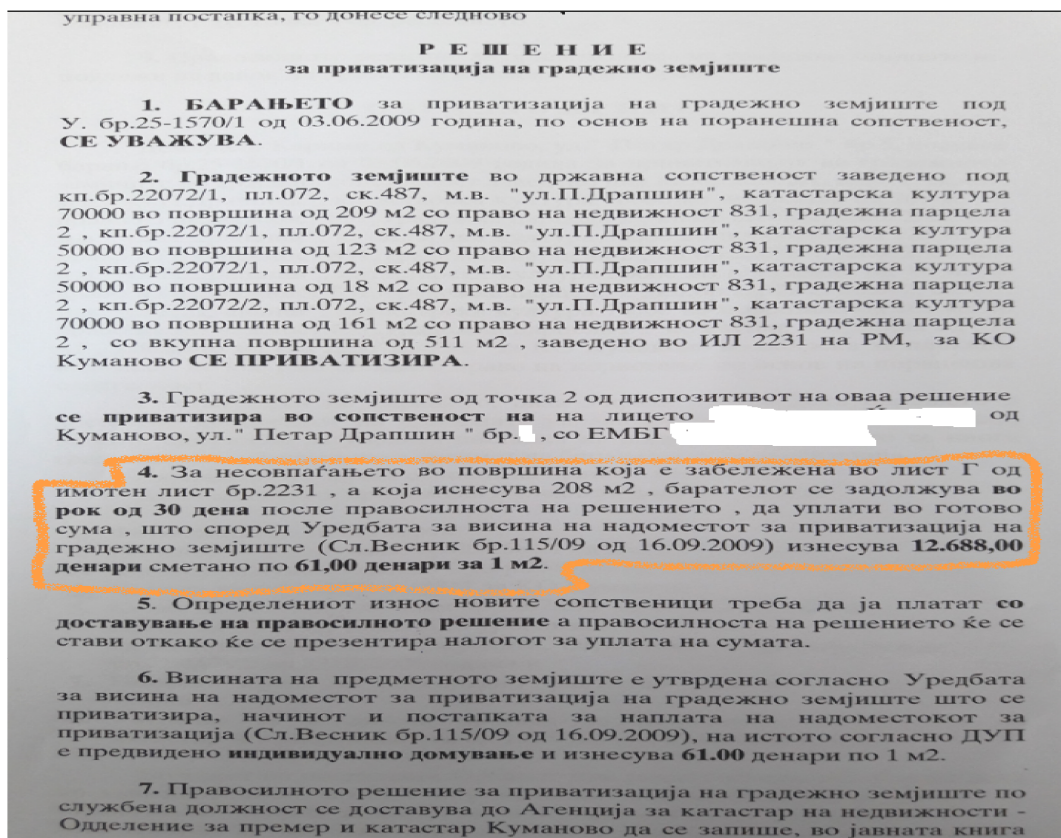
Një mënyrë të fitimit të pronësisë në bazë të aktvendimit të organit shtetëror do ta elaborojmë me aktvendimin e Ministrisë së Financave të Maqedonisë e që kishte të bënte me privatizimin e një toke ndërtimore, respektivisht një pjesë kadastrale, por në të njëjtën kohë edhe blerjen e një pjese tjetër të tokës ndërtimore e cila gjindej mu afër kësaj pjese kadastrale. Për të sqaruar shembullin vijues të mënyrës së fitimit të pronësisë në bazë të aktvendimit të organit shtetëror, fillimisht në pika të shkurtëra duhet thesuar se në Maqedoni në vitin 2005 u soll ligji mbi privatizimin dhe qiranë e truallit ndërtimor në pronësi shtetërore, me të cilin ligj rregullohet privatizimi, qiraja afatgjate, qiraja e përkohshme, marrja dhe pushimi i së drejtës për shfrytëzimin e truallit ndërtimor në pronësi shtetërore, për cka të drejtën e shfrytëzimit e kishin personat fizikë dhe juridikë.

Procedura e tillë inicohej më kërkësë të palës para organit të administratës shtetërore kompetent për punët pronësore-juridike (*në rastin konkret Ministrisë së financave, reparti për punë pronësore juridike*), e cila merrte vendim me të cilin vërtetohet fitimi i së drejtës së pronësisë private të truallit ndërtimor nga personat fizikë ose juridikë të cilët deri atëherë me dispozita ligjore ju njiheshin e drejta e shfrytëzimit, e jo e drejta e pronësisë, e që mëpastaj pronarët të cilët deri atëherë njiheshin si shfrytëzues të kalonin në pronarë të vërtetë.

Palë sipas dispozitave të këtij ligji duhej të prezentonin bazën juridike se si e kishin fituar atë pronësi e që konsistone me anë të ndonjë kontratë, aktvendim për trashëgimi apo aktvendim tjetër të organit të caktuar shtetëror. Mirëpo ajo që duhet përmend si mënyrë e fitimit të pronësisë në bazë të aktvendimit të këtij organi ishin pikërisht rastet kur sipërfaqja e parcelës kadastrale nuk korrespodonte me bazën juridike të cilën prezentonte pala në këtë procedur, respektivisht parcela kadastrale ishte me e madhe se ajo që prezentohej me dokumentacion si bazë. Në raste të tilla ligji iu mundësonte palës së caktuar blerjen e pjesën për të cilën nuk kishte bazë juridike respektivisht për të cilën nuk posedonte dokumentacion përkatës për pjesën të cilën e kishte në posedim nëse me planin urbanistik atij i takonte ajo pjesë kadastrale.

Aktvendimin të cilin e sjellte organi kompetent, palës i mundësonte që nga shfrytëzues kalonte në pronarë të asaj paluajtshmërie, mirëpo më të njëjtin aktvendim ajo bëhej pronarë edhe

i një sipërfaqe tjetëre për të cilën nuk kishtë dokumentacion përkatës.<sup>31</sup> Kjo më mirë do të shihet me aktvendimin e paraqitur më poshtë në paragrafin 4.



### 3.4 Mënyrat e fitimit sipas punës juridike

Sipas punës juridike pronësia kalohet nga pronari i deritanishëm në fituesin e pronësisë në mënyrë të preparë me ligj. Për tu fituar pronësia në bazë të kësaj forme duhet të plotësohen dy kushte, baza juridike (*iustus titulus*) dhe mënyra e fitimit (*modus asquirendi*).

<sup>31</sup> Aktvendimi Nr.25-1570/1 i Ministrisë së financave, reparti për punë pronësore juridike, njësia për punë të përgjithshme administrative Kumanovë ku në paragrafin 1 bëhet privatizimi i tokës ndërtimore, përderisa në paragrafin 4 të të njejtin aktvendim e obligon palën pjesmarrëse në procedurë, parashtruesin e kërkesës për privatizim që të bëj pagesën për 208 m2, (katorë) që paraqiteshin si teprice ndaj asaj që pala kishte me dokumentacion posedues dhe asaj që mbanë në posedim si shfrytëzues. Pas pagesës së cmimit të përcaktuar nga ana e Ministrisë së financave, poseduesi bëhet pronar edhe i katrorëve që i kishte në posedim e të cilat ishin në pronësi të shtetit. Në këtë rast duhet theksuar se organi i Ministrisë paraprakisht konstatone se kjo parcele këto katrorë a paraqesin ndonjë të mirë të përgjithshme me planin detal urbanistik të komunës apo të njejtin mundeshin të kalonin në pronësi të parashtruesit të kërkesës për privatizim, respektivisht shfrytëzuesit. Raste të ngjajshme te fitimit të pronësisë në bazë të vendimit të organit shtetërorë kemi edhe në procedurat e parapara me ligjin mbi denacionalizim, ligjin mbi eksproprimin, ku vendimi përfundimtarë i oranit të caktuar paraqet bazë për fitimit e pronësisë.

Nga këtu nxjerrim konkluzion se për tu realizuar kjo mënyrë e fitimit të pronësisë, rrespektivisht pronari i ri të fitoj të drejtën nga pronari i mëparshëm duhet paraprakisht që të dëshmohet së pronari i mëparshëm është pronarë i atij sendi si dhe dëshira e tij që të drejtën e tij mbi sendin t'ia tranferoj tjetrit (fituesit të pronësisë). Mbi sendet e luajtshme mjafton të bëhet dorëzimi i sendit dhe me atë konstatohet se është fituar e drejta e pronësisë mbi atë send, ndërsa të sendet e paluajtshme përveç dorëzimit të sendit në pushtetin faktit të fituesit (pronarit të ri) duhej ajo e drejtë të regjistrohej edhe në librat publik.

Sipas paragrafit 2 të nenit 144 të LPDTS të Maqedonisë parashihet që puna juridike në bazë të cilës përfitohet pronësia, përveç elementeve esenciale që duhet të përmbaj, e njehta njëashtu duhet të jetë e lidhur në formë të shkruar, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe. Ky paragraf në fakt paraqet mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sendet në bazë të kontratës por padyshim se me këtë dispozitë lihet hapsirë edhe e fitimit të pronësisë në bazë të ndonjë pune tjetër juridike sic është psh testamenti.

Për dallim të ligjit mbi pronësi të Maqedonisë ku parashihej formulimin *punë juridike* si mënyrë e fitimit të pronësisë duke mos përmendur shprehimisht nocionin *kontratë*, ligji mbi pronësinë i Republikës së Kosovës por edhe Kodi civil i Shqipërisë në dispozitat e veta shprehimisht përcaktojnë apo përmendin nocionin “*kontratë*” si njëërën ndër mënyrat e fitimit të pronësisë.

## KAPITULLI II

### VËSHTRIM HYRËS MBI NOCIONIN, HISTORIKUN DHE KLASIFIKIMIN E KONTRATAVE QË PARAQESIN BAZË PËR FITIMIN E PRONËSISË

#### 1. Nocioni i kontratave

Kontrata paraqet burim kryesor të mardhënies detyrimore. Kur flitet për kontratën jepen përkufizime të ndryshme, ku në aspektin teorik *kontrata paraqet marrveshje e dy e më tëpër personave që ka përqëllim të krijojë, të ndryshojë, ose të shuaj një mardhënie juridike të detyrimit*.<sup>32</sup>

Një tjetër përkufizim teorik i nocionit të kontratës thotë që: *kontrata është pajtim i vullnetit të palëve për sendin e caktuar*.<sup>33</sup>

*Kontrata është akordi i vullneteve të dy e me shumë kontraktorëve për tu krijuar një punë juridike për ta ndryshuar një punë juridike, për ta plotësuar një punë juridike për të përfunduar një punë juridike kurdoherë më synim të realizimit të efektit juridik të caktuar*.<sup>34</sup>

Meqenëse kontrata paraqet një punë të caktuar juridike, ajo në vete ndërlidhë edhe pasoja të caktuara juridike. *Për atë, nuk parqesin kontratë ato pajtime të vullnetit të cilat nuk i obligojnë ato palë që kanë arritur atë pajtueshmëri*.<sup>35</sup> Kështu në rast të një premtimimi apo marrveshje të dy shokëve për vizitë të një vendi apo realizimit të një pikniku nuk i obligon ata me asnjë pasojë juridike në rast të mos materializimit të asaj marrveshje. Prandaj shkurtimisht mund të thuhet se cdo kontratë paraqet pajtim të vullnetit të palëve të caktuara, por jo cdo pajtim i vullnetit të palëve të caktuara paraqet edhe kontratë.

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Maqedonisë në nenin 18 por edhe i Kosovës në nenin 26 nuk japin ndonjë përkufizim në lidhje me kontratën por vetëm theksojnë se *kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë pajtuar për elementet thelbësore të kontratës*.

Kodi civil i Shqipërisë në lidhje me kontratën në nenin 659 thekson se *kontrata është veprimi juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike*.

---

<sup>32</sup> Dauti Nerxhivane, "E drejta kontraktuese praktikum", Prishtinë, 2003, fq.17

<sup>33</sup> Гале Галев, Јадранка Јадранка Дабовиќ Анастасовска, *Облигационо ораво*, Скопје 2012, ст.359

<sup>34</sup> Gojani Skender, "Fjalori i Terminologjisë juridike" Prishtinë , 2013, fq. 134

<sup>35</sup> Чавдар Кирил, *Правен лексикон на трговското и граѓанското право*, Скопје, 2004 година.

Në litaraturën juridike hasim disa lloje të kontratave sic janë kontratat formale dhe joformale, kauzale dhe apstrakte, komutative dhe aleatore, konsesuale dhe reale, me shpërblim dhe pa shpërblim, të njëanshme dhe të dyanshme etj, mirëpo në vijim do të flasim vetëm për ato kontrata që paraqesin bazë për fitimin e pronësisë në Republikën e Maqedonisë së Veriut.

## **2. Mbi historikun e kontratave që paraqesin bazë për fitimin e pronësisë**

Mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të kontratës mund të thuhet se daton shumë herët. Kontratat e shumta ishin të njohura qysh nga periudha skllavopronare. Edhe pse nuk ekzistonte ana formale ose e shkruar e kontratave të asaj kohe, njerëzit hynin në raporte kontraktues, ose më mirë thënë lidhnin kontrata gojore me të cilat kalonin pronësinë nga njëri pronar në pronarin tjetër. Kështu në kohrat më të hershme njerëzit kanë shkëmbyer vetëm mallin me mall, derisa paraja nuk ka qenë mjet për pagesën e sendeve apo kryerjen e shërbimeve të caktuara, me ç'rast vlera e vërtetë e një sendi ka qenë e vështirë që të përcaktohej, por njëashtu edhe tregjet e asaj kohe nuk e kishin performancën dhe rëndësinë të cilën e gëzojnë në ditët e sotme

Në shtete skllavopronore të lindjes së lashtë posacërisht në Babiloni ekzistonte Kodi i Hamurabit i cili disa nene ia kushtonte të drejtës së detyrimeve. Asaj kohe njiheshin disa lloje të kontratave e të cilat ishin: *kontrata mbi shitblerjen, qiranë, huanë, huapërdorjen, punën personale, depozitën, ortakllëkun dhe kontrata për punë të tjera tregtare*.<sup>36</sup>

Ajo që duhet të theksohet për këtë periudhë ishte se llogaritej se kontrata është e lidhur atëherë kur paguhej cmimi dhe dorëzohej sendi. Edhe në shtetet skllavopronare perendimore posacërisht në Athinë i cili ishte një polis bregdetar me një tregti të zhvilluar ishin të parapara disa kontrata e të cilat ishin shitblerja, qiraja, huaja, huapërdorja, kontrata mbi punën personale, depozita, ortakllëku. Edhe këtu vlen të theksohet se kontratat nuk kishin ndonjë formalizëm të caktuar por ishte me rëndësi vetëm pëlqimi i palëve mbi elementet esenciale të kontratës.

Në periudhën e feudalizimit duhet veçuar shtetin e Frankëve, Bizantin dhe Francën. Në shtetin e Frankëve ishte e njohur kontrata e shitblerjes ku përveç pëlqimit të vullnetit kërkoheshin të kryheshin edhe disa rituale ose formalite.

### **2.1 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas të drejtës romake**

---

<sup>36</sup> Ismaili Hilmi&Fatmir Sejdiu, "Historia e shtetit dhe e së drejtës", Prishtinë 2002, faq. 53

E drejta romake paraqiste një sistem juridik të avansuar të asaj kohe, ku si burim kryesor të detyrimeve parashihte kontratat. Sipas të drejtës romake *kontrata ose contractus ishin punë juridike të dyanshme dhe të shumanshme, dhe për krijimin e kontratës kërkohej të paktën pëlqimi i dy personave me zotësi juridike*.<sup>37</sup>

*Për lidhjen e një kontrate sipas të drejtës romake duhej të përmbusheshin katër elemente themelore ose esenciale: kontrata duhej të lidhej mes subjekteve me zotësi juridike për të vepruar, të shprehej marrveshja e subjekteve të kontratës, të ekzistoj objekti i përshtatshëm për veprimin e detyrueshëm si dhe të përmbushej forma e caktuar juridike për shprehejn e pëlqimit të subjekteve*<sup>38</sup>

Kontrata e shitblerjes (*emptio venditio*) sipas të drejtës romake ishte kontratë konsensuale bilaterale e cila lindte memarrveshje të thjeshtë midis shitësit dhe blerësit që shitësi ta kalonte mallin në posedim të papenguar të blerësit, kurse blerësi t'ia paguaj cmimin shitësit<sup>39</sup>.

Kontrata e huasë (*Mutuumi*) llogaritej si kontratë më e lashtë e të drejtës romake. *Për krijimin e mutuimit kërkohej dorëzimi i sendeve, dorëzimi i sendeve të zëvendësueshme dhe dorëzimi i sendeve në pronësi të debitorit*.<sup>40</sup>

Ndërsa sa i përket kontratës së dhurimit mund të thuhet se ajo nuk ka pas trajtim të njëjtë në të gjitha periudhat e saj.

*Në fazën primitive, përpara daljes së Lex Cincia 7 më 204 p.e.s., ekzistonte i ashtuquajtur i dhurim real, që konsistonte në kalimin e një sendi nga dhuruesi te përfituesi i dhurimit përmes veprimeve formale të kalimit të pronësisë*.<sup>41</sup>

Ndryshe nga periudha klasike ishte pikërisht Konstandini ai i cili dhurimin e shëndrroi në kontratë tipike të dhurimit për vlefshmërin e së cilës nevoiteshin të plotesoheshin disa kushte:

- *kontrata duhej të bëhej në formën e një akti të shkruar,*
- *dhurimi duhej të shoqërohej me dorëzimin në publik të sendit të dhuruar.*
- *regjistrimi në arkivat publike*.<sup>42</sup>

<sup>37</sup> Puhan Ivo, *E drejta Romake*, Prishtinë, 1968, fq.307-308

<sup>38</sup> Lavdari Irena, *Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes dhe praktika gjyqësore që lidhet me të, në vështrim krahasues*, Tiranë 2016, fq.12

<sup>39</sup> Puhan Ivo, *E drejta Romake*, Prishtinë, 1968, fq.346

<sup>40</sup> Po aty, fq.336

<sup>41</sup> LIÇENJI Anjeza, *Kontrata e dhurimit në legjislacionin shqiptar*, Tiranë 2013, fq.14

<sup>42</sup> Po aty fq.16

Ndërsa në periudhën e Justinianit përvec që u bë ndarja e dhurimit në *dhurim më vlerë nën 500 solde për të cilin nuk kërkohet akt i shkruar dhe regjistrim në regjistrat publik si dhe dhurim me vlerë mbi 500 solde për të cilin ishte i detyrueshëm veprimi i mësipërm*, njëashtu u fut edhe instituti i revokimit të dhurimit edhe atë për mosmirnjohje, *fyerje të rëndë, atentat ndaj jetës, moskryerje e detyrës dhe dëmtim me dashje i pasurisë*.<sup>43</sup>

## 2.2 Kontrata si mënyrë e fitimit të pronësisë sipas të drejtës së sheriatit

Sistemi i së drejtës së sheriatit në legjislacionin juridik njihet si sistem juridik apo e drejtë e posaçme e cila për dallim prej sistemeve juridike të tjera ka pikërisht burime të ndryshme ose më mirë thënë burimet e saja e kanë zanafillën nga e drejta hynore. Sipas kësaj të drejte njihen disa mënyra të fitimit të pronësisë së plotë e njohur ndryshe si el-Milkul:

- a. *el-istila alel ibaha, që nënkupton përvetsimin e një sendi pronë e askujt*
- b. *el-Ukud apo kontratat*
- c. *el-khalfije apo trashëgimia*
- d. *el-tevelud anim memluk apo krijimi i sendit te ri*

El-Ukud apo mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të kontratës paraqet një mënyrë shumë të rëndësishme të fitimit të pronësisë sipas të drejtës së sheriatit. Allahu i lartësuar thotë : *"Allahu e ka bërë të lejuar tregtinë (shitblerjen) dhe e ka bërë të ndaluar kamatën"*

*"O ju që keni besuar! Mos e hani pasurinë tuaj pa të drejtë ndërmjet jush, vetëm nëse bëni tregti me pëlqimin e njëri-tjetrit."*<sup>44</sup>

Ndër kontratat të cilat kanë për bazë fitimin e pronësisë janë: ***kontrata e shitblerjes, kontrata e dhurimit dhe kontrata e huasë.***

Shitblerja në origjinë, e çdo lloji qoftë ajo, është e lejuar nëse dy palët janë në një dhe të kënaqur me të dhe nëse nuk ka gjë të ndaluar nga sheriatit. Sic u përmend më sipër cdo kontratë e cila është e lidhur në kundërshtim me vullnetin e palëve kontraktuese apo është në kundërshtim me rregulat e sheriatit ishte e ndaluar.

Në kuadër të legjislacionit islam, konkretisht të burimeve të së drejtës haset edhe instituti i parablerjes te kontrata e shitblerjes. Kështu i dërguari s.a.v.s ka urdhëruar të drejtën e përparsisë

<sup>43</sup> Po aty fq.16

<sup>44</sup> Kurani Famëlart Suretu Bekare, ajeti 275



në blerje në cdo gjë që nuk është ndarë, kurse kur të caktohen kufijtë (mexhdat) dhe rregullohen rrugët atëherë nuk ka më të drejtë përparsie në blerje.<sup>45</sup>

Sa i përket disa haditheve të dërguarit s.a.v.s. ku ai përcakton se kush kishte të drejtë të parablerjes së një patundshmërie vlen të theksohen këto hadithe:

- a) *Fqinji ka të drejtë më të madhe që ishte afër*
- b) *Bashkëpronari është më prioritar se fqinji, kurse fqinji është më prioritar se i huaji (i largëti)<sup>46</sup>*

Sa i përket kontratës së huasë të cilën e trajton e drejta e shariatit, më konkretisht në suretu bekare ishin paraparë disa kushte sa i përket kësaj kontrate rrespektivisht ishte përcaktuar afati kohor i lidhjes së kësaj kontrate, evidenca e saj si dhe dëshmitarët e nevojshëm për lidhjen e saj ku thuhej: *O besimtarë, kur merrni hua prej njëri-tjetrit për një afat të caktuar, shkruajeni atë. Dhe nga gjiu juaj le të shkruajë një shkrues i drejtë dhe të mos ngurrojë nga të shkruarit ashtu siç e ka mësuar All-llahu. Le të shkruajë, ndërsa atij le t'i diktojë ai që pranon borxhin, le t'i frikësohet All-llahut, Zotit të tij e të mos lërë mangët asnjë send nga ai. E në qoftë se ai që ngarkohet me borxh është i paaftë mentalisht, është i mitur ose nuk është në gjendje të diktojë, atëherë le të diktojë drejt kujdestari i tij. Kërkoni të dëshmojnë dy dëshmitarë burra nga mesi juaj, e në qoftë se nuk janë dy burra, atëherë një burr e dy gra, nga dëshmitarët që i pëlqeni. (Dy gra në vend të një burri) Për atë se nëse njëra prej tyre gabon, t'ia përkujtojë tjetra. Dëshmitarët të mos refuzojnë kur të thirren. Dhe mos përtoni për ta shkruar atë dhe afatin e tij, i vogël qoftë ose i madh, sepse kjo është më e drejtë te All-llahu, më e fortë për dëshmi dhe më afër mosdëshimit. Vetëm nëse është tregti e menjëherëshme (dora-doras) që e praktikoni mes jush, atëherë nuk është ndonjë mëkat të mos e shënoni. Por, kur bëni shitblerje, dëshmoheni. E ai (pronari i pasurisë) nuk dëmton as shkruesit as dëshmitarët, e nëse bëni (dëmtimin), ai është mosrespekt i juaj (ndaj dispozitave të All-llahut). Keni frikë All-llahun se All-llahu ju dhuron dituri (të jashtako-nshme), All-llahu është i Gjithdijshëm për çdo send.<sup>47</sup>*

<sup>45</sup> Abdulhamid Mahmud Tuhmaz, e drejta penale, Zurich, 2012, fq.373

<sup>46</sup> Po aty, fq.374, 377

<sup>47</sup> Kurani Famëlart, Suretu Bekare, ajeti 282

Në lidhje me sendin ose objektin i cili dorëzohet te kontrata e huasë në një hadithë të Muhametiti s.a.v.s. e thuhet: *Për objektin përgjigjet ai në posedim të të cilit ndodhet, gjersa të mos e kthej*. Ndërsa për të qenë huazimi valid duhet të plotësohen dy kushte:

a) *Huazimi duhet të jetë valid*

b) *Që të kushtëzohet kundërkompenzimi sepse në rast të kushtëzimit të kompenzimit, ai shëndrrohet në qira.*<sup>48</sup>

E drejta e sheriatit parashe edhe kontratën e dhurimit sipas të cilës parashihen disa kushte që ajo të jetë valide:

a) *Që dhuruesi të jetë i shëndoshë psikikisht i pjekur dhe pronar i pasurisë, andaj nuk është valide dhurata e femijës, sepse ai nuk ka aftësi për posedim bamirësie të pronës.*

b) *Që ajo të jetë e mundur të merret në pronësi,*

c) *Ajo që dhurohet të jetë në pronësi e ndarë dhe jo e përbashkët dhe të mos jetë e zënë (ngarkuar). Dhurimi i një gjëje që nuk është e zënë nuk është i drejtë por nëse babai i dhuron dicka djalit të vet shtëpinë dhe mëpastaj banon në të nuk, atëherë lejohet dhurimi. Gjithashtu është valid edhe dhurimi i gruas e cila ia dhuron shtëpinë e vet në të cilën jeton bashkë me të.*<sup>49</sup>

### **2.3 Kontrata si bazë për fitimin e pronësisë sipas të drejtës zakonore shqiptare**

E drejta zakonore shqiptare, si: Kanuni i Lekë Dukagjinit, Kanuni i Skënderbeut dhe ai i Labërisë, përmbanin në vete rregulla sa i përket mënyrës së fitimit të pronësisë në bazë të kontratave. Kanuni i Lek Dukagjinit si më i njohur në trevat shqiptare, paraqet një tërësi rregullash të formuara në përputhje me zhvillimin historik të jetës së popullit në epoka të ndryshme pra një tërësi rregullash juridike zakonore të cilat u zbatuan për shekuj me radhë. Sa i përket kontratave që rregullonin kalimin e pronësisë në kanun, ndër më të përmendura ishin kontrata e shitblerjes dhe e dhurimit.

Kanuni i Lekë Dukagjinit e rregullon kontratën e shitjes: me kushte, pa kushte, me kapar dhe me dëshmitar. Sipas nenit 425 të Kanunit, “sendi i blerë me kushte, në qoftë se dilte me të meta pas shitjes, i kthehej shitësit”. Ndërkaq, po të blihej bagëti me kushte dhe po të dilte e

<sup>48</sup> Abdulhamid Mahmud Tuhmaz, e drejta familjare, Zurich, 2011, fq.542-543

<sup>49</sup> Po aty, fq. 552-553

sëmure deri ditën e Shën Gjergjit, ajo i kthehej shitësit dhe blerësi merrte çmimin (neni 483).<sup>50</sup> E drejta zakonore shqiptare e njihte dhe në mënyrë të veçantë e rregulloi dhe e zbatoi institutin e parablerjes dhe të riblerjes. Tek instituti i parablerjes, kjo e drejtë zakonisht vepronte në kontratat e shitjes së tokës ose të pasurive të paluajtshme. Kështu, para se të shitej një copë tokë, mulliri etj, kjo u ofrohej kusherinjëve, vëllazërisë dhe fisit. E drejta e parablerjes kërkonte pëlqimin e katundit (neni 464 i kanunit)<sup>51</sup>. Siç theksuam edhe më lart, e drejta zakonore njihte edhe riblerjen, që zbatohet posaçërisht për shitjen e tokës kur kontrata e shitjes bëhej me kusht që në rast të rishitjes nga ana e blerësit, shitësi do të ishte i pari blerës i tokës.

Sa i përket kontratës së dhumirit në kanunin e Lek Dugagjinit përmendet "e falmja" që në fakt kemi të bëjme me dhurimin apo tjetërsimin e ndonjë sendi me anë të faljes. Kështu në kanun parashikohet se në momentin në të cilin është dhënë fjala për të dhuruar një send dhe personi nuk i përmbahet fjalës së dhënë, në këtë rast nuk mund të kërkohet dorëzimi i sendit në mënyrë të detyrueshme (*Po i tha kuej, se don me i a falë këtë e at send, e mbrapa e hangre fjalën t'ande, me fala, s'ta fala kanuja nuk të nget me peng e me plak*).<sup>52</sup> Personi i cili ka dhënë fjalën për të dhuruar sendin dhe shkel fjalën e dhënë zhburrërohet dhe nxin fytyrën e vet. E falura ose bërja e një dhurate konsiderohej si një detyrim moral për shkak të detyrimit të nderit.

## **2.4.Kontrata si bazë juridike e fitimit të pronësisë sipas legjislacioneve të shteteve të rajonit.**

### **2.4.1 Kontrata si bazë juridike për fitimin e pronësisë në legjislacionin e Republikës së Kosovës**

Legjislacioni i Republikës së Kosovës, konkretisht ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, parasheh mënyrën e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike. Duhet të theksohet se ky ligj përmban dispozita të posaçme të mënyrës së fitimit të pronësisë për sendet e luajtshme dhe të paluajstshme. Sa i përket sendeve të luajtshme në nenin 21 thuhet se: *për fitimin e pronësisë në një send të luajtshëm është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit të pronësisë si dhe dorëzimi i sendit te fituesi i pronësisë*.<sup>53</sup>

<sup>50</sup> Gjecovi Shtjefen, *Kanuni i Lek Dugagjinit*, fq.53

<sup>51</sup> Po aty, fq.52

<sup>52</sup> Po aty, fq.57

<sup>53</sup> Ligji Nr. 03/L-154, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/Prishtinë, viti 4 / Nr. 57 /04 Gusht 2009, neni 21

Ndërsa, nëse bëhej fjalë për sende të paluajtshme në dispozitat e këtij ligji thuhet që përveç punës juridike të lidhur që paraqiste bazë juridike për fitimin e pronësisë nevojitet edhe regjistrimi i saj në organin e caktuar, ndërsa si punë juridike specifikon kontratën si mënyrë të fitimit të pronësisë ku në nenin 36 thuhet se: *për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. Kontrata për bartjen e paluajtshmërisë duhet të lidhet me shkrim në prezencë të dy palëve në një zyrë kompetente.*<sup>54</sup>

Nga ajo që u përmend më lartë shohim se ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i Kosovës parasheh kontratën si mënyrë të fitimit të pronësisë qoftë mbi sendet e luajtshme ashtu edhe për sendet e paluajtshme.

Ndër kontratat me anë të cilave fitohej apo tjetërsohej pronësia, ligji mbi madhënit e detyrimeve të Kosovës përmend: kontratën e shitblerjes, kontratën e dhurimit, kontratën për dorëzimin dhe ndarjen e pasurisë (kontrata e dorëzimit), kontratën e këmbimit, kontratën e huasë si dhe kontratën për mbajtje të përrjetshme.

Kontrata e shitblerjes në ligjin mbi mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës është përfshi nga neni 441 deri në nenin 533, kontrata e dhurimit është përfshi nga neni 536 deri në nenin 548, kontrata e dorëzimit është përfshi nga neni 549 deri në nenin 559, kontrata e këmbimit është përfshi nga neni 534 deri në nenin 535, kontrata e huasë është përfshi nga neni 567 deri në nenin 576, si dhe kontrata e mbajtjes së përrjetshme është përfshi nga neni 560 deri në nenin 566.

#### **2.4.2 Kontrata si bazë juridike për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Shqipërisë**

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë në dispozitat e tij parashe që pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të caktuara në vet Kodin civil si dhe mënyrave të tjera të parapara me ligj të veçantë. Ashtu si ligji mbi pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të Kosovës, ashtu edhe Kodi civil i Shqipërisë në mënyrë decide përmend kontratën si njëra ndër mënyrat e fitimit të pronësisë ku thuhet se: *pronësia fitohet me anë të kontratës, pa qenë e nevojshme të bëhet*

---

<sup>54</sup> Po aty, neni 36

*dorëzimi i sendit. Për sendet që përcaktohen në numër, në peshë ose me masë, duhet të bëhet edhe dorëzimi i tyre.*<sup>55</sup>

Ndër kontratat që shërbenin si bazë për fitimin e pronësisë në Republikën e Shqipërisë përmenden: kontrata e shitblerjes, kontrata e dhurimit, kontrata e këmbimit e emërtuar si kontrata e shkëmbimit dhe kontrata e huasë.

Kontrata e shitblerjes në Kodin civil të Shqipërisë është e shtrirë nga neni 705 deri në nenin 756, kontrata e këmbimit (shkëmbimi) ishte i paraparë nga neni 757 deri në nenin 760, kontrata e dhurimit ishte e paraparë nga neni 761 deri në nenin 771, derisa kontrata e huasë ishte e shtrirë nga neni 1050 deri në nenin 1055.

### **2.4.3 Kontrata si bazë juridike për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Kroacisë**

Përderisa Ligji mbi pronësisë dhe të drejtat tjera sendore i Republikës së Kosovës, por edhe Kodi civil i Republikës së Shqipërisë si njëri ndër mënyrat e fitimit të pronësisë parashihnin shprehimisht kontratën, rrespektivisht në legjislacionet e tyre përmendej nocioni “kontratë” si mënyrë e fitimit të pronësisë, ligji mbi pronësië dhe të drejtat tjera sendore i Kroacisë nuk e përdorë nocionin e kontratës si mënyrë të fitimit të pronësisë. Ligji i Kroacisë përdorë të njëjtin formulim si ai i Maqedonisë, rrespektivisht përdorë mënyrën e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike. Kështu në dispozitat e këtij ligji thuhet që: *pronësia mund të fitohet në bazë të punës juridike, vendimit të gjyqit apo organit kompetent, me trashëgimi dhe me ligj.*<sup>56</sup>

Si kontrata me anë të cilave fitohej pronësia përmenden kontratën e shitblerjes, kontratën e këmbimit, kontratën e dhurimit, kontratën e huasë, kontratën për mbajtje të përjetshme (*ugovorom o doživotnom uzdržavanju*) si dhe kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës e njohur në ligjin kroat si kontrata e mbajtjes deri në vdekje (*ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju*).

Kontrata e shitblerjes në ligjin mbi mardhëniet detyimore të Kroacisë ishte e shtrirë nga neni 376 deri në nenin 473, kontrata e këmbimit ishte e shtrirë nga neni 474 deri në nenin 475, kontrata e dhurimit shtrihej nga neni 479 deri në nenin 498, kontrata e huasë parashihej nga

<sup>55</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, neni 164

<sup>56</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine RH br.91/96, Članak 114

neni 499 deri në nenin 508, e mbajtjes së përhjetshme nga neni 579 deri në nenin 585, si dhe ajo e e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës apo e njohur si kontrata e mbajtjes deri në vdekje në këtë ligj ishte e paraparë nga neni 586 deri në nenin 589.

#### **2.4.4 Kontratat si bazë juridike për fitimin e pronësisë në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Mënyrën e fitimit të pronësisë në Republikën e Maqedonisë së Veriut do ta ndajmë në dy periudha. Periudha gjatë së cilës Maqedonia ishte njësi në kuadër të Federatës së Jugosllavisë si dhe periudha pas mëvetesimi të saj si shtet sovran. Në periudhën e afërt kur Maqedonia ishte Republikë në kuadër të Federatës së Jugosllavisë, fusha e marrdhënjeve juridiko-pronësore sic u cek edhe më lartë rregullohej me Ligjin bazë mbi marrdhëniet pronësore juridike të vitit 1980 i cili parashihte disa mënyra të fitimit të pronësisë e ku njëra ndër to ishte edhe mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike. Meqenësë ky ligj parashihte mënyrën e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike, rrrespektivisht me anë të kontratës, ligji në te cilin ishin të parapara kontratat që shërbenin si bazë juridike për fitimin e pronësisë ishte LMD i vitit 1978 i cili parashihte vetëm disa kontrata për fitimin e pronësisë e të cilat ishin: *kontrata e shitblerjes, kontrata e këmbimit dhe kontrata e huasë*.

Kontratat e tilla, gjatë asaj periudhe hartoheshin nga ana e avokatëve, ndërsa vërtetoheshin në gjykatat kompetente. Parase gjykata të vërtetonte kontratën në fjalë shqyrtonte formën e kontratës, bënte verifikimin e palëve kontraktuese në bazë të dokumentit të identifikimit dhe dëshirën apo vullnetin e tyre për të lidhë punën juridike si dhe konstatonte kontrata a e posedonte klauzolën e nevojshme të organit komunal në lidhje me pagesën e tatimin në qarkullim.

Edhe pas pavarimit të Maqedonisë, Ligji bazë mbi marrdhëniet pronësore juridike mbeti në fuqi si relik i kohës së mëhershme, deri në vitin 2001 ku përfundimit në Maqedoni u soll ligji mbi pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore. Karakteristikë për të dy ligjet është se që të dy përmbanin dispozita me të cilat parashihej mënyra e fitimit të pronësisë në bazë të punës juridike mirëpo pa precizuar sakt kontratën si punë juridike ashtu sic e bënë legjislacionet e shteteve të ndryshme që u përmendën më lartë.

E veçanta që mundej të thuhet është te ligji mbi marrdhënien detyrimore te i cili kishte ndryshime sa i përket llojit të kontratave me të cilat fitohej pronësia. Përderisa ligji mbi

mardhënjet detyrimore i vitit 1978 rrespektivisht i periudhës së Jugosllavisë në dispozitat e tij parashihte vetë tri kontrata që paraqitnin bazë për fitimin e pronësisë, të cilat ishin *kontrata e shitblerjes, kontrata e këmbimit dhe kontrata e huasë*, në ligjin mbi mardhënjet detyrimore i cili është në fuqi edhe sot e kësaj dite inkorporohen edhe tri kontratat e tjera të cilat kishin për bazë fitimin e pronësisë e të cilat ishin: *kontrata e dhurimit, kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës si dhe kontrata e mbajtjes së përrjetshme*.

Kontratat e reja të cilat inkorporohen në ligjin e ri mbi mardhëniet detyrimore të vitit 2001, në periudhën para mëvetësimit të RMV, rregulloheshin me ligje të tjera të asaj periudhe sic ishin ligji mbi trashëgimin dhe ligji mbi familjen. Në ligjin mbi trashëgimin të periudhës së Jugosllavisë të vitit 1973 ishin të parapara *kontrata për mbajtje të përrjetshme dhe kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës* në kreun e katërt të ligjit të njohura si kontrata juridike trashëgimore. Kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës e emërtuar në atë kohë si kontrata e tjetërsimit dhe ndarjes së pasurisë gjatë jetës, në atë ligj, ishte paraparë nga neni 109 deri në nenin 119, ndërsa kontrata e mbajtjes së përrjetshme në të njëjtit ligj ishte paraparë nga neni 120 deri në nenin 126. Sa i përket kontratës së dhurimit vlen të theksohet se ajo gjatë periudhës para mëvetësimit të Maqedonisë nuk ishte e paraparë në ndonjë ligj të posacëm i cili do të rregullonte këtë kontratë si tërësi të posacme, por për të njëjtën janë zbatuar *rregullat juridike- dispozitat nga par. 938 deri 956 të Kodit të Përgjithshëm Civil (Opšti Građanski Zakonik - OGZ)*.<sup>57</sup>

Sipas ligjit mbi mardhëniet detyrimore të vitit 1980, kontrata e shitblerjes ishte përfshi nga neni 454 deri në nenin 551, kontrata e këmbimit ishte paraparë vetëm në nenin 552 dhe 553, duke potencuar se në kontratën e këmbimit obligimet për secilën palë kontraktues lindin sikurse te kontrata e shitblerjes si dhe kontrata e huasë gjente shtrirjen e saj nga neni 557 deri në nenin 565.<sup>58</sup>

Përfundimisht me sjelljen e ligjit mbi mardhëniet detyrimore të vitit 2001 i cili aplikohet edhe tani, kontrata e shitblerjes përfshihet nga nenin 442 deri në nenin 542, kontrata e këmbimit përfshihet në nenin 543 dhe në nenin 544 duke potencuar njëashtu se *në kontratën e këmbimit të drejta dhe obligimet lindin sikur të drejtat e shitësit të kontrata e shitblerjes*. Në gjithcka tjetër te

---

<sup>57</sup> Dauti Nerxhivane, Berisha Ruzhdi, Vokshi Adem, Aliu Abdulla, Blakaj Sefadin, "Komentar, Ligji mbi mardhëniet e detyrimeve", Prishtinë 2013, fq.126

<sup>58</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore ( Fleta zyrtare e RSFJ nr.29/78), neni 553

*kontrata e këmbimit ngajshëm aplikohen dispozitat e kontratës së shitblerjes*<sup>59</sup>, kontrata e dhurimit përfshihet nga neni 555 deri në nenin 569, kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës përfshihet nga neni 1022 deri në nenin 1028 si dhe kontrata e mbajtjes së përhjetshme gjen shtrirjen e saj nga neni 1029 deri në nenin 1035.

Shikuar në aspektin teorik, shumë autorë përfshi këtu edhe profesorin Gale Galev si kontrata me anë të cilave fitohet pronësia ose të cilat paraqitin bazë për fitimin e pronësisë i veçonte: kontratën e shitblerjes, kontratën e dhurimit, kontratën e huasë, kontratën e këmbimit dhe kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës. Kontratën për mbajtje të përhjetshme e llogariste si kontratë e cila kishte për bazë juridike *bashkimin e punës dhe mjetve* e jo si kontratë që kishte për bazë fitimin e pronësisë. Mirëpo fakti që në këtë punim kontrata për mbajtje të përhjetshme është elaboruar si kontratë për fitimin e pronësisë është bërë nga fakti se edhe te kjo kontratë ekziston baza juridike me anë të së cilës fitohet pronësia nga dhënësi i mbajtjes, mirëpo pas një periudhe të caktuar, rrespektivisht pas vdekjes së marrësit të mbajtjes.

---

<sup>59</sup> Ligji mbi marrdhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001), neni 544.



## KAPITULLI III

### LLOJET E KONTRATAVE QË PARAQESIN BAZË PËR FITIMIN E PRONËSISË NË LEGJISLACIONIN E REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT

#### **1.Kontrata për shitblerje si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Kontratën e shitblerjes në aspektin teorik e definojnë *si kontratë të tillë me të cilën shitësi obligohet t'ia dorëzoj sendin blerësit, me cka ai do të përfitoj të drejtën e pronësisë ndaj saj a blerësi obligohet të i paguaj cmimin shitësit.*<sup>60</sup>

Në lidhje me kontratën e shitblerjes do të përmendim edhe një tjetër përkufizimin i cili thotë që: *kontrata për shitjen është kontratë me anë të së cilës një subjekt që quhet shitës detyrohet të bart ndonjë send në pronësi ose t'ia dorëzoj ndonjë të drejtë pronësore subjektit tjetër që quhet blerës, i cili detyrohet nga ana e vet të paguaj shumën e caktuar të parave si cmim.*<sup>61</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Maqedonisë së Veriut, kontratën e shitblerjes e definojnë si kontratë me të cilën *shitësi obligohet sendin që e shet të ja dorëzoj blerësit, me cka blerësi të përfitoj të drejtën e pronësisë, a blerësi obligohet që shitësit t'ia paguaj cmimin.*<sup>62</sup>

Përkufizim të ngjajshëm për kontratën e shitblerjes jep edhe Ligji mbi mardhëniet e detyrimeve i Republikës së Kosovës në të cilin thuhet: *me kontratën e shitjes detyrohet shitësi që sendin të cilin e shet t'ia dorëzojë blerësit dhe t'ia kalojë të drejtën e pronësisë, ndërsa blerësi detyrohet që shitësit t'ia paguajë çmimin dhe ta pranojë sendin.*<sup>63</sup>

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë në lidhje me kontratën e shitblerjes jep këtë përkufizim: *kontrata e shitjes ka për objekt kalimin e pronësisë së një sendi ose kalimin e një të drejte kundrejt pagimit të një çmimi*<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> Димитар Поп Георгиев, *Облигационо право*, Скопје 1990, стр.230

<sup>61</sup> Dauti Nerxhivane, " *E drejta e detyrimeve*", Prishtinë, 2002, fq.295

<sup>62</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RMV nr. 18/2001), neni 442

<sup>63</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 438

<sup>64</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, neni 705

Në ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Republikës së Kroacisë thuhet: *Me kontratën e shitblerjes shitësi obligohet që blerësit t'ia kaloj sendin në posedim, a blerësi obligohet që t'ia paguaj cmimin.*<sup>65</sup>

Kontrata e shitblerjes sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut është paraparë në ligjin mbi mardhëniet detyrimore, rrespektivisht e njejta është shtrirë nga neni 446 deri në nenin 542. Këtu janë të parapara dispozitat e lëndës së kontratës, cmimit, të drejtat e shitësit, përgjegjësia për të metat materiale të sendit, të drejtat e blerësit, përgjegjësia për të metat juridike (mbrojtja nga evikcioni), obligimi i ruajtjes së sendit në llogari të bashkëkontraktuesit, obligimet e blerësit, kompenzimi i dëmit në rast të zgjidhjes së kontratës së shitblerjes, shitja me të drejtë të parablerjes, blerja me provë, shitja në bazë të mostrës dhe modelit, shitja me specifikacion, shitja me mbajtjen e të drejtës së pronësisë, shitja me pagesë të cmimit në rata, dekreti i shitjes ( urdhëri i shitjes).

Kur jemi te kontrata e shitblerjes duhet veçuar edhe një tjetër punë juridike e cila bëhej ose lidhej në raste të caktuara, para lidhjes së kontratës kryesore. Bëhet fjalë për parankontratën e cila në ligjin mbi mardhëniet detyrimore është paraparë në nenin 37 ku thuhet se *parakontrata është aso lloj kontrate me të cilën merret obligimi më vonë të lidhet tjetër kontratë kryesore. Nëse forma e paraprë është kusht për kontratën kryesore atëherë dispozita e këtij ligji për formën e kontratës kryesore vlenë edhe për parakontratën.*<sup>66</sup>

Sikurse te kontrata ashtu edhe te prakontata palët shprehnin vullnetin për lidhjen e kontratës kryesore e cila bëhej në një periudhë më të vonshme e si rezultat i nevojës së ndërmarjes së disa veprimeve juridike deri te arritja e lidhjes së kontratës kryesore.

Parakontrata ashtu si edhe kontrata kryesore duhet të lidhet dhe vërtetohet para noterit si organ që kryen shërbime publike, ku në mënyrë të qartë caktohet koha se kur do të lidhet kontrata kryesore, obligimet dhe të drejtat që i kanë palët kontraktuese. Sikurse kontrata kryesore ashtu edhe parakontrata prodhon efekte juridike. Efektet juridike të parakontratës mund të ilustron në rast se parakontrata është lidhur nga ana e vet palëve kontraktuese ose është lidhur nga ana e avokatit a bëhet fjalë për send të paluajtshëm dhe njëra nga palët ka kryer një pjesë të obligimit të saj, rrespektivisht nëse blerësi shitësit i paguan një pjesë të cmimit dhe më pastaj nuk vjen deri te përmbushja e saj, rrespektivisht nuk vjen deri te lidhja e kontratës kryesore, atëherë

<sup>65</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11) Članak 376

<sup>66</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001), neni 37

në rastin konkret bie poshtë baza që shitësi të mbaj sasinë e caktuar të hollave që i kishte marr gjatë lidhjes së parakontratës ose më mirë thënë ai në këtë rast ishte pasuruar pa bazë.<sup>67</sup>

### 1.1 Forma e kontratës së shitblerjes

Sa i përket formës së kontratës së shitblerjes në literaturën juridike njihet si kontratë jofomale sepse për plotfuqishmërin e saj nuk kërkohet formë e caktuar në bazë të cilës duhet të arrihet pajtimi i vullnetit.<sup>68</sup> Mirëpo nëse bëhet fjalë për sende të paluajtshme atëherë kontrata e shitblerjes paraqitet si kontratë formale, rrespektivisht duhet të hartohet në mënyrë formale.

Mirëpo, ka raste ku edhe pse kemi të bëjmë me shitblerjen e sendeve të luajtshme, prap se prap duhet të lidhet kontratë me shkrim. Nëse bëhet fjalë për shitblerje të një veture, aeroplani, anije e të ngjajshme, sende të cilat regjistrohen në organe të caktuar, atëherë nuk mjafton vetëm dorëzimi i sendit nga shitësi te blerësi por nevojitet edhe forma formale e kontratës, rrespektivisht forma me shkrim e saj. Përveç aspektit formal të lidhjes së kontratës e njëjta duhet të regjistrohet para organeve të caktuara të cilët mbajnë evidence për këtë lloj të sendeve.

Në praktikë ndodhë që zakonisht kontratat e shitblerjes që kanë për objekt shitblerje sendet e luajtshme qoftë edhe nëse duhet të lidhet forma e caktuar formale, prap palët lidhin kontratë gojore. Sic e përmenda më lartë gjatë shitblerjes së veturës ose një mjeti të rëndë transportues, nëse blerësi paguan cmimin dhe shitësi dorëzon sendin llogaritet se kontrata është e lidhur, rrespektivisht janë plotësuar kushtet që manifestojnë vullnetin e palëve kontraktuese. Mirëpo në rast se blerësi dëshiron të shkëpus atë kontratë të lidhur gojore atëherë ai obligohet që shitësit t'ia paguaj kompensimin e dëmit i njohur si fitimi i lëshuar që shitësi do të realizonte po që se do ta kishte në posedim veturën ose mjetin transportues.

Ndërsa sa i përket kontratave të shitblerjes që kanë për objekt sendet e paluajtshme është e patjetërsueshme të lidhen në forme të caktuar formale, sic e përmendëm më lartë, por ligji mbi

---

<sup>67</sup> Me aktgjykimin e gjykatës së Apelit Shkup ГЖ бр.68/12 i cili më vonë vërtetohet nga aktgjykimi i Gjykatës supreme të Republikës së Maqedonisë së Veriut PEB бр.484/12 të datës 11.12.2013, miratohet padia e paditësit S.A. nga Kumanova kundrejt paditëses J.Z. nga Kumanovo, dhe e obligon të paditurën që në emër të pasurimit të pa bazë, t'ia kthej paditësit 10.000 euro në kundërvlerë në denar për shkak të mos realizimit të kontratës kryesore. Gjykata e shkallës së parë më të drejtë ka vërtetuar se ka qenë e lidhur parakontratë për shitblerje të paluajtshme në mes të paditësit si blerës dhe të paditurës si shitëse, dhe pas lidhjes dhe nënshkrimit të saj te avokati dhe para dëshmitarit A.K. paditësi i paguan të paditurës shumë prej 10.000 euro, duke marrë për obligim që shumën e mbetur prej 10.000 euro t'ia paguaj më datë 07.01.2010, ku më pastaj gojarisht nëpërmes telefonit, dhe me vërejtje me shkrim para padisë, paditësi e ka ftuar të paditurën për realizimin e parakontratës ose e paditura ta kthej shumën e pranuar prej 10.000 eurove.

<sup>68</sup> Dauti Nerxhivane, "E drejta e detyrimeve", Prishtinë 2004, fq. 296

mardhëniet detyrimore por edhe praktika gjyqësore njih raste edhe të plotfuqishmërisë së kontratave gojore që kishin për objekt sendet e paluajtshme. Kjo çështje përmendet në dispozitat e ligjit mbi mardhëniet detyrimore të Maqedonisë ku thuhet se: *kontrata për të cilën kërkohet forma e shkruar llogaritet e vlefshme edhe pse nuk është lidhur në atë formë në qoftë se palët kanë realizuar në tërësi ose në numër më të madh obligimet që dalin nga ai, nëse nga qëllimi për të cilën kërkohet forma nuk del dicka tjetër.*<sup>69</sup>

Këtë dispozitë të sipërcituar të Ligjit mbi mardhëniet detyrimore do ta ilustrojmë me një shembull të lidhjes së një kontrate të shitblerjes të një banese shoqërore (shtetërore) e cila nuk ishte e vërtetuar në noter, dhe të cilën gjykata nuk e llogariti të pavlefshme edhe pse nuk kishte formën e caktuar formale ngase e njehta në tërësi ishte realizuar, respektivisht blerësi në tërësi e kishte paguar cmimin e shitblerjes dhe i njehti pa pengesë e shfrytëzonte banesën në fjalë, me cka kontrata e tillë kishte bazë të konvalidohet, dhe e njehta mëpastaj të mund të regjistrohet në librat publikë në emër të blerësit.<sup>70</sup>

## 1.2 Lënda e kontratës së shitblerjes

Lënda e kontratës paraqet njërin ndër kushtet e rëndësishme të kontratës së shitblerjes. Pa lëndën e kontratës ne nuk kemi edhe kontratë. Lënd e kontratës së shitblerjes është sendi ose e drejta dhe cmimi.<sup>71</sup> Kur flitet për sende zakonisht aludohet në sendet që i nënshtrohen pushtetit fizik të njeriut ose sende trupore. Mirëpo si sende në kohën e tanishme llogaritet edhe energjie elektrike, gazi etj, që në fakt nuk mund të llogariten sende trupore apo sende të cilat mundën fizikisht të preken por që e gëzojnë epitetin e sendit. Ndryshimet që ju bën kodit penal të

<sup>69</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 65

<sup>70</sup> Aktgjykimi i gjykatës themelore Strumice ПЛ.6p.7/14 e datës 05.05.2014 i cili modifikohet me Aktgjykimin e gjykatës së Apelit Shtip ГЖ.6p.827/14 i datës 13.06.2014, me të cilën gjykata e Apelit vërteton se me 14.12.2005 është lidhur kontratë nga ana e RM-së në njërin anë si shitës dhe paditësit M.V. si blerës i banesës shoqërore e cila banës iu është ndarë tanimë të ndjerë babait të paditësit nëpërmjet të ndërmarjes në të cilën ka punuar, Jugoteks nga Strumica. Nga ana e Stopanska bankës është vërtetuar se i ndjeri babai i paditësit e kishte paguar në tërësi vlerën e banesës. Pasi ju ka nda banesa babait të paditësit, paditësi nga viti 2005 e këndeje e shfrytëzonte banesën në fjalë e cila banesë pas vdekjes së të ndjerit ishte regjistruar në emër të R.M-së. Edhepekundër faktit të kundërshtimit të Avokaturës së shtetit si përfaqësues ligjorë të R.M-së se nuk është lidhur kontratë formale, respektivisht nuk është vërtetuar kontrata para organit kompetent si dhe nuk është paguar tatimi në qarkullim para organeve komunale, gjykata Apelit Shtip, në arsyetimin e saj konstatoi se janë plotësuar kushtet sipas nenin 65 të ligjit mbi mardhënjet detyrimore, respektivisht banesa nga babai i paditësit është paguar në tërësi dhe se paditësi si trashigimtar ligjor i prindit të tij është i gatshëm të paguaj tatimin në qarkullim për banesën në fjalë, me cka ky aktgjykim shërben si bazë ligjore për regjistrim në Agjencinë për kadastrë.

<sup>71</sup> D. Nerxhivane, e drejta e detyrimeve, Prishtinë 2004, fq.300

Republikës së Maqedonisë së Veriut, në nenin 235 vjedhja e energjis elektrike apo gazit natyrorë llogarite si vjedhje, ndërsa objekt apo send i vjedhur llogaritet pikërisht energjia elektrike.

### **1.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së shitblerjes**

Për të qenë kontrata e shitblerjes e vlefshme ajo duhet të hartohet në atë mënyrë që në duhet të theksohet qëllimi i palëve kontraktuese, sendi i cili tjetërsohet nga pronari i mëparshëm në pronarin e ri si dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktuese. Kjo nuk nënkupton se një kontratë e shitblerjes duhet patjetër të ketë formën formale ose të shkruar. Nëse bëhet fjalë për sende të luajtshme e që vlera e tyre është e vogël atëherë nuk është e patjetërsueshme kontrata të lidhet në aspektin formal, rrespektivisht kontratë me shkrim, por mjafton që të dorëzohet sendi nga pronari i mëparshëm te pronari e ri dhe të paguhet cmimi i kontraktuar. Mirëpo nëse bëhet fjalë për ndonjë send të luajtshëm me vlerë më të madhe (veturë apo ngjashëm) atëherë ajo kontratë patjetër duhet të hartohet në formë të shkruar. Ndërsa, nëse bëhet fjalë për kontratë e cila për objekt kontraktimi ka sendet e palujatshme atëherë forma e saj duhet të jetë formale, rrespektivisht lidhja dhe vërtetimi i saj duhet të bëhet para organit kompetent i cili ofron shërbime publike (noteri).

Kontratën e shitblerjes nëse kanë njohuri palët kontraktuese munden ta hartojnë vet duke përpiluar kontratën sipas formës së nevojshme apo korrnizes së paraparë që ajo të mundej të paraqes dëshirën apo vullnetin e palëve kontraktuese, rrespektivisht e njejta të prodhojë efekte juridike. Këtë mundësi e ofronte në dispozitat e veta ligji mbi noteriatin i vitit 2016.

Mirëpo ndodhë që në praktikë në emër të palëve kontraktuese, kontratën e shitblerjes ta hartonin persona të cilët nuk ushtronin shërbime publike apo ishin të regjistruar si organe që ofrojnë shërbime të tilla e cila gjë mëpastaj solli edhe te mospërbushja e asaj kontrate ose edhe deri te inicimi i procedurave të caktuara gjyqësore, si rezultat i njohurive të pamjaftueshme të palëve kontraktuese për punën juridike të cilën e kishin lidhur. Kështu, ndryshimet që pasuan në ligjin mbi noterinë, palëve kontraktuese i siguronin më tepër njohuri por në anën tjetër edhe më shumë siguri gjatë hyjes në raportet kontraktuese. Për hartimin e kontratave për shitblerje dhe parakontratave për shitblerje me vlerë të sendit të shitblerjes mbi 10.000 euro në kundërvlerë në denarë, detyrimisht duhej ta hartonte avokati dhe kontrata e tillë duhej të përmbajë nënshkrimin dhe vulën e avokatit.

Noteri parase të solemnizonte kontratën e tilë duhej të sigurohej se vlera e asaj kontrata a kalonte shumën e paraparë ligjore me cka kontrollonte hartimin e saj, rrespektivisht e njehta a përmbante vulën dhe nënshkrimin e avokatit me të cilën konstatohej se e njeta ishte hartuar nga vet avokati. Kjo vlente vetëm në raste kur kalohej limiti i parapërë ligjor, ndërsa nëse vlera e kontratës nuk tejkalonte shumën e paraparë ligjore, rrespektivisht e njehta ishte nën 10 mij euro në kundërvlerë në denarë, atëherë atë mundeshin ta hartonin vet palët kontraktuese nëse dispononin njohuri të mjaftueshme për hartimin e saj.

Në të kundërtën palët të cilat dëshironin të hynin në këso lloj raporte kontraktuese por nuk posedonin njohuri të caktuara juridike, ata kishin mundësi dëshirën dhe vullneti e tyre ta realizojnë me lidhjen e kontratës para personave që ushtrojnë shërbime publike avokat ose noter. Mjafton që palët të deklaronin para këtyre organeve se dëshironin të realizojnë punën juridike të caktuar dhe më pastaj këto organe e materializonin dëshirën e tyre.

Nëse kontrata hartohet nga avokati atëherë e njehta solemnizohej nga ana e noterit me aktin e solemnizimit. Palët kontratën e hartuar nga ana e avokatit duhej ta nëshkruanin ekskluzivisht në prezencë të noterit me cka e njehta bëhej valide. por në praktikë janë të shumtë rastet kur tekstin e kontratës së shitblerjes e hartonte vet noteri me aktin noterial ku palët e nëshkruanin të njejtën në zyrën e noterit dhe në prani të noterit. Mirepo sic u përmend më sipër me ndryshimet që i pasoi ligji mbi noteri, hartimi i kontratës e cila kalonte limitin ligjor prej 10. mijë eurove në kundërvlerë në denarë, nuk mund të hartohet nga vet noteri, që nënkupton se teksti i vet kontratës duhej të hartohet nga avokati, të përmbaj nënshkrimin dhe vulën e avokatit që e njeta mëpastaj të mund të vëtohej nga ana e noterit.

Solemnizimi i kontratës së shitblerjes paraqet fazën finale të vërtetimit të kontratës së shitblerjes. Kontrata e tillë nëse objekt kontraktimi ishte sendi i paluajtshëm duhej të regjistrohej në librat publikë me cka blerësi edhe regjistrohej si pronarë i sendit të blerë.

Gjatë solemnizimit të kontratës roli i noterit në përputhje me dispozitat e ligjit mbi noterinë është shumë aktiv. Ai gjatë kësaj faze ndërmerr disa veprime të caktuara procedurale. Fillimisht i njofton palët për tekstin e vet kontratës së hartuar të shitblerjes, të drejtat dhe obligimet që dalin nga ajo. Pasiqë ai të konstaton se palët me vullnetin e tyre dhe pa presion dëshirojnë të lidhin këtë kontratë, ai vazhdon ti njoftoj palët për të dhënat në fletpronësi që ishin të shënuar për atë send të paluajtshëm (si për shembull hipoteka servituti etj). Fletëpronësinë në lidhje me sendin i cili ishte objekt kontraktues në mënyrë elektronike mund ta nxjerr vet noteri

në zyrën e noterisë pasiqë të njejtit kanë qasje në Agjencinë për kadastër e cila gjë padyshim siguronte shërbim më të shpejtë të lidhjes së kontratës, por në të njejtën kohë palëve ju ofrohej edhe siguri me e madhe juridike.

#### **1.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale**

Me lidhjen e kontratës së shitblerjes nuk përfundon në tërësi kalimin i pronësisë nga pronari i mëparshëm në pronarin e ri. Nëse bëhet fjalë për sendet e luajtshme për të cilat duhej të lidhej kontratë para noterit, e njejtja duhej vetëm të regjistrohej në organet e caktuara që mbanin regjistra të till, ndërsa nëse bëhej fjalë për sendet e paluajtshme atëherë parase kontrata të regjistrohej në Agjencinë për kadastër, duhet të paguhej tatimi në qarkullim në komunën në të cilën gjindej sendi. Pas pagesës së tatimit, komuna vuloste ekzemplarët e kontratave dhe të njejtët më pastaj mundeshin të dorëzoheshin në Agjencin për kadastër për regjistrim apo realizim të asaj kontrate. Në lidhje me pagesën e tatimit në qarkullim do të bëjmë fjalë në pjesë të posaçme të këtij punimi ku në mënyrë të detajuar do të elaborohet kjo çështje.

#### **1.5 Regjistrimi i kontratës së shitblerjes në organin përkatës shtetëror (Agjencinë e kadastrës)**

Kontrata e shitblerjes mbi sendet e luajtshme merr epilogun përfundimtar në momentin e pagesës së cmimit dhe dorëzimit të sendit, duke bërë përjashtim për sendet të cilat ishin të luajtshme por që regjistroheshin në regjistër të posacëm. Mirëpo, nëse bëhej fjalë për sendet e luajtshme, atëhere një e drejtë e tillë duhej të regjistrohej në libra publikë, në organ të caktuar shtetëror i cili ishte i ngarkuar me këto detyrime. Në momentin e regjistrimit në librat publik përmbillet kapitulli i kalimit *de-jura* i pronësisë nga pronari i mëparshëm në pronarin e ri. Me këtë rastë duhet të thesohet se në ligjin mbi kadastrën të Maqedonisë thuhet:

*Me regjistrimin në kadastrën e patundshmërive fitohet e drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera reale të patundshmërive*<sup>72</sup>

Pasi të lidhet kontrata e shitblerjes, rrespektivisht pasi të nënshkruhet nga palët kontraktuese dhe të vërtetohet te noteri dhe pas pagesës së tatimit në qarkullim në komunën përkatëse (për sendet e paluajtshme) një ekzemplarë i saj duhet të dorëzohet në Agjencin për kadastër që përfundimisht të përmbillet e tërë procedura e kalimit të pronësisë nga pronari i

<sup>72</sup> Ligjit për kadastër të patundshmërive (Gazeta zyrtar e RM-së nr.55/2013) Nenin 137

mëpashëm në pronarin e ri. Në këtë rast pasi të regjistrohet kontrata e shitblerjes në Agjencin për kadastër, pronari i ri nxjerr fletpronësi në të cilën figuron emri i ti si pronarë i asaj paluajtshmërisë. Ngjajshëm është edhe procedura për sendet e luajtshme për të cilët nevojitet formë e shkruar e kontratës. Për sendet e luajtshme nuk ekziston obligimi ligjor i pagesë së tatimit në qarkullim pasi që për to nuk paguhet tatim i tillë, por pas hartimit dhe noterizimit të kontratës në fjalë e njejta dorëzohet në organet e caktuara (në MPB për kontratë të shitblerjes së veturës apo automjetit të rend transportues) që ata të bëjnë regjistrimin e pronarit të ri.

Procedura për regjistrimin në Agjencin për kadastër, zakonisht e kryejnë palët kontraktuese, konkretisht këtë e bën blerësi i cili ka interes që si pronarë i ri të drejtën e vet ta regjistrojnë në Agjencin për kadastër, mirëpo këtë shërbim mundet ta kryej edhe vet noteri.

## **2. Kontrata e dhurimit si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Kontrata e dhurimit ashtu sikur edhe kontrata e shitblerjes është e inkorporuar pothuajse në shumicën e legjislacioneve në botë. *Kontrata për dhuratën (donatio) është kontratë e tillë me të cilën njëra palë kontraktuese që quhet dhuratëdhënës, detyrohet të bartë në pronësi të palës tjetër kontraktuese që quhet dhuratëmarrës, ndonjë send të vetin ose ndonjë të drejtë pasurore pa pagesë.*<sup>73</sup> Kalimi në pronësi i një të drejte pasurore apo ndonjë sendi nga dhuratëdhënësi në pronësi të dhuratëmarrësit pa pagesë dhe më qëllim të mirë (*animus donandi*), e bën të dallohet kontratën e dhuratës nga kontrata e shitblerjes dhe e këmbimit.

Sa i përket përkufizimit ligjor, ligji mbi marrëdhënjet detyrimore i Republikës së Maqedonisë së Veriut për kontratën e dhurimit jep këtë definicion: *me kontratën për dhuratën dhuratëdhënësi obligohet të ja bartë dhuratëmarrësit në pronësi një send të caktuar ose të ja bartë një drejtë të caktuar ose të ja jap ndonjë borxh osë të ja marr ndonjë borxh pa kompenzim.*<sup>74</sup>

Ashtu sikur ligji mbi marrëdhëniet detyrimore i Maqedonisë, përkufizim të ngjajshëm jep edhe ligji për marrëdhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës në të cilin thuhet: *dhurimi është*

<sup>73</sup> Dauti Nerxhivane, "E drejta e detyrimeve", Prishtinë, 2002, fq.321

<sup>74</sup> Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 555



*një kontratë me anë të së cilës njëra palë i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar ose një të drejtë reale të cilat kjo i pranon.*<sup>75</sup>

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë jep përkufizim mbi aktin e themelimit të kontratës së dhurimit ku thuhet: *dhurimi është një kontratë me atë të së cilës njëra palë i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar ose një të drejtë reale të cilat ajo i pranon*<sup>76</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kroacisë tregon mënyrën e themelimit të kontratës së dhurimit në të cilën thuhet: *kontrata e dhurimit krijohet atëherë kur dhuratdhënsi obligohet të ja bartë dhumatmarrësit pa kompenzim një send apo një të drejtë pronësore a dhuratmarrësi atë e pranon.*<sup>77</sup>

Si përfundim, mund të nxjerrim se me anë të kësaj kontrate njëra palë dhuratdhënësi, dhuron një send të caktuar, bartë ndonjë të drejtë apo falë ndonjë borxh të caktuar, palës tjetër dhuratmarrësit i cili pranon sendin e caktuar, të drejtën e caktuar apo pranon faljen e borxhit të caktuar dhe për të njëjtën nuk ka asnjë detyrim apo kundërveprim ndaj dhuratdhënësit.

Sikurse te kontrata e shitblerjes ashtu edhe te kontrata e dhurimit duhet të plotësohen dy kushte që e njejta të jetë e plotëfuqishme. E para baza juridike (*justus titulus*) si dhe mënyra juridike valide për tjetërsimin e pronësisë (*modus aquiredi*). Dhuratëdhënësi duhet të dëshmoj se është pronarë i sendit të cilën dëshiron ta dhuroj e që paraqet bazën juridike, ndërsa sa i përket *modus aquirendi*, këtu kemi dallim sa i përket llojit të sendeve të cilat dhurohen. Te sendet e luajtshme *modus aquirendi* paraqitet me vet dorëzimin e sendit në posedim, ndërsa të sendet e paluajtshme nevojitet edhe regjistrimi i të drejtës në librat publik apo në ndonjë mënyrë tjetër të përcaktuar me ligj.

Kontrata e dhurimit është kontratë konsezuale e lidhur në momentin kur arrihet pajtim mes dhuratëdhënësit dhe dhuratëmarrësit. Kjo kontratë për nga karakteri i saj është kontratë mirëbërëse që nënkupton se dhuratmarrësi për atë që e pranon me dhuratë nuk jep asnjë shpërblim, pra nuk paguan për sendin e marrë apo kryen ndonjë veprim tjetër detyrues, përveç atyre veprimeve të cilat janë të parapara te kontrata e dhurimit me barrë apo me urdhër ku do të bëhet fjalë më vonë. Kjo pikërshtit paraqet dallimin mes kontratës së shitblerjes por edhe asaj të këmbimit pra qëllimi i bëmirësisë apo "*animus donandi*". Vlen të theksohet se kontrata e

---

<sup>75</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 536 pr.1

<sup>76</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, neni 761

<sup>77</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11) Članak 479

dhurimit është kontratë e njëanshme detyruese, ekziston obligimi i dhuratëdhënësit të jap dicka ose të bëj dicka por jo edhe të ekzistoj kundërveprimi nga ana e dhuratëmarrësit. Mirëpo, edhe për kundër faktit se ligji mbi marrëdhëniet detyruese parasheh mundësin që kur lindin obligime edhe për dhuratëmarrësin prap se prap nuk mundet të thuhet se kjo kontratë është e dyanshme detyruese. Kur kemi obligime edhe për dhuratëmarrësin kemi të bëjmë me kontratën e dhurimit me barrë ose urdhër ku në LMD të Maqedonisë thuhet:

*Me kontratën e dhurimit me barrë ose urdhër dhuratëdhënësi mundet të mbaj për vete apo për dikë tjetër një të drejtë apo mundet dhuratëmarrësin ta obligojë dicka të bëj apo ti lejoj dikujt dicka<sup>78</sup>.*

Më pastaj paragrafi 2 i të njejtin nen përcakton se nëse dhuratëmarrësi nuk e përmbushë barrën ose urdhërin, dhuratëdhënësi ka të drejtë të shkëpus kontratën e dhurimit (psh parat e dhuruara ti shfrytëzoj për çështje të caktura). Nëse bëhet fjalë për kontratë të dhurimit e cila ka objekt dhurimi send të paluajtshëm, atëherë në dispozitat e vet kontratës mund të përcaktohet një e drejtë e dhuratëdhënësit mbi sendin e dhuruar (e drejta e shfrytëzimit të tokës e cila dhurohet, apo e drejta e banimit të shtëpisë që dhurohet, apo e mbledhjes së fryteve, apo e qirasë mbi sendin që dhurohet etj). Të drejtën e shfrytëzimit mbi sendin e paluajtshëm që dhurohet, dhuratëdhënësi ka të drejtë ta regjistroj edhe në librat publik. Andaj dhuratëmarrësi edhe në momentin kur bëhet pronarë i sendit të paluajtshëm është i obliguar që të respektoj të drejtën e dhuratëdhënësit, që buron nga kontrata e dhurimit, që sendin në fjalë ta shfrytëzoj deri në vdekjen e tij.

Karakteristik tjetër e kontratës së dhurimit është edhe njëra ndër mënyrat specifike të shkeputjes së saj e cila e bën të dallohet nga kontratat e tjera. Sic përmenda më lartë në vet kontratën e dhurimit mund të përcaktohet ndonjë e drejtë për dhuratëdhënësin si dhe obligim për dhuratëmarrësin. Dhuratëmarrësi duhet të tregoj faleminderim ndaj dhuratëdhënësit për sendin e dhuruar, sepse në të kundërtën dhuratëdhënësi ka të drejtë të kërkoj revokim të kontratës si dhe kthimin e sendeve të dhuruara në qoftë se dhuratëmarrësi, nuk tregon faleminderim, rrespekt ndaj dhuratëdhënësit apo ndaj ndonjë personi të afërt të tij, gjë që sjell deri te shkëputja e kontratës ku në LMD të RMV-së thuhet: *dhuratëdhënësi ka të drejtë të shkëpus kontratën dhe të tërheq*

---

<sup>78</sup> Ligji mbi marrëdhëniet detyruese (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 560

*dhuratën e dhënë në rast se dhuratëmarrësi më veprimin e bërë ndaj tij apo ndaj ndonjë të afërmi të tij tregon mosfalënderim të skajshëm.*<sup>79</sup>

Mirëpo duhet theksuar se shkëputja e kontratës nga ana e dhuratdhënësit për shprehejn e mosmirënjohjes nga ana e dhuratmarrësit duhet të kaloj nëpër labirinthet gjyqësore, respektivish me padinë e ngritur në procedurës civile duhet të vërtetohet se pari se dhuratdhënësi të drejtën e uzufuktin, përdorimin apo ndonjë të drejtë tjetër e ka paraparë në vet kontratën e dhurimit, si dhe mëpastaj të dëshmohet se me të vërtetë dhuratmarrësi ka treguar mosmirënjohje dhe mosfalënderim ndaj dhuratdhënësit.

Këtë duhet theksuar nga shkaku se gjatë lidhjes së kontratës së dhurimit në vet dispozitat e saja potencohet se dhuratmarrësi duhet të tregoj faleminderim dhe respekt ndaj dhuratdhënësit, por njëashtu duhet të theksohet dhe përcaktohet edhe ndonjë e drejtë të cilën e ruan dhuratdhënësi edhe pas kalimit të pronësisë mbi atë send të dhuratmarrësi (*ps.h e drejta e shfrytëzimit*). Pikërisht fakti i mos përcaktimit të një të drejte të dhuratdhënësit kundrejt dhuratamarrësit në vet dispozitat e kontratës së lidhur sjell edhe deri te kërkespacia për shkeputjen e një kontrate të tillë.<sup>80</sup>

E drejta e shkëputjes së kontratës si dhe kthimit të sendit të dhuruar kalon edhe në trashëgimtarët e dhuratdhënësit. Në rast se shkëputet kontrata mbi këtë bazë atëherë dhuratmarrësi është i obliguar të kthej gjithë atë cka e ka fituar me kontratën e dhuratës.

Rasti tjetër i shkëputjes së kësaj kontrata që e përcakton vet ligji mbi mardhëniet detyrimore, është edhe fakti kur dhuratdhënësi nuk posedon mjete të mjaftueshme për jetë apo të mbajtjes së personave që në bazë të ligjit është i obliguar ti mbaj dhe kërkon kthimin e sendeve të dhuruara ku më saktësisht në LMD thuhet: *dhuratëdhënësi i cili nuk ka mjete të mjaftueshme për jetë apo për mbajtje të personave që në bazë të ligjit është i obliguar ti mbaj, mund të*

---

<sup>79</sup> Po aty, neni 563

<sup>80</sup> Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit Manastir ГЖ.6p.346/15 i vitit 12.02.2015 me të cilën modifikohet Aktgjykimi i Gjykatës Themelore Ohër П1-295/14 e datës 29.09.2014, me të cilën paditësi (dhuratdhënësi) me padi ndaj të paditurit (dhuratmarrësit) e cila ishte njëherit vajza e tij, kërkoi shkëputjen e kontratës së dhuratës në të cilën paditëses i kishte dhuruar 1/2 të paluajtshmërisë-banesës dhe kërkoi nga gjykata që kjo kontratë të mos prodhojë efekte për shkak të mosmirënjohjes së plotë të të paditurës, me rastin e inicimit të procedurës përmbartimore të dhunshme, ku kërkohet shpërngulja e dhuratdhënësit nga banesa dhe dorëzimit të saj në posedim të të paditurit edhepse e njejta kishte njohuri për vendqëndrimin e paditësit me të cilin ishin marr vesh për posedimin e banesës me cka paditësi ishte ofenduar shumë nga ky veprimi i të paditurës i bërë pas shpine. Gjykata e Apelit në Manastir në aktgjykimin e saj kishte konstatuar se në rastin konkret, në kontratën e dhurimit nuk ishte e përcaktuar edhe e drejta e uzufuktin, shfrytëzimit apo ndonjë barrë tjetër, me cka veprimi i të paditurit për kalimin e posedimit të banesës ishte legjitim dhe nuk mund të llogaritet si shprehej e mosmirënjohjes dhe mosfalënderimit sipas dispozitave të nenin 563 të LMD.

*shkëpus kontratën, ndërsa nëse sendin e ka dorëzuar te dhuratmarrësi mund ta revokoj dhuratën dhe të kërkojë nga dhuratëmarrësi ta kthejë atë nga dhurata e pranuar e cila është akoma në pasuri të dhuratmarrësit.<sup>81</sup>*

Për tu llogaritur se dhuratëdhënësi është sjellë në gjendje varfërie, duhet vlerësuar në bazë të kriterit objektiv, që nënkupton mungesën e mundësisë për plotësimin e nevojave të domosdoshme për jetë, pavarësisht nga standardi i jetesës të cilin ai e ka pasur para dhurimit të bërë.

Nga kjo mund të konstatojmë së për ta revokuar kontratën për dhuratën për shkak të varfërimin, duhen plotësuar së bashku dy kushte: *1. kontrata të jetë realizuar paraprakisht, dhuratëdhënësi ta ketë përmbushur detyrimin dhe 2. që dhuratëdhënësi të jetë varfëruar në atë masë saqë t'i jetë rrezikuar mbijetesa.<sup>82</sup>*

Për dallim të rastit të parë kur kërkohet kthimi i të gjitha sendeve të dhuruara për shkak të mos shprehjes së faleminderimit, në rastin e dytë kemi kthimin vetëm të atyre sendeve që gjenden edhe më tej në pronësi të dhuratmarrësit, nga shkakut se shkëputja e kontratës së dhurimit vjen jo me dëshirën e dhuratëdhënësit por si rezultat i përkeqësimit të gjendjes së tij. Ligjdhënësi njëashtu ka paraparë një mundësi ligjore kur dhuratmarrësi mund ti shmanget revokimit të sendeve të pranuar me kontratën e dhurimit, nëse merr përsipër që dhuratëdhënësit në mënyrë adekuate t'i jep mjete të nevojshme të cilat atij i duhen, respektivisht mjete të nevojshme për tejkalimin e situatës së palakmueshme financiare të dhuratëdhënësit.

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kosovës, përveç dy formave të revokimit të kontratës së dhurimit që parashihte ligji mbi mardhëniet detyrimore i Maqedonisë, parashihte edhe një mënyrë tjetër të revokimit së saj e që kishte të bënte me një rrethan që lidhej me dhuratëdhënësin i cili nuk kishte fëmijë e që kishte tjetërsuar pasuri me anë të kontratës së dhurimit. Në moment që ky dhuratëdhënësi bëhej me fëmijë kishte të drejtë të revokojë kontratën e lidhur dhe me këtë edhe ta shkëpus atë, ku në ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Kosovës njihet si "revokimi për shkak të lindjes së pastajshme", ku thuhet: *dhuratëdhënësi i cili bëhet me*

---

<sup>81</sup> Po aty nenin 564

<sup>82</sup> Dauti Nerxhivane, Berisha Ruzhdi, Vokshi Adem, Aliu Abdulla, Blakaj Sefadin, "Komentar, Ligji mbi mardhëniet e detyrimeve", Prishtinë 2013, fq.137

*fëmijë pasi që është lidhur kontrata e dhurimit dhe i cili më parë nuk ka pasur asnjë fëmijë, mund ta revokojë dhuratën.*<sup>83</sup>

Për revokimin e kësaj kontrate mbi këtë bazë, padyshim e tërë procedura duhej të kalohej nëpërmjet gjykatës, në procedurën e paraparë civile, e ku paraprakisht duhej të plotësoheshin këto kushte: *1. të jetë lidhur kontrata e vlefshme e dhurimit, 2. para lidhjes së saj dhuruesi të mos ketë pasur asnjë fëmijë dhe 3. dhuruesi të bëhet me fëmijë pas lidhjes së kontratës së dhurimit.*<sup>84</sup>

Ligjin mbi mardhënjet detyrimore i Kosovës nuk e kushtëzon mundësin e lindjes së fëmijës së dhuruesit, por është shprehur “*bëhet me fëmijë*”. Kjo nënkupton faktin se nëse dhuratëdhënësi adopton ndonjë fëmijë është plotësuar kushti që kërkohet për revokimin e saj, pasi që në mes të adoptuesit dhe të adoptuarit themelohen të njëjtat të drejta dhe detyrime që ekzistojnë mes prindërve dhe fëmijëve.

## **2.1 Forma e kontratës së dhurimit**

Sa i përket formës së kontratës së dhurimit, sipas dispozitave të ligjit mbi mardhëniet detyrimore të RMV-së konkretisht nenin 556, kontrata e dhurimit në parim është kontratë formale e lidhur në formë të shkruar. Mirëpo, ashtu sic cekëm më lartë kontrata e dhurimit nuk është e patjetërsueshme të jetë e lidhur në formë të shkruar nëse bëhet fjalë për send të luajtshëm, sepse me vet dorëzimin e sendit llogaitet se edhe kontrata është lidhur.

Sikur te kontratat e tjera edhe te kontrata e dhurimit vlen parimi univerzal i vullnetit të lirë të palëve kontraktuese për lidhjen e një kontrate, aftësia e veprimtari si dhe forma e paraparë ligjore. Te kontrata e dhurimit posaçërishtë duhet të vërtetohet se pala e cila dhuron ndonjë send rrespektivisht dhuratëdhënësi hyn në raporte kontraktuese me vullnetin e lirë se në të kundërtën kjo kontratë llogaritet e pavlefshme.

Kontrata konsiderohet e lidhur në momentin e dorëzimit të sendit, edhe në rastet kur një kontratë e tillë është e lidhur në interes të personit të tretë, ndërsa, nëse kemi të bëjmë me sendet të luajtshme atëherë është e nevojshme forma formale e shkruar e kontratës. Kontrata e dhurimit është kontratë qëllim mirë. Dhuratëmarrësi për pasurinë që e pranon me anë të kontratës së dhurimit nuk jep asnjë kompenzim.

---

<sup>83</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 544 pr.1

<sup>84</sup> Po aty, fq.141

Ligji mbi mardhëniet detyrimore të RMV-së, në lidhje me formën e kontratës së dhurimit për sendet e paluajtshme përcakton se aplikohen ngjajshëm dispozitat e kontratës së shitblerjes.

Në kontratën e dhurimit përveç obligimit të dhuratmarrësit për dhurimin e sendit, duhet të ekzistoj edhe dëshira për pranimin e sendit të tillë. Kjo kontratë në të shumtën e rasteve lidhet mes palëve kontraktuese që janë në lidhje farefisnore. Subjektet që e lidhin këtë kontratë duhet të kenë aftësi të veprimit, të dëshirojnë të lidhin një kontratë të tillë si dhe të kuptojnë pasojat juridike të lidhjes së kësaj kontrate. Për këtë arsye LMD i Maqedonisë në nenin 557 parasheh edhe aftësin e palëve për lidhjen e një kontrate të tillë. Ai më tepër mbron dhuratdhënësin ku përcakton se dhuratë mund të jep përveç personit me aftësi të veprimit edhe personi me aftësi të kufizuar apo aftësi të posaçme vetëm në rastet e parapara me ligj, ndërsa dhuratë mund të pranojë personi me aftësi të kufizuar të veprimit si dhe personi me paaftësi të veprimit. Pra dhuratë nuk mund të jep personi përderisa nuk ka aftësi të veprimit, por mund të pranoj personi i cili nuk ka aftësi të veprimit.

Kjo ndodhë për shkak të ekzistimit të mundësisë së keqpërdorimit të personave që paraqiten në cilësi të dhuratdhënësit si rezultat i moshës së tyre të shtyer që e bënin atë të mos jetë i përgjegjshëm për veprimet e tij.

Sic theksuam më lartë, ligjdhënësi parasheh që dhuratën mundet të pranoj edhe personi me paaftësi të veprimit, mirëpo kjo ndodhë vetëm në prezencë të përfaqësuesit ligjor ku në LMD thuhet: *nëse dhuratën e pranon personi me paaftësi të veprimit, përfaqësuesi ligjor i atij personi mundet me deklaratë të dhënë dhuratdhënësit, në afat prej 30 ditëve ta aprovoj dhuratën*<sup>85</sup>.

Dispozita të këtilla që përcaktojnë aftësinë e veprimit të palëve në procedurën e lidhjes së kontratës së dhurimit, shprehimisht nuk parashohin as ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kosovës as ai i Kroacisë por as kodi civil i Shqipërisë. Dispozitat e këtilla këto legjislacione të këtyre shteteve i parashohin në mënyrë të përgjithshur në pjesët kur flitet për subjektet e një mardhënie detyrimore si dhe për aftësin e veprimit të tyre.

## **2.2 Lënda e kontratës së dhurimit**

Dhuratëdhënësi së pari duhet të dëshmoj së është pronarë i atij sendi. Pra, për t'ia tjetërsuar dikujt një të drejtë mbi pronësinë duhet të jesh pronarë i vërtet i asaj pronësie. Pronari i sendit të paluajtshme i cili dhurohet, të drejtën e pronësisë mbi atë send e dëshmon me dëshmin

---

<sup>85</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 558

nga organi i cili udhëheq me librat publik, rrespektivisht me fletëpronësinë e Agjencisë mbi kadastër të paluajtshmërive në të cilën është shënuar emir i tij si pronarë i asaj paluajtshmërie. Në rast se nëse ajo paluajtshmëri është e shënuar në Agjencin për kadastër vetëm në emer të një subjekti, rrespektivisht një pronari, ndërsa është pasuri e fituar gjatë periudhës së bashkëshortësisë rrespektivisht martesës, e njejta paraqet pasuri e përbashkët e bashkëshortëve dhe në rastin e till edhe bashkëshorti tjetër i cili nuk figuron në fletëpronësi duhet të jep deklaratë para noterit së është i pajtimit për lidhjen e kontratës së dhurimit. Me fjalë të tjera kjo nënkupton se *me pasurinë e përbashkët nuk mund të disponon vetëm njëri nga bashkëshortet martesor, pa dhënjën e pajtimit të duhur të bashkëshortit tjetër martesor për shkak se e drejta e pronësisë së bashkëshortëve martesor mbi pasuritë e paluajtshme që janë pronë e tyre e përbashkët, regjistrohet në librat publik në emër të dy bashkëshortëve martesor si pronë e tyre e përbashkët dhe si rezultat i asaj askush nga ata nuk ka të drejtë të disponoj pa pajtimin e tjetrit*<sup>86</sup>.

*Nëse një kontratë e dhurimit është lidhur pa pajtimin e bashkëshortit tjetër atëherë, ky i fundit apo ndonjë person tjetër që ka interes juridik, ka të drejtë të kërkoj para gjykatës kompetente prishjen e asaj kontrate.*<sup>87</sup>

Ndërsa, nëse bëhet fjalë për send të luajtshëm, atëherë mjafton vetëm dorëzimi i sendit nga dhratdhënësi deri te dhuratmarrësi që të llogaritet se është përmbush kontrata e dhurimit me përjashtimet që parashihen për sendet e luajtshme që duhej të regjistroheshin në organe te caktuara. Përveç sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme, *lëndë e kësaj kontrate mund të jetë edhe e drejta e kërkesës, falja e borxhit e drejta e çpikjes, e drejta e usus fructusit dhe puna.*<sup>88</sup>

Sa i përket lëndës së kontratës së dhurimit ashtu sikurse te kontratat e tjera që paraqesin bazë për fitimin e pronësisë edhe te kontrata e dhurimit objekti i dhurimit duhet të jetë sendi i cili është në qarkullim juridik. Noteri gjatë procedurës së lidhjes se saj përveç që vërteton se palët a

---

<sup>86</sup> Zendeli Emine, "ИНСТИТУТОТ НА ЗАЕДНИЧКА СОПСТВЕНОСТ-КАРАКТЕРИСТИКИ И ВИДОВИ "Универзитет „Гоце Делчев“ - Штип, Правен факултет, Центар за правно политички истражувања, Штип, Македонија, ст.115

<sup>87</sup> Aktgjykimi i Gjykatës Themelore Shkupi 2 Shkup, П.бр.892/12 e datës 28.01.2013, me të cilën paditësi A.B. kërkon prishjen e kontratës se dhuratës të cilën e kishin lidhur motra e tij e paditura M.I. dhe babai i tij tashmë i ndjerë D.B të banesës e cila gjindej në Shkup. Gjykata kishte miratuar padinë e paditësit A.B. dhe kishte vërtetuar se gjatë hartimit të kontratës së dhuratës nuk ishte respektuar neni 67 I Ligjit mbi pronësi dhe të drejtat e tjera sendore, respektivisht gjatë hartimit të kontratës në mes të të paditurës në cilësi të dhuratmarrësit dhe të ndjerit D.B. babait të saj në cilësi të dhratdhënësit, nuk ishte pyetur për një gjë të tillë edhe bashkëshortja e dhuratdhënësit e cila ishte pronare e gjysmës së banesës.

<sup>88</sup> Dauti Nerxhivane, "E drejta e detyrimeve", Prishtinë, 2002, fq.324

munden të ndërmarrin veprime juridike për lidhjen e kontratës së dhurimit, ai duhet të shqyrtojë edhe lëndën e kontratës, rrespektivisht sendi i cili dhurohet a është në qarkullim juridik apo jo.

### **2.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së dhurimit**

Për lidhjen e kontratës së dhurimit vlejné parimet ashtu sikur edhe për lidhjen e kontratave të tjera që paraqesin bazë juridike për fitimin e pronësisë. Para lidhjes së kontratës së dhurimit duhet të vërtetohet se palët a kishin aftësin e veprimit si dhe a hynin në raporte kontraktuese me vullnetin dhe dëshirën e tyre. Pra, çdo kontratë e lidhur nga palë të cilat nuk i plotësonin këto kushte nuk mund të llogaritej e vlefshme. Kontratën e dhurimit kur bëhej fjalë për sende të luajtshme lidhej gojarisht dhe e njejtja prodhonte efekte juridike me dorëzimin e sendeve nga dhuratdhënsi te dhuratëmarrësi duke pas parasysh përjashtimet ku sendi i luajtshtëm duhej të regjistrohej në regjistër të posacëm e që duhej përveç dorëzimit edhe forma e caktuar e shkruar, ndërsa të sendet e luajtshme lidhja e kontratës bëhej në formë të shkruar. Palët të cilët e lidhnin kontratën e dhurimit duhej të kishin aftësi të veprimit me përjashtimet të cilat i parashihte LMD i Maqedonisë ku dhuratë mund të dhuronte personi me aftësi të kufizuar të veprimit vetëm në suaza të ligjit ndërsa dhuratë mund të pranonte personi me paaftësi të veprimit.

Hartimin e kontratës së dhurimit kur bëhej fjalë për sende të paluajtshme apo edhe sende të luajtshme kur kërkohet formë e shkruar e kontratës mund ta hartonin vet palët pjesmarrëse në kontratë nëse disponinin me njohuri të mjaftueshme për lidhjen e një kontrate të tillë. Një gjë e tillë tanimë ishte e ndaluar me ligjin aktual mbi noterinë ku ishte e patjetërsueshme hartimi i tekstit të kontratës nga ana e avokatit, rrespektivishtë vet teksti i saj duhej të përmbaj vulën e avokatit nëse vlera e lëndës së kontratës tejkalonte shumë mbi 10 mij euro.

Përveç që kontratën e dhurimit mundeshin ta hartonin vet palët, e njejtja mund të hartohet edhe para organeve që ushtronin shërbime publike e që ishin avokati dhe noteri.

Aktin e kontratës së dhurimit e hartonte avokati në bazë të dëshirës dhe dëshmive që i prezentonin palët që lidhnin kontratën e tillë dhe e njetja duhej mëpastaj të vërtëtohej para organit të noterit, rrespektivisht noteri hartonte aktin e solemnizimit me të cilën bënte vërtetimin e asaj pune juridike të lidhur më parë.

Ajo cka duhet të theksohet gjatë lidhjes së kontratës së dhurimit është fakti se noteri si organ i cili vërteton kontratën e dhurimit duhet paraprakisht të ndërmarrë disa veprime të caktuara në përputhje me ligjin e mëpastaj të finalizoj kontratën në fjalë. Këtu duhet të theksohet



se ai legjitimonte palët të cilët dëshironin të lidhnin kontratën në fjalë, vërtetonte së ata dëshironin të lidhnin kontratën me dëshirën e tyre si dhe i paralajmeronte për pasojat juridike gjatë lidhjes së kësaj kontrate.

Ligji mbi noterinë i vitit 2007, i cili ishte aplikativ deri në vitin 2016 parashihte që kontratën e dhurimit ku nuk dorëzohej sendi në posedim të dhuratmarrësit, duhej patjetër të lidhej akti noterial, rrespektivisht palët obligoheshin që kontratën e dhurimit kur nuk dorëzohej sendi ta lidhnin para noterit e që nënkuptonte se tekstin e kontratës së dhurimit e hartonte noteri dhe e njeta nuk mund të hartohej nga vet palët e as ta hartonte avokati e që në nenin 42 thuhej: *akti noterial është i detyrueshëm për marrveshjet në lidhje me dhurata pa e dhënë sendin në posedim të dhuratmarrësit.*<sup>89</sup>

Këtë dispozitë nuk e parasheh ligji për noteri i vitit 2016 por në atë është theksuar që akti noterial është i patjetësueshëm vetëm nëse punën juridike e lidhin personat shurdhë apo memecë dhe nuk e parasheh rastin e detyrueshmësisë së aktit noterial në rast se nuk dorëzohej sendi nga dhuratdhënësi në dhuratmarrësin ku në nenin 52 thuhet: *akti noterial është i detyrueshëm për të gjitha punët juridike të cilat personalisht i ndërmarrin personat e shurdhër që nuk dinë të lexojnë ose personat memecë që nuk dinë të shkruajnë, përveç në raste të paraparë me këtë ose ligj tjetër.*<sup>90</sup>

Gjatë lidhjes së kontratës së dhurimit noteri është i obliguar që palëve ti tregon se:

- *nuk ka vlefshmëri ligjore heqja dorë nga e drejta e revokimit të dhurimit*
- *ti tregoj për mundësin e vendosjes së klauzolës për kthimin e dhurimit nëse dhuratmarrësi vdes para dhuratdhënësi*
- *ti tregoj paleve që kontrata e dhurimit mundet të hedhet poshtë për shkak të dëmtimit të pjesës së domosdoshme të trashëgimtarëve të dhuratdhënësit sipas ligjit mbi trashëgimi.*<sup>91</sup>

Njëashtu, te kontrata e dhurimit duhet të theksohet se në vet shkresën e kontratës së dhurimit duhej të figuronte klauzola e organit të komunës në lidhje me pagesën e tatimit nëse bëhej fjalë për sendet e paluajtshme, që e njejta të fitonte formën e duhur dhe të mund të

<sup>89</sup> Ligji për noteriat (Gazeta zyrtare e RM-së nr.55/2007) neni 42

<sup>90</sup> Ligji për noteri (Gazeta zyrtare e RMV-së nr.72/2016) neni 52

<sup>91</sup> Нотарска комора на РМ, Нотаријатите поблиску до граѓаните, Скопје 2013, ст.38

vërtetohet nga ana e noterit. Pasi kontrata e dhurimit të vërtetohej nga ana e noterit procedura vazhdonë mëpastaj në ekzekutimin e kontratës së dhurimit rrespektivisht në regjistrimin e saj në librat publik para organit të ngarkuar me këto autorizime.

#### **2.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve të komunës - lirimi nga detyrimi i pagesës së këtij tatimi**

Pas lidhjes së kontratës së dhurimit para organit të noterisë apo të solemnizimit të saj nëse bëhej fjalë për kontratë e cila kishtë objekt kontraktimi sendet e paluajtshme e njejtë duhej të vulosej me anë të një klauzole në komunën gjegjëse të e cila gjindej paluajtshmëria. Kështu ekzemplarët e kontratës së dhurimit dorëzoheshin në komunë të e cila gjindej paluajtshmëria e bashkë më atë dorëzohej edhe dokumenti i nevojshëm (certifikata e të lindurve) me anë të së cilës dëshmohej lidhja familjare mes palëve kontraktuese, që të njejtit të lirohen nga pagesa e tatimit në qarkullim. Nëse me kontratën e dhurimit dhuroheshin me shumë se një paluajtshmëri të cilat gjindeshin në territoret e komunave të ndryshme, atëhere kontrata duhej të përmbaj klauzolën e secilës komunë ku gjendje paluajtshmëria.

Në tabelën e mëposhtme është paraqitur ekzemplar i klauzolës së organit të komunës në lidhje me lirimin e pagesës së tatimit në qarkullim.

Согласно член 17 од Законот за даноците на имот (Сл. Весник на РМ бр. 61/04 се ослободуваат од плаќање данок на наследство и подарок по даночна пријава бр. 24-12/360 од 13.07.2009 година.

Изготвил

Градоначалник

Д. С

С. Д.

#### **2.5 Regjistrimi i kontratës së dhurimit në organin përkatës shtetëror**

Regjistrimi i kontratës së dhurimit për sendet e paluajtshme është i patjetërsueshëm në librat publikë në Agjencinë për kadastër që përfundimisht kontrata e dhurimit të marrë epilogun përfundimtar, me fjalë tjera nga moment i regjistrimit dhuratëmarrësi regjistrohet si pronarë i asaj paluajtshmëri. Ky detyrim vlenë vetëm për sendet e paluajtshme, nga shkak se të sendet e luajtshme me vet aktin e dorëzimit të sendit fitohej edhe pronësia.

Një ekzemplarë i kontratës së dhurimit i nënshkruar nga palët në të cilin ishte e vendosur edhe klauzola e komunës përkatëse, për lirimin e pagesës së tatimit në qarkullim nëse kontrata ishte e lidhur nga personat që ishin në lidhje familjare (prindë-fëmijë), më kërkesën e palëve dorëzohej në Agjencinë për kadastër që e njehta të bëj regjistrimin e saj.

Për sendet e luajtshme ku pronësia fitohej vetëm me dorëzimin e sendit, një e drejtë e till nuk regjistrohej në ndonjë regjister, sepse kontrata llogaritej se është përmbushur nëse dhuratdhënësi e kishte dorëzuar sendin ndërsa dhuratmarrësi e kishte pranuar atë në posedim. Mirëpo, sic përmendëm edhe te kontrata e shitblerjes, nëse kemi të bëjmë me kontratë të dhuratës së një sendi të luajtshëm ku vlera e tij ishte e madhe (një vetyrë apo dicka të ngjajshme), një e drejtë e tillë mbi pronësinë e fituar në bazë të kësaj kontrate duhej të regjistrohej në regjister të posacem para organeve të caktuara shtetërore të cilat mbanin këtë evidencë.

### **3. Kontrata për mbajtje të përjetshme si bazë për fitimin e pronësisë në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë**

Kontrata e mbajtjes së përjetshme për dallim prej kontratave të tjera më të cilët fitohet pronësia, në literaturën juridike njihet si kontratë e bashkimit të punës dhe mjetve, ashtu sic u cek më lartë në pjesën e historikut të kontratave, e që këtë ndarje e bën vet profesori Gale Galev, mirëpo edhe përkundër faktit se lëndë e kësaj kontrate është pikërisht shërbimi i ofruar nga dhënësi i mbajtjes kundrejt marrësit të mbajtjes, prap se prap lind edhe një mardhënie tjetër juridike apo raport tjetër i karkaterit pronësor (tjetërsimi i pronësisë) i cili ishte i prolonguar pas vdekjes së marrësit të mbajtjes.

Kështu, sa i përket përkufizimit teorik të kontratës së mbajtjes së përjetshme thuhet që kontrata për mbajtje të përjetshme është kontratë e cila lidhet ndërmjet dhënësit të mbajtjes dhe marrësit të mbajtjes, me të cilin dhënësi i mbajtjes merr detyrimin ta mbaj në kujdes të përjetshme palën tjetër ose personin e tretë, kurse marrësi i mbajtjes detyrohet që për këtë të mbaj ndonjë send ose ndonjë të drejtë tjetër pasurore të palës tjetër.<sup>92</sup>

Në aspektin ligjor, ligji mbi mardhëniet detyimore i Republikës së Maqedonisë së Veriut në lidhje me kontratën e mbajtjes së përjetshme e jep këtë përkufizim: *me kontratën e mbajtjes së përjetshme, dhënësi i mbajtjes obligohet që ta mbaj përjetësisht marrësin e mbajtjes ose mbajtjen*

---

<sup>92</sup> Dauti Nerxhivane, "E drejta e detyrimeve", Prishtinë, 2002, fq.421

*e një personi të tretë, a marrësi i mbajtjes në kompenzim ia tjetërson tërë pasurin e tij ose një pjesë të pasurisë së tij, i cili tjetërsim është prolonguar deri në vdekjen e tij.*<sup>93</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kosovës për këtë kontratë jep këtë përkufizim: *me anë të kontratës për mbajtjen e përjetshme, një palë kontraktuese (dhënësi i mbajtjes) merr përsipër të ndihmojë palën tjetër kontraktuese apo ndonjë person tjetër (marrësin e mbajtjes) dhe pala tjetër kontraktuese deklaron se ai apo ajo do ti dorëzojë të parit (dhënësit të mbajtjes) të gjithë pasurinë apo një pjesë të pasurisë së tij apo sajë, e përbërë nga pasuria e përgjithshme dhe pasuria e luajtshme e dedikuar për ta përdorur dhe gëzuar pasurinë e përgjithshme, me ç'rast dorëzimi i tillë shtyhet deri në kohën e vdekjes së dorëzuesit.*<sup>94</sup>

Për kontratën e mbajtjes së përjetshme Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kroacisë përmend: *kontrata e mbajtjes së përjetshme e obligon njërën palë (dhënësin e mbajtjes) që palës tjetër apo personit të tretë (marrësi i mbajtjes) të mbajë deri në vdekjen e tij, a pala tjetër deklarohet që do ti tjetërsoj tërë ose pjesë të pasurisë së saj, me cka fitimi i pasurisë dhe të drejtave prolongohet deri në castin e vdekjes së marrësit të mbajtjes.*<sup>95</sup>

Shikuar në aspektin historik, kontrata për mbajtje të përjetshme nuk ka qenë e inkorporuar në ligjin mbi mardhëniet detyrimore, por e njejta ka qenë e paraparë si kontratë në ligjin mbi trashëgimin. Në ligjin mbi trashëgimin të vitit 1973 të Republikës Socialiste të Maqedonisë (RSM) kontrata e mbajtjes së përjetshme ishte e paraprë nga neni 120 deri në nenin 126. Ndërsa, pas pavarimit të Maqedonisë kjo kontratë nuk ishte e paraparë me ligjin mbi trashëgimi të vitit 1996 ashtu sic ishte paraparë me ligjin e mëhershëm, mirëpo prap se prap ky ligj në dispozitat kalimtare dhe përfundimtare të nenit 145, përmend se do të vlejnjë dispozitat e ligjit mbi trashëgimin e vitit 1973 që e rregullonin kontratën e mbajtjes së përjetshme dhe kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.

Me sjelljen e ligjit të ri mbi mardhëniet detyrimore të vitit 2001 përfundimit kontrata për mbajtje të përjetshme inkorporohet në këtë ligj.

Sa i përket kontratës së mbajtjes së përjetshme, për të njejtën vlejnjë dispozitat ashtu si edhe për kontrata e tjera, rrespektivisht neni 95 dhe 103 i Ligjit mbi mardhëniet detyrimore, në të

<sup>93</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1029

<sup>94</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 560 pr.1

<sup>95</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11) Članak 579

cilin thuhet se kontrata nuk duhet të jetë e lidhur në kundërshtim me Kushtetutën, ligjet dhe zakonet e mira që e bëjnë kontratën të pavlefshme-nule, si dhe dispozitat e nenit 103 ku thuhet se e njejta nuk duhet të ketë të meta juridike, rrespektivisht e njejta të lidhet nga personi me aftësi të kufizuar të veprimit apo të ketë të meta sa i përket vullnetit të palëve që e bëjnë kontratën të pavlefshme. Sa i përket pronës, marrësi i mbajtjes ka të drejtë të tjetërsoj me kontratën e mbajtjes së përrjetshme vetëm atë pronë të cilën e ka në pronësi.

Mirëpo shtrohet pyetja se cka ndodhë me kontratën e mbajtjes së përrjetshme, nëse marrësi i mbajtjes pronën të cilën ia tjetërson dhënësit të mbajtjes me anë të kontratës së mbajtjes së përrjetshme, kontestohet nga personi i tretë se marrësi i mbajtjes nuk është pronarë i vërtet i asaj pasurie, raste që njih praktika gjyqësore. Në këtë rast shtrohet pyetje se kontrata e tillë e mbajtjes së përrjetshme a duhet vetvetiu të shpallet e pavlefshme apo jo nga shkaku se kontestohet e drejta pronësore e marrësit të mbajtjes. Praktika gjyqësore në lidhje me këtë çështje konkretisht me vendimin e sjellur të gjykatës së Apelit Shkup konstatohet se: *një kontratë e tillë nuk llogaritet e pavlefshme, derisa nuk është në kundërshtim me kushtetutën, me ligjin apo zakonet e mira.*<sup>96</sup>

Te kjo kontratë në cilësi të marrësit të mbajtjes zakonisht paraqitet personi ose personat që janë në pleqëri të thellë, të cilët nuk janë në gjendje të përkujdesen për nevojat e tyre personale, sic është përgatitja e ushqimit, përkujdesja shëndetësore e të ngjajshme dhe të cilët kanë nevojë për një person ose më teper persona (nesë në cilësi të dhënësit të mbajtjes paraqiten të dy bashkëshortët), të cilët të njejtit i ofrojnë ndihmë dhe përkujdesje deri në vdekjen e tij, ndërsa si kundërshtëpërblim ai ose ata fitojnë pasurinë e kontraktuar me kontratën e mbajtjes së përrjetshme. Për të qenë valide kjo kontratë marrësi i mbajtjes i cili është përrson në moshë duhet të posedojë aftësi veprimim, të jetë i aftë për ndërmarjen e veprimeve të tij, të kuptoj rëndësin e kësaj pune, nga shkaku se janë të shumta procedurat gjyqësore ku kërkohet të priset kontrata e mbajtjes së përrjetshme mu për shkak të faktit se marrësi i mbajtjes nuk ka pas aftësi të veprimit gjatë lidhjes së kësaj kontrate, rrespektivisht i njejtë nuk i ka kuptuar pasojat nga puna juridike që e ka lidhë, e që zakonisht këto procedura i ngrisin të afërmit e marrësit të mbajtjes.

<sup>96</sup> Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Manastir, ГЖ-856/16 e datës 22.11.2016 dhe i Gjykatës Supreme Shkup РсВ2.6р.392/2017 e datës 26.04.2018, më të cilën konstatohet se kontrata e mbajtjes së përrjetshme nuk është e pavlefshme-nule dhe e njejta nuk është në kundërshtim me dispozitat e nenit 95 dhe 103 të Ligjit mbi mardhënet detyrimore rrespektivisht e njejtë nuk është në kundërshtim me kushtetutën ligjet dhe zakonet e mira, ngase në momentin e lidhjes së saj dhënësi i mbajtjes nuk ka qenë pronarë i parcelës kadastrale, nga shkaku se pronari i vërtetë i paluajtshëmërisë e cila është përrfshi me kontratën e mbajtjes së përrjetshme eventualisht mund ta realizoj në tjetër mënyrë dhe procedurë me padi pronësore.

Me këtë rast kontrata e mbajtjes së përrjetshme është e plotëfuqishme, nëse në cilësi të marrësit të mbajtjes e ka lidhë personi i cili është në pleqëri të thellë, nëse aftësia e veprimit nuk i është marrë dhe nëse i njëjti është në gjendje të gjykojë në momentin e lidhjes së kontratës.

Kjo nënkupton faktin se panvarsisht moshës së marrësit të mbajtjes i njëjti ka mundësi të lidh një kontratë të tillë. *Në të kundërtën kontrata e mbajtjes së përrjetshme është absolutisht nule nëse e njëjta është lidhur në kundërshtim me dispozitat ligjore, për arsye se gjatë lidhjes së kontratës i ndjeri nuk kishte aftësi veprimi.*<sup>97</sup>.

Duhet të potencohet se te kontrata e mbajtjes së përrjetshme nuk mund të parashihet zgjatja e obligimit të mbajtjes. Një rethanë e tillë është e lidhur me jetëgjatësinë e marrësit të mbajtjes. Nëse marrësi i mbajtjes si palë në këtë kontratë ka vdek pas 10 ditëve pas lidhjes së kontratës së mbajtjes së përrjetshme, nuk nënkupton se ka pas disporporcion në shërbimin e dhënjes dhe marrje dhe kjo gjë nuk sjell deri te prishja e kontratës së mbajtjes së përrjetshme, nga shkak se në momentin e lidhjes së kontratës nuk ka qenë e mundur të paramendohet se sa do të zgjasë realizimi i obligimit nga ana e dhënësit të mbajtjes.<sup>98</sup> Mund të thuhet se ligji mbi mardhëniet detyrimore nuk mund ti parasheh të gjitha rrethanat e mundshme që mund të paraqiten dhe që do të vënin në mëdyshje validitetin e kësaj kontrate.

Në dispozitat e ligjit mbi mardhëniet detyrimore që i referohen kontratës së mbajtjes së përrjetshme, palët kontraktuese kanë të drejtë të kërkojnë shkëputjen e kontratës nëse njëra nga ato nuk i kryen obligimet e marra me kontratë. Mund të shtrohet pyetja shtrohet pyetja se cka nëse dhënësi i mbajtjes pas lidhjes së kontratës së mbajtjes së përrjetshme dënohet me aktgjykim të formës së prerë me burg efektiv dhe të njëjtit i pamundësohet kryerja e obligimeve të marra

---

<sup>97</sup> Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Shkup ГЖ.6p.1016/13 e datës 09.05.2013, me të cilin miratohet padia e paditësit I.G dhe M.B të dy nga Shkupi dhe vërtetohet se kontrata për mbajtje të përrjetshme e lidhur në mes të të paditurës N.D. nga Shkupi në cilësi të dhënësit të mbajtjes dhe të ndjerit S.B. nga Shkupi në cilësi të marrësit të mbajtjes, e vërtetuar para Gjykatës Themelore Shkupi 2 me nr.2/08 e datës 21.01.2008 është e pavlefshme dhe nuk prodhon efekte juridike. Pas ekspertizës ligjore nga ekspertët ligjorë nga fusha e psikiatrisë, Gjykata e shkalës së parë ka vlersuar drejtë kur ka konstatuar se i ndjeri marrësi i mbajtjes nuk ka pas zotësi veprimi ndërsa e paditura edhe pse ka pas njohuri se babai i saj nuk duhej të lidh kontratën në fjalë, duke pas parasysh se i njëjti ka pas disa sulme nervore, të cilët kan sjell që ai të mos mund të mendojë, të gjykojë dhe ti kuptojë veprimet e veta.

<sup>98</sup> Aktgjykimi I Gjykatës së Apelit Manastir ГЖ-878/17 I datës 05.09.2017, me të cilin vërtetohet se ka qenë e lidhur kontratë e mbajtjes së përrjetshme në formë të caktuar ligjore para noterit dhe në prezencë të dëshmitarëve, me cka marrësit e mbajtjes kanë qenë psikofizikisht të aftë për veprimet e tyre dhe te kuptojnë domethënjen e punës juridike dhe të njëjtit nuk kanë qenë nën kanosje nga askush dhe dëshmitarët të cilët së bashku me palët gjatë qasjes para noterit kanë dëshmuar së i njohin mirë palët, dhe në anën tjetër fakti se marrësit e mbajtjes kanë qenë gjyshër të dhënësve të mbajtjes, që kanë jetuar së bashku edhe para se të lidhje kontrata e mbajtjes së përrjetshme.

me kontratën e mbajtjes së përjetshme, ndërsa në anën tjetër, marrësi i mbajtjes ka ose nuk ka njohuri për dënimin e dhënësit të mbajtjes.<sup>99</sup>

### 3.1 Forma e kontratës për mbajtje të përjetshme

Kontrata e mbajtjes së përjetshme bën pjesë në kontratat strikte formale, ku forma e saj duhet të jetë e shkruar dhe të vërtetohet në organin kompetent. Ligjet e mëhershme mbi trashëgimin, ku kjo kontratë rregullohej më herët derisa nuk u inkorporua në ligjin mbi mardhëniet detyrimore parashihnin që kontrata për mbajtje të përjetshme të hartohet në formë të shkruar dhe të vërtetohet para gjykatës kompetente. Ligji i tanishëm mbi mardhëniet detyrimore parasheh që kontrata e tillë përveç që mundet të vërtetohet në gjykatën kompetente, ajo mundet të vërtetohet edhe te noteri si të besuarit e gjykatës, ku në dispozitat e tij thuhej se: *kontrata për mbajtje të përjetshme hartohet në formë të shkruar dhe vërtetohet nga gjykata kompetente apo noteri.*<sup>100</sup> Kjo ju jep të drejtë palëve të zgjedhin se ku dëshirojnë të vërtetojnë kontratën në fjalë, qoftë para gjykatës kompetente apo para noterit. Përveç anës formale që kishte paraparë ligjdhënësi, gjatë vërtetimit të kontratës për mbajtje të përjetshme gjykatësi ose noteri duhej të lexonte kontratën në fjalë në prezencë të palëve dhe të dy dëshmitarëve. Si dëshmitarë ligjdhënësi në paragrafin 3 të nenin 1030 kishte paraparë vetëm personat të cilët mundën me qënë dëshmitarë gjatë hartimit të testamentit gjyqësor.

Sa i përket dëshmitarëve kjo dispozitë na delegon në ligjin mbi trashëgimin, në pjesën e hartimit të testamentit gjyqësor, më konkretisht në nenin 70 të ligjit mbi trashëgimi ku thuhet: *gjatë hartimit të testamentit gjyqësor mundet të jenë dëshmitarë persona madhorë të cilëve nuk ju është marrë aftësia e veprimit dhe të cilët dinë të lexojnë dhe shkruajnë, dhe e kuptojnë gjuhën në të cilën është shkruar testamenti.*

Nuk mundet të jenë dëshmitarë gjatë hartimit të testamentit gjyqësor as testamentin ta hartojnë në bazë të thënies së trashëgimlënësit në cilësi të gjykatësit: pasardhësit e trashëgimlënësit, të adoptuarit e tij dhe pasardhësit e tij, paraardhësit e tij dhe të adoptuarit,

---

<sup>99</sup> Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së РсВ.6р.329/90 e datës 08.05.1990, më të cilën gjykata e refuzon padinë e paditëses e cila kërkon shpëputjen e kontratës së mbajtjes së përjetshme nga shkaku se dhënësi i mbajtjes djali i saj për të cilin kishte njohuri se ishte i dënuar me aktgjykim të formës së prerë me denim me burg efektiv nuk mundej ti kryente obligimet që dilnin nga kontrata e mbajtjes së përjetshme nga shkaku se obligimet kontraktuese i kishte marrë përsipër bashkëshortja e dhënësit të mbajtjes së bashku me femijët e saj, ndërsa marrësjja e mbajtjes paraprakisht kishte njohuri për dënimin e djalit të saj si dhënësi i mbajtjes.

<sup>100</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1030

familjaret e tij në vijë të drejtë deri në shkallë të katërt duke përfshirë edhe bashkëshortët e këtyre personave dhe bashkëshorti martesorë i trashëgimlënësit.

Dëshmitarët e nevojshëm të cilët ishin të paraparë gjatë lidhjes së kësaj kontrate kishin rolin që të dëshmonin së pari se marrësi i mbajtjes është pajtuar që të lidhë një kontratë të tillë si dhe i njejtë ka aftësi të gjykoj për veprimet e tija sepse pas vdekjes së marrësit të mbajtjes janë të shumta procedurat që inicoohen e me të cilët kërkohet shkëputja e kontratës nga shkaku se marrësi i mbajtjes në momentin e lidhjes së saj nuk ka qenë i aftë të gjykojë për veprimet që i ka marr.

Prandaj edhe gjykatësi apo noteri pasi të konstatoj prezencën e palëve dhe dëshmitarëve fillon leximin e kontratës me qëllim që palët ti paralajmëroj për pasojat e kontratës. Nëse gjykatësi nuk bën leximin e kontratës në prezencë të palëve dhe dëshmitarëve atëherë kjo kontratë llogaritet si e palvlefshme, e cila gjithë është e paraparë edhe sipas dispozitave të ligjit mbi mardhëniet detyrimore por ka qenë e paraparë edhe sipas dispozitave të ligjit mbi trashëgiminë ku më herët parashihej kjo kontratë, rrespektivisht neni 121, pr.2 i LT, ku thuhej: *se kontrata është e pavlefshme nëse para nënshkrimit dhe vërtetimit të kontratës së mbajtjes së përjetshme e njejtë nuk është lexuar me zë të lartë në prezencë të palëve kontraktuese dhe dëshmitarëve dhe kontraktuesit nuk janë paralajmëruar për pasojat e kontratës.*<sup>101</sup>

Mirëpo, si përjashtim, praktika gjyqësore njihet edhe raste kur kontrata e mbajtjes së përjetshme mbetet e vlefshme dhe prodhon efekte juridike edhe nëse gjykatësi nuk e ka lexuar atë më zë të lartë në prezencë të palëve. Kjo ndodhë nëse: *pala kontraktuese ka dëgjim të dobët, dhe gjatë vërtetimit të kontratës para gjykatës personalisht e ka lexuar atë dhe është njoftuar me përmbajtjen dhe rëndësinë e punës juridike.*<sup>102</sup>

Gjatë leximit të kontratës vlen të theksohet se dhënësi i mbajtjes mundet të jetë i përfaqësuar edhe nga autorizuesi i tij, ndërsa marrësi i mbajtjes duhet të jetë prezent personalisht, dmth të njetiti nuk i mundësohet të jetë i përfaqësuar nga përfaqësuesi i tij sepse me prezencën e tij ai dëshmon se është i pajtuar me lidhjen e kësaj kontrate duke pasqyruar edhe obligimet që dalin nga ajo. Sa i përket autorizimit të dhënësit të mbajtjes i njejtë duhet të plotësojë kushtet e shkresës zyrtare, rrespektivisht i njejtë duhet të vërtetohet para noterit.

<sup>101</sup> Чавдар Кирил&Чавдар Кимо, закон за облигациони односи, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Скопје 2008, ст.1163

<sup>102</sup> По ату, fq.1160



Sa i përket formës solemne dhe strikte te kontrattës së mbajtjes së përrjetshme, lind pyetja se cfar ndodhë nësë pala kontraktuese - dhënësi i mbajtjes vdes, atëherë marrësi i mbajtjes duhet të lidhë kontratë të re më pasardhësit e dhënësit të mbajtjes dhe bashkëshortin pasjetues apo vlenë kontrata e vjetër. *Në rast të vdekjes së dhënësit të mbajtjes, pasardhësit e tij nuk kanë obligim të lidhin aneks të kontratës ekzistuese, por është e mjaftueshme të vazhdojnë ti kryejnë obligimet si dhënës i mbajtjes në bazë të kontratës ekzistuese, rrrespektivisht atë që e ka bërë paraardhësi i tyre ligjor, me cka manifestohet pajtueshmeria e tyre për vazhdimin e kontratës së mbajtjes së përrjetshme.*<sup>103</sup>

Meqenëse për lidhjen e kontratës së tillë kërkohet forma formale, me vet lidhjen e kësaj kontrate, për dhënësin e mbajtjes fillon të rrjedh edhe afati ligjor në bazë të cilës i njeiti do të mund të fitonte një të drejtë pronësore me parashkim pra afati 3 vjecarë për sendet e luajtshme dhe afati 10 vjecar për sendet e paluajtshme, që parsheh ligji mbi pronësi dhe të drejtat sendore ku thuhet: *mbajtësi ligjor dhe i ndërgjegjshëm të sendit të luajtshëm, ndaj të cilit tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë ndaj atij sendi me mbajtje (parashkrim) pas kalimit të kohës prej 3 viteve.*

*mbajtësi ligjor dhe i ndërgjegjshëm të sendit të paluajtshëm, ndaj të cilit tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë ndaj atij sendi me mbajtje (parashkrim) pas kalimit të kohës prej 10 viteve.*<sup>104</sup>

Në lidhje me këtë çështje të sipërpërmendur gjykata Supreme e RM-së në aktgjykimin e vitit 1995, *i llogarit si mbajtës ligjor të paluajtshmerisë personat të cilat atë paluajtshmeri e mbajnë në bazë të kontratës së mbajtjes së përrjetshme, dhe të cilët në mënyrë të ndërgjegjshme e*

---

<sup>103</sup> Aktgjykimi i Gjykatës së Apelit Manastir Гж.бр.2942/2013, me të cilin refuzohet padia e paditësit më të cilën kërkohen shkëputje e kontratës së mbajtjes së përrjetshme e lidhur personalisht në mes të saj dhe bashkëshortit të ndjerë të saj në njëren anë si marrës të mbajtjes dhe të djalit të tyre tani i ndeërë në anën tjetër si dhënës i mbajtjes nga shkaku se pasardhësit e dalit të saj-nipërit e saj, paditësen e kishin vendosur në spital në përkujdesje të personave profesionistë. Gjykata kishte konstatuar se pasardhësit e të ndjerit-dhënësit të mbajtjes konkretisht nipërit e saj, në mënyrë të heshtur kishin marrë veprime me të cilat kishin vazhduar me obligimet e kontratës sipas nenin 1035 të LMD, respektivisht ata kishin marr përsipër pagesën e të gjitha harxhimeve të nevojshme spitalore për paditësen si marrëse e mbajtjes, me cka nuk ishte e patjetërsueshm që një vullnet i dhënësve të mbajtjes të shprehet në mënyrë me shkrim me deklaratë apo me lidhje të ndonjë aneksi të kontratës ekzistuese apo kontratë të re të mbajtjes së përrjetshme që të vërtetohej se ata janë të pajtimit të vazhdonin kontratën e lidhur nga paraardhësi i tyre-babai i tyre me paditësen.

<sup>104</sup> Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i RMV (Gazeta zyrtare e RMV nr.18/2001) neni 124, pr.1, pr.2

*posedojnë paluajtshmërinë më shumë se 10 vjet pas vdekjes së marrësit të mbajtjes, ata kanë fituar të drejtën e pronësisë ndaj asaj paluajtshmërie.*<sup>105</sup>

### **3.2 Lënda e kontratës për mbajtje të përjetshme**

Lëndë e kontratës së mbajtjes së përjetshme është pikërisht shërbimi i ofruar nga dhënësi i mbajtjes kundrejt marrësit të mbajtjes, me cka kjo kontratë ashtu sic edhe u cek me lartë në literaturën juridike njihet si kontratë e bashkimit të punës dhe mjeteve, andaj edhe nuk mund të thuhet se kontrata për mbajtje të përjetshme bën pjesë në kontratat që kanë bazë juridike pronësinë, pasiqe si *lëndë për dhënësin e mbajtjes paraqiten dhëniet e caktuara të cilat i bëhen marrësit të mbajtjes reth banimit, ushqimit, veshmbathjes, kujdesit rreth varrimit dhe dhëniet pas vdekjes që kanë të bëjnë me doket e rrethit shoqëror të marrësit të mbajtjes.*<sup>106</sup> Por për nga vet përkuftizimi i kontratës për mbajtje të përjetshme ku thuhet se si kundërshpërblim për shërbimin e ofruar dhënësi i mbajtjes fitonë pasurinë apo një pjesë të pasurisë së marrësit të mbajtjes, me të drejtë kjo kontratë elaborohet në këtë punim sepse me anë të kësaj kontratë tjetërsohej një e drejtë e karakterit pronësor e cila ishte e prolonguar pas vdekjes se njëres palë kontraktuese (marrësit të mbajtjes).

Te kontrata e mbajtjes së përjetshme, meqenëse më lartë përmendëm se forma e saj ishte strikt formale, ligdhënësi nuk pranonte formë tjetër të lidhjes së saj, duhet të theksohet se në atë kontratë duhet të parcaktohen saktë të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese. Në atë duhet përshkruar sakt se çfarë shërbimi ofrohet nga dhënësi i mbajtjes, dmth a duhet i njëjti të bashkëtoj me marrësin e mbajtjes, të pergatis ushqim për të, përkujdesje në rast nevojë, apo mundet të njëjtit të jetojnë në vendbanie të ndryshme dhe shërbimi të jepet në formë të parave apo në tjetër formë, si dhe në anën tjetër pasuria e cila tjetërsohet duhet të jetë e sakt e evidentuar në kontratë, respektivisht numri i fletëpronësisë, pjesës kadastrale sipërfaqe lloji etj, që është e nevojshme të bëhet qartë identifikimi i saj. Përcaktimi i pasurisë së paluajtshme bëhet me anë të dokumentit të pronësisë sic u përmend më lartë, fletëpronësia, mirëpo lëndë e kësaj kontratë mundën me qenë edhe sendet e luajtshme. Sa i përket sendeve të luajtshme *ato duhet në kontratë të përshkruhen*

---

<sup>105</sup> Aktgjykimi i Gjykatës Supreme të RM-së PeB.6p.1293/94 e datës 18.04.1995, më të cilin hodhi si të pa bazë revizionin e paditësit dhe vërtetoi se paluajtshmëria e cila është inkorporuar në kontratën e mbajtjes së përjetshme e cila i takonte marrësit të mbajtjes tanimë të ndjerë i takon të paditurit si dhënësi i mbajtjes nga dita e vdekjes së marrësit të mbajtjes të datës 01.03.1974. Në këtë rast gjykata është thirr në nenin 28 të Ligjit bazë për mardhëniet pronësore juridike të RSFJ ku parashihej afati 10 vjeçar i fitimit të pronësisë me posedim-parashkrim të poseduesit ligjor dhe të ndërgjegjshëm.

<sup>106</sup> Dauti Nerxhivane, e drejta e detyrimeve, Prishtinë, 2002, fq.422-423

*në atë mënyrë që të mund të dallohen nga sendet e tjera, qoftë si individualisht të përcaktuara, qoftë të përcaktuar në bazë të ndonjë shenjje ashtu sikur përcaktohen si sende të përditshme.<sup>107</sup>*

Definimi i të drejtave dhe obligimeve për palët kontraktuese të kontrata në fjalë është shumë i rendësishëm nga shkak se janë të shumta procedurat gjyqësore ku kërkohet prishja e kontratës nga marrësi i mbajtjes, në raste kur kontrata është lidhur mes kontraktuesve ku në cilësi të marrësit të mbajtjes paraqiten dy persona, rrespektivisht dy bashkëshort dhe nëse njëri nga ata vdes, bashkëshorti pasjetues kërkon prishjen e kontratës për shkak të mos kryerjes së obligimit nga ana e dhënësit të mbajtjes, e posacerisht kur nuk janë përcaktuar sakt dhe qartë obligimet e dhënësit të mbajtjes.

Kështu, shtrohet pyetje se marrësi i mbajtjes a ka të drejtë të kërkoj prishjen e kontratës për shkak të shpërnguljes së tij në rast se nuk është përcaktuar bashkjetesa me dhënësin e mbajtjes në kontratën për mbajtje të përvetshme.

*Gjatë kontestit për prishje të kontratës së mbajtjes së përvetshme nuk është e mjaftueshme vetëm të vërtetohet se marrësi i mbajtjes si paditës është shpërngul në një vend tjetër dhe me atë të mos ekzistoj faj te dhënësi i mbajtjes, por është e nevojshme të vërtetohet se edhe pas shpërnguljes së marrësit të mbajtjes, dhënësi i mbajtjes - i padituri a ka vazhduar edhe me tej të kryej obligimet e tija, ndërsa marrësi i mbajtjes të refuzoj të pranoj mbajtjen me qëllim prishjes së kontratës së mbajtjes së përvetshme.<sup>108</sup>*

Sa i përket sendeve që tjetërsohen ose pronës që tjetërsohet me kontratën e mbajtjes së përvetshme ose që është njëashtu lëndë e kësaj kontrate, duhet të theksohet se marrësi i mbajtjes ka të drejtë të tjetërsoj pronën e tij në tërësi dhe kjo gjë nuk e bën të pavlefshme kontratën e tillë në rast se janë cenuar trashëgimtarët e marrësit të mbajtjes në lidhje me të drejtën e tyre në pjesën e domosodshme. Kjo nënkupton se trashëgimtarët e marrësit të mbajtjes kanë të drejtë të mbrojtjes së pjesës së tyre të domosodshme gjatë disponimit të trashëgimlënesit me testament por jo edhe në rastin e tjetërsimit të pasurisë me anë të kontratës së mbajtjes së përvetshme

---

<sup>107</sup> Mile Haxhi Vasilev-Vardarski, Nasledno pravo, Skopje 1983, str.295-296

<sup>108</sup> Akt vendim i Gjykatës Supreme të RMV-së Рев.бп.693/90 e dates 30.10.1990 më të cilin kthehet në rishqyrtim lënda para gjykatës së shkallës së parë më të cilin është vërtetuar se marrësi i mbajtjes- paditësi e ka lëshuar vendqëndrimin dhe me atë nuk ka pas faj te dhënësi i mbajtjes- i padituri, por ka qenë e nevojshme të vërtetohet se edhe pas shpërnguljes së marrësit të mbajtjes, dhënësi i mbajtjes a i ka kryer obligimet e tija që kan rrjedh nga kontrata e mbajtjes së përvetshme, ku pas pyetjes së të paditurit dhe bashkëshortes së tij të vërtetohet se a ka qenë e kontraktuar bashkjetesa mes palëve kontraktuese si dhe pas shpërngujes ajo bashkjetesë a është krijuar përsëri, sepse nuk është vërtetuar fakti se si ka qenë e kontraktuar mbajta vetëm me përgatitje të ushqimit apo edhe shërbime të tjera për kënaqjen e nevojave të përditshme të marrësi të mbajtjes.

Në këtë rast, gjykata Themelore me të drejtë konkludoi kur e ka refuzuar si të pabazë kërkesëpadinë e paditësit me të cilën kërkohej reduktimi i kontratës së mbajtjes së përrjetshme të datës 17.04.2003, e vërtetuar para Gjykatës themelore Gostivar 3AB.HJ.6p... e datës 18.04.2003 dhe ankesin e kontratës së mbajtjes së përrjetshme e datës 04.04.2007 e vërtetuar në Gjykatën themelore Gostivar 3AB.HJ.6p... e datës 06.07.2007, nga shkakut se paditësi gjatë procedurës nuk dëshmoi aq më pak dorëzoi dëshmi të duhur në bazë të cilës kërkoj reduktimin e një pjesë të kontratës së mbajtjes së përrjetshme dhe aneksin e kontratës, rrespektivisht se ndaj pasurisë e cila është e përfshi me kontratën e mbajtjes së përrjetshme i njejtë ka pas të drejtë në pjesën e domosdoshme.<sup>109</sup>

### **3.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës për mbajtje të përrjetshme**

Meqenëse më lartë, te forma e kontratës për mbajtje të përrjetshme u potencua se kontrata e tillë është strikt formale, për hartimin e saj duhet pasur njohuri të caktuara. Meqenëse ligjdhënësi ka paraparë se një kontratë e tillë mund të vërtetohet para noterit apo gjykatës kompetente, atëherë edhe hartimi i vet kontratës përmbante në vet specifikat e saj. Nëse kontrata hartohej nga vet palët kontraktuese, rrespektivisht nëse ata kishin njohuri për hartimin e saj atëherë gjykatësi duhej të konstatonte se ajo i plotëson kushtet e nevojshme dhe e njejtë a përmban dispozita me të cilat do të materializohej dëshira e palëve kontraktuese. Njëherit gjykatësi duhej të konstatonte pjesmarrjen e palëve, përfaqësuesin e dhënësit të mbajtjes (nëse kishte të tillë), dëshmitarët e nevojshëm dhe më pastaj fillonte zëshëm leximin e kontratës duke i përkujtuar palët edhe për pasojat juridike të kontratës së lidhur.

---

<sup>109</sup> Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Gostivar ГЖ.6p.587/13 i datës 16.10.2013, me të cilin vërtetohet Aktgjykimi i gjykatës Themelore Gostivar ПП.6p.491/11 i datës 18.12.2012, më të cilin gjykata e shkallës së parë konstatoi se paditësi I.S. dhe i padituri B.S. ishin vëllezër. Prinderit e tyre, nëna e tyre e ndjerë N.S. e cila kishte vdekur në Gostivar më datë 19.11.2011 dhe babai i tyre i ndjerë F.S. i cili kishte vdekur në Gostivar më datë 04.02.2011 kishin lidhur kontratë për mbajtje të përrjetshme me të paditurin B.S. dhe aneks të asaj kontrate më datë 04.07.2007, të vërtetuar para gjykatës themelore Gostivar në prezencë të dy dëshmitarëve me cka palët kontraktuese kanë qenë të njoftuar me përmbajtjen dhe rëndësin e lidhjes së kësaj pune juridike si dhe pasojat që dalin prej saj dhe të njejtët e kishin nënshkruar kontratën në fjalë dhe kanë qenë të pajtimit që në shenjë faleminderimi t'ia japin pasurin e cila më detajisht ka qenë pjesë e kësaj kontrate djalit të tyre B.S. Gjykata pas analizës së thuktë të dëshmitëve të prezentuara si dhe nenit 1029 të LMD cka konstatoi se Gjykata e shkallës së parë me të drejtë e ka vërtetuar gjendjen faktike dhe ka aplikuar të drejten materijale kur e ka hudhë si të pa bazë kërkesëpadinë e I.S., për reduktimin e kontratës së mbajtjes së përrjetshme, sepse paditësi nuk prezentoj dëshmi me të cilën do të mundej të vërtetohet se ndaj pasurisë ose pjesë të pasurisë nga kontratës së mbajtjes së përrjetshme ka përfitu të drejtë të caktuar, rrespektivisht të drejtë të pjesës së domosdoshme që të kërkojë reduktim rrespektivisht prishje të kontratës së mbajtjes së përrjetshme.

Mirëpo, janë të rradha rastet kur palët kontraktuese kanë njohuri të tilla që të munden vet të hartojnë një kontratë të tillë. Zakonisht, kontratat e tilla i hartojnë avokatët nëse e njejta vërtetohet në gjykatë, ndërsa avokatët bëjnë hartimin e tyre edhe nëse e njejta vërtetohet para noterit, rrespektivisht e njejta solemnizohet para noterit. Shkresa apo dokumenti i kontratës të cilën e hartonte avokati njihet si dokument privat dhe i njejti kur solemnizohej nga ana e noterit fitonte fuqinë e dokumentit publikë.

Kontrata e mbajtjes së përjetshme sic edhe përmendëm vërtetohet edhe para noterit që nënkupton se e njeta mundet edhe të hartohen edhe nga vet noteri, me cka ai harton aktin noterik të kësaj kontrate dhe të njejtën mëpastaj e vërteton ashtu sikur e bënte gjykatësi para palëve kontraktuese. Ngjajshëm sikur gjykata, noteri duhej të konstatoj prezencën e palëve dhe mëpastaj zëshëm ta lexoj tekstin e kontratës me qëllim të informimin të qartë të palëve për pasojat juridike të saj. Vlen të theksohet se me ndryshimet e fundit të ligjit mbi noterinë, noterët bënin vetëm vërtetimin e kontratave të lidhura dhe jo hartimin e tyre nëse vlera e lëndës së kontratës tejkalon vlerën e paraparë ligjore, rrespektivisht nëse vlera e kontratës te paluajtshmërit tejkalon vlerën e 10.000 eurove, e cila gjë do të potencohet më gjerësishtë të pjesa e punimit që ka të bëjë me noterijatin në përgjithësi.

Në tabelat e mëposhtme janë paraqitur ekzemplar të mënyrës së vërtetimit të kontratës së mbajtjes së përjetshme nga ana e Gjykatës themelore në Shkup dhe nga ana e noterit.

Tabela nr.1

**I. «ЗАВ бр.../...»**

ОСНОВНИОТ СУД ВО КУМАНОВО како првостепен вонпарничен суд преку судијата Б. Е. како судија поединец потврдува дека Договор за доживотна издршка склучен на ден 09.10.2014 година помеѓу Б. Т. од с.Б. К. со ЕМБГ... носител на лк. ... издадена од СВР Куманово од една страна како примател на издршка и И. Т. од с.Б. К со ЕМБГ... носител на лк.. издаде од СВР Куманово од друга страна како давател на издршка одкако договорот за доживотна издршка кој е склучен на ден 09.10.2014 година, а денеска на ден «15.10.2014» година странките го потпишуваат пред судот во присуство на сведоците Б. С. од К ул...бр. и В В од К ул...бр..., а во присуство и на сопругата на примателот на издршка лицето Ј. Т. од с.Б. К со ЕМБГ..., носител на лк... издадена од СВР Куманово која е согласна да се склучи овој договор помеѓу странките, во присуство и на полномошник на примателот на издршка адвокат В. М. од К и е прочитан на странките и беа запознаени со правата и обврските кои произлегуваат од истиот, истите го потпишаа овој договор и го признаа за свој при што по 1 (еден) примерок им е предаден на странките.

Такса наплата во износ од 2.000,00 денари (480,00 денари + 1.520,00 денари)..

**ОСНОВЕН СУД КУМАНОВО**

**I. «ЗАВ бр.../...»**

**«15.10.2014» година**

**Судија  
Б. Е.**

Tabela nr.2

Јас НОТАР Е. А Ул. 11-ти Октомври бр.1/7-Куманово потврдувам дека овој извод е идентичен со изворникот ПРВ извод-потполн-во Извадок, кон кого <u>не се приложени</u> – <u>се</u> <u>приложени</u> / _____ преписи од прилогот на нотарската исправа. Број: ОДУ БР.772/19 Во Куманово 16.07.2019 година НОТАР _____
--

### 3.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale

Sa i përket pagesës së tatimit në qarkullim për sendet e paluajtshme të kontrata e mbajtjes së përjetshme mund të thuhet se e njejta kalon në labirintet e njejta sikurse kontrata e shitblerjes. Dallimi qëndron në kohën e dorëzimit të ekzemplarëve të kontratës në komunën gjegjëse për pagesën e tatimit në qarkullim. Përderisa të kontrata e shitblerjes, blerësi dëshironte që të drejtën e pronësisë të fituar me kontratë ta regjistroj menjëher, këtë gjë nuk mund ta bëj dhënësi i mbajtjes të kontrata për mbajtje të përjetshme, rrespektivisht kjo e drejtë ishte prolonguar deri në vdekjen e marrësit të mbajtjes. Andaj pas vdekjes së marrësit të mbajtjes, ekzemplarët e kontratës mund të dorëzoheshin në komunën gjegjëse për pagesën e tatimit në qarkullim.

Duhet të theksohet se të liruarit nga pagesa e tatimit në qarkullim të kjo kontratë është dhënësi i mbajtjes vetëm atëherë kur ai në raport me marrësin e mbajtjes gjindet në rendin e parë trashëgues edhe atë vetëm për pjesën e patundshmërisë i cili do ta trashëgonte sipas Ligjit për trashëgimi dhe pa dhënë mbajtje (përkujdesje).

### 3.5 Regjistrimi i kontratës për mbajtje të përjetshme në organin përkatës shtetëror

Pas vdekjes së marrësit të mbajtjes, dhënësi i mbajtjes të drejtën e fituar me kontratën e mbajtjes së përjetshme, ka mundësi ta realizoj, rrespektivisht i njejti ka të drejtë të shënohet apo regjistrohet si pronarë i asaj paluajtshmërie në librat publikë në Agjencinë për kadastër, ose të shënohen si pronarë të asaj paluajtshmërie të dy bashkëshortët nëse kontrata e mbajtjes së përjetshme ishte lidhur me dy bashkëshortët si dhënësi të mbajtjes. Mirëpo shtrohet pyetje, nëse

kontrata e mbajtjes së përrjetshme është e lidhur vetëm me njërin bashkëshort në cilësi të dhënësit të mbajtjes, atëherë pasuria e fituar pas vdekjes së marrësit të mbajtjes llogaritet si pasuri e vacantë e njërit bashkëshort, ai i cili kishte lidhë këtë kontratë apo pasuri e përbashkët e të dy bashkëshortëve.

Në lidhje me këtë dilem nga praktika gjyqësore do të veçojmë aktgjykimin e gjykatës Supreme të RMV, ku thuhet se: *pasuria e fituar në bazë të kontratës për mbajtje të përrjetshme, e cila kontratë është realizuar gjatë kohëzgjatjes së bashkësisë martesore të dhënësit të mbajtjes paraqet pasurinë e përbashkët të çiftit martesor, pa marrë parasysh se në kontratë nga ana e dhënësit të mbajtjes figuron vetëm njëri nga bashkëshortët martesor.*<sup>110</sup>

Mirëpo dhënësi i mbajtjes ka të drejtë që në Agjencin për kadastër të kërkoj të shënoj apo regjistroj të drejtën e tij si kreditor. Kështu në LMD të RMV, në nenin 1031 thuhet: *dhënësi i mbajtjes të drejtën e tij mbi paluajtshmërin nga kontrata ka të drejtë të kërkoj të shënohet në librat publik. në fletërponësin në pjesën “G” ku janë të parapara parashënimet dhe shënimet, shënohet e drejta e fituar me kontratën e mbajtjes së përrjetshme.*

Kjo e drejtë e dhënësit të mbajtjes, paraqet një siguri juridike, rrespektivisht paraqet një mbrojtje ligjore të drejtës së tij të fituar me kontratën e mbajtjes së përrjetshme, në raste kur marrësi i mbajtjes do të tentonte që atë pronë e cila ishte objekt i kontratës për mbajtje të përrjetshme, ta shes dhuroj etj.

Sa i përket sendeve të luajtshme të cilët janë lëndë e kontratës së mbajtjes së përrjetshme, të cilët duhej të ishin të përcaktuar individualisht apo sipas ndonjë shenjë, marrësi i mbajtjes të drejtën e fituar ndaj tyre nuk mundën ta regjistroj, përveç në raste të disa sendeve të cilët janë të regjistruar në regjistër të posacëm të organit të caktuar (veturë e ngjajshëm), dhe të njejtët ai ka të drejtë ti shfrytëzoj edhe gjatë jetës së dhënësit të mbajtjes nëse një gjë e tillë është e paraparë me kontratë.

---

<sup>110</sup> Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV, Рев.бп.623/92 e datës 25.02.1993, me të cilin konstatohet se gjykatat më të ulta me të drejtë kanë miratuar padinë e paditësit dhe kanë vërtetuar se e ndjera B ka gjysmën ideale të pasurisë e cila më saktësisht është evidencuar në aktgjykimet e ankimuar, edhe për kundër faktit se në kontratë të mbajtjes së përrjetshme ka figuruar vetëm emri i bashkëshortit të saj si dhënësi i mbajtjes dhe të ndjerës P si marrëse e mbajtjes, nga shkak se kontrata e mbajtjes së përrjetshme është realizuar nga dy bashkëshortët dhe e njejtë paraqet pasuri të përbashkët të dy bashkëshortëve.

### 3.6 Ndryshimi i rrethanave

Meqenëse kontrata e mbajtjes së përhjetshme lidhej për një periudhë të ardhshme, ndodhë që pas lidhjes së kontratës, të ndryshojnë rrethanat deri në atë masë sa përmbushja e kontratës bëhet shumë më e vështirë për tu realizuar, atëherë me kërkesën e palëve gjykata mundet t'i ndryshoj marrëdhëniet e tyre në kontratë ose ta anulojë atë kontratë.

Në ligjin mbi marrëdhëniet detyrimore të Maqedonisë nuk janë paraparë shprehimisht se cilat janë ato rrethana, mirëpo ato përkufizohen në atë mënyrë që vet paraqitja e tyre sjell deri te mos përmbushja e kontratës. Kështu, përkeqësimi i gjendjes së dhënësit të mbajtjes si rrethanë e re e krijuar nuk shpie deri te ndryshimi apo shkëputja e kontratës për arsye se dhënësi i mbajtjes me vet kontratën e lidhur kishte marr përsipër obligim të caktuar ndaj marrësit të mbajtjes. Mirëpo, në anën tjetër, nëse marrësi i mbajtjes lidhë dëshiron me punë tjetër juridike ta tjetërsojë atë pronë e cila ishte objekt i kësaj kontrate martesë të re atëherë vjen deri te paraqitja e një rrethane të re e cila nuk ka qenë ekzistuese deri në atë moment. Këtë dispozitë e parasheh edhe ligji mbi marrëdhëniet detyrimore i Kosovës, ku në komentën që i bëhet këtij ligji me saktësisht jepet një shembull i paraqitjes se një rrethane të re ku thuhet: *nëse marrësi i mbajtjes pasi ta lidhë kontratën për mbajtje të përhjetshme lidhë martesë të re dhe bashkëshorti merr përsipër përkujdesjen e marrësit të mbajtjes, atëherë kjo paraqet rrethan të re e cila mund të sjellë edhe deri te ndryshimi apo shkëputja e kontratës së lidhur.*<sup>111</sup>

### 3.7 Afati kohor i kalimit të pronësisë në dhënësin e mbajtjes

Në pjesën e regjistrimit të kontratës së mbajtjes së përhjetshme përmendëm së gjatë lidhjes së kësaj kontrate, dhënësi i mbajtjes të drejtën e fituar me këtë kontratë mund ta shënonte në librat publik në Agjencionin për kadastër. Kjo e drejtë e cila shënohej në pjesën G të fletpronësisë nuk i mundësonte atij të bëhej pronarë i asaj paluajtshmëri, por e njejtë atij i ofronte garancë dhe siguri në raste kur marrësi i mbajtjes dëshironte të lidhte kontratë të re me anë të së cilës do të dëshironte të tjetërsonte pasurinë e tij dikujt tjetër.

Meqenëse me lidhjen e kësaj kontrate dhënësi i mbajtjes me automatizëm nuk bëhej pronarë sikurse më kontratat e tjera me të cilat fitohej pronësia, atëherë shtrohet pyetja se cili është afati kohor i nevojshëm për fitimin e pronësisë me anë të kësaj kontrate.

---

<sup>111</sup> Dauti Nerxhivane, Berisha Ruzhdi, Vokshi Adem, Aliu Abdulla, Blakaj Sefadin, "Kommentar, Ligji mbi marrëdhëniet e detyrimeve", Prishtinë 2013, fq.178



Ligji mbi mardhëniet detyrimore nuk përmend afat kohor për kalimin e pronësisë, ngase ai është decid në veprimin juridik të kësaj kontrate, rrrespektivisht dhënësi i mbajtjes bëhej pronarë i asaj paluajtshmëri pas vdekjes së marrësit të mbajtjes ku ai këtë të drejtë të fituar me këtë kontratë përfundimisht mund ta regjistronte në librat publik.

#### **4. Kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës**

Me kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, njëra palë paraardhësi (tjetërsuesi - dorëzuesi) ia tjetërson pasardhësve të tij tërë pasurinë apo një pjesë të saj pa asnjë kompenzim.

Në ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Republikës së Maqedonisë së Veriut, me kontratën për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës lind obligimi i paraardhësit (tjetërsuesit-dorëzuesit), kundrejt pasardhësit të tij, ku thuhet se: *me kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, tjetërsuesi obligohet që t'ia tjetërsoj tërë ose një pjesë të pasurisë pasardhësve të tij.*<sup>112</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kosovës njëashtu këtë kontratë e ka paraparë me emërtimin si kontrata për dorëzimin dhe ndarjen e pasurisë (kontrata e dorëzimit) ku thuhet se: *me kontratë të dorëzimit, dorëzuesi merr përsipër të dorëzojë dhe ndajë pronën tek pasardhësit e tij/saj, tek fëmijët e adoptuar dhe pasardhësve të fëmijëve të adoptuar.*<sup>113</sup>

Kontratë të tillë të tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës të njohur me nocionin kontrata e mbajtjes deri në vdekje (*ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju*) përmban edhe ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kroacisë i cili për dallim nga ai i Maqedonisë përveç që përcakton obligimet e paraardhësit që ta tjetërsoj pasurinë e tij ose pjesë të saj menjëherë pas lidhjes së kontratës, ai njëashtu përmend edhe obligimin e pasardhësve që atë ta mbajnë deri në vdekje ashtu si edhe te kontrata e mbajtjes së përjetshme, ku më saktësisht thuhet: *kontrata për mbajtje deri në vdekje e obligon njëerën palë (dhënësin e mbajtjes) që palës tjetër apo personin e tretë (marrësi i mbajtjes) ta mbaj deri në fund të jetës së tij, a pala tjetër obligohet që gjatë jetës t'ia tjetërson tërë apo pjesë të pasurisë së tij.*<sup>114</sup>

Në shikim të parë në ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Kroacisë mendohet së ligjdhënësi ka dhënë përkufizim të ngjajshëm të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës dhe kontratës së mbajtjes së përjetshme, mirëpo ajo që bën të dallohen këto kontrata është pikërisht

<sup>112</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1022

<sup>113</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 549

<sup>114</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11) Članak 586

koha kur kalohet pronësia në pasardhësit, rrespektivisht moment kur ato bëheshin pronarë të asaj paluajtshmërie.

Te kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës (apo kontrata e mbajtjes deri në vdekje sic njihet në ligjin kroat) potencohet se tjetërsimi i pasurisë bëhet menjëher pas lidhjes së saj, me cka pasardhësit bëheshin menjëher pronarë, ndërsa te kontrata për mbajtje të përjetshme pronësia fitohet vetëm pas vdekjes së marrësit të mbajtjes.

Nga nocionet e mësipërme konstatojmë se në momentin e lidhjes së kësaj kontrate ekzistonte detyrim vetëm për njërin palë andaj llogaritet se është kontratë e njëanshme detyruese, është kontratë me mirëbesim ngase për pasurinë e tjetërsuar nuk merret asnjë kompensim si dhe është kontratë formale ngase duhet të lidhet në formë strikt formale para organit të caktuar. Me fjalë të tjera me këtë kontratë pasardhësit (fituesit), gjatë jetës së tyre bëhen pronarë të asaj pasurie që do ta kishin fituar me trashëgimi në rast të vdekjes së paraardhësit të tyre, por duke pas parasysh gjithnjë faktin e nevojës së pajtueshërisë të të gjithë pasardhësve për mënyrën e shpërndarjes së kësaj pasurie me këtë kontratë.

Kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës në të shumtën e rasteve na paraqitet si kontratë e posaçme, por mundet edhe të paraprijë edhe kontratës për mbajtje të përjetshme në rast kur si marrësi i mbajtjes paraqitet tjetërsuesi-paraardhësi<sup>115</sup>. Kjo nënkupton se pas lidhjes së kontratës së mbajtjes së përjetshme nëse janë të pajtimit paraardhësi dhe të gjithë pasardhësit më të cilët paraardhësi vetëmse më parë kishte lidhë kontratë për mbajtje të përjetshme, mund të lidhin kontratë për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës, ku në këtë rast pasardhësit, menjëher nga ai moment fitojnë të drejtën pronësore të cilën do ta kishin fituar me kontratën e mbajtjes së përjetshme pas vdekjes së marrësit të mbajtjes apo paraardhësit të tyre.

Rrugëtimin e saj kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës së bashku me kontratën e mbajtjes së përjetshme e kishte në ligjin mbi trashëgimin të vitit 1973, rrespektivisht kjo kontratë nuk ka qenë më herët e inkorporuar në ligjin mbi mardhëniet detyruese të vitit 1978, sic u përmend më sipër edhe te kontrata për mbajtje të përjetshme. Në ligjin mbi trashëgimin të vitit 1973 të Republikës Socialiste të Maqedonisë (RSM) kontrata e mbajtjes së përjetshme ishte e paraprë nga neni 120 deri në nenin 126. Ndërsa, ligji mbi trashëgimi i vitit 1996 i sjellur pas pavarimit të Maqedonisë nuk e parashihte këtë kontratë në dispozitat e veta ashtu si nuk e

---

<sup>115</sup> Дејан Мицковиќ & Англе Ристов, Наследно право, Скопје 2020, стр.306

parashihte as kontratën për mbajtje të përhjetshme por prap se prap ky ligj në dispozitat kalimtare dhe përfundimtare të nenit 145, përmend se do të vlejnjë dispozitat e ligjit mbi trashëgimin e vitit 1973 që e rregullonin kontratën e mbajtjes së përhjetshme dhe kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, e që këto dispozita patën vlefshmërin e tyre deri në sjelljen e ligji mbi mardhëniet detyrimore të vitit 2001 ku përfundimisht këto kontrata u bënë pjesë e ligjit mbi mardhëniet detyrimore.

Karakteristikë e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, që e bën të dallohet nga kontratat e tjera me të cilat fitohej pronësia janë pikërisht subjektet që mund ta lidhin këtë kontratë. Derisa kontratat e tjera i lidhnin subjekte që nuk ishin në lidhje familjare (në përjashtim të kontratës së dhurimit ku në të shumtën e rasteve lidhej në mes subjekteve që ishin në mardhënie familjare por mund ta lidhnin edhe subjekte që nuk ishin në këso raporte), ligjdhënësi këtu kishte ruajtur një ekskluzivitet, rrrespektivisht te kjo kontratë si subjekte paraqiteshin vetëm dorëzuesi (tjetërsuesit) dhe pasardhësit e tij, fëmijët e adoptuar dhe pasardhësit e fëmijëve të adoptuar të cilët sipas ligjit do të thirreshin për ta trashëguar paraardhësin.

Kur jemi te subjektet të cilët e lidhin kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës duhet të theksohet se *tjetërsuesi me këtë kontratë përveç pasardhësve të tij mund ta përfshijë edhe bashkëshortin martesor (si marrës i një pjesë të pasurisë, shfrytëzues të ndonjë të drejte) me cka duhet pajtimi i tij/saj, në të kundërtën bashkëshorti martesor e rezervon të drejtën në pjesën e domosdoshme.*<sup>116</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Maqedonisë përcakton strikt se cilët pasardhës mund të jenë palë në kontratë, rrrespektivishtë në atë thuhet që palë mund të jenë vetëm ata trashëgimtarë të cilët mund të thirren në trashëgimi nëse në atë moment do të kishte vdek tjetërsuesi i pasurisë. Kështu gjatë procedurës së vërtetimit të kësaj kontrate para gjykatës ose para noterit, pasardhësit duhet patjetër të dorëzojnë certifikat të të lindurve, si dëshmi se sipas ligjit munden të jenë palë kontraktuese, ndërsa sa i përket bashkëshortit martesor i njejtë duhet të dorëzoj certifikat nga libri amë i të kurorzuarve me të cilën dëshmohet se martesë është ekzistente në atë moment.

Për plotëfuqishmërinë e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës sic u përmend edhe më lartë, LMD i Maqedonisë në dispozitat e tij parashihte që duhej të ishin të pajtimit të gjithë

---

<sup>116</sup> Мицковиќ Дејан & Ристов Ангел, *ГРАЃАНСКО ПРИМЕНЕТО ПРАВО (НАСЛЕДНО ПРАВО)*, Скопје 2011, ст.158

pasardhësit si dhe bashkëshorti i tjetërsuesit të pasurisë ku thuhej se: *shpërndarja e pasurisë është e vlefshme vetëm nëse me atë janë pajtuar të gjithë pasardhësit dhe bashkëshorti i tjetërsuesit të cilët në bazë të ligjit do të thirren për ta trashëguar trashëgimin e tij*<sup>117</sup>

Mirëpo, në situatë kur nuk ishin të pajtimit të gjithë pasardhësit me mënyrën e shpërndarjes së pasurisë atëherë shtrohej pyetja se a shpallej e pavlefshme kjo kontratë apo mbetej e vlefshme për ata pasardhës të cilët ishin dakord me këtë shpërndarje. Në lidhje me këtë situatë LMD parashihte që: *nëse me shpërndarjen nuk pajtohet ndonjë trashëgimtarë, atëherë pjesët e pasurisë të cilat tjetërsohen trashëgimtarëve tjerë llogariten si dhurata të dhëna trashëgimtarëve*<sup>118</sup>. Të njejtën dispozitë e përmban edhe ligji mbi mardhënet e detyrimieve të Kosovës në nenin 553 ku thuhet që *ato pjesë të pasurisë të dorëzuara tek pasardhësit tjerë do të konsiderohen dhurata nëse nuk pajtohen të gjithë pasardhësit me shpërndarjen e pasurisë, por këtë dispozitë nuk e përmban ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kroacisë.*

Këto dispozita të lartëshënuara e bëjnë këtë kontratë të afërt me kontratën e dhurimit dhe më këtë anashkalohen efektet juridiko-trashëgimore të cilat ishin të parapara me ligjin mbi trashëgimi të vitit 1973. Me fjalë të tjera nëse të mirat që tjetërsohen llogariten si dhurata të dhëna trashëgimtarëve, atëhere ajo pasuri e fituar me këtë kontratë nuk llogaritet si pasuri e posaçme gjatë vërtetimit të vlerës së përgjithshme të trashëgimisë. Kjo situatë e cila nuk ishte e rregulluar me LMD ndërsa ishte e paraparë me ligjin mbi trashëgimi të vitit 1973 do të sqarohet më saktësishtë në pjesën e lëndës së kësaj kontrate.

Një tjetër lidhshmëri në mes të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, dhe kontratës së dhurimit konsiston edhe në mënyrën e revokimit të saj. Më konkretisht në LMD të Maqedonisë thuhet që *tjetërsuesi mundet ta revokoj kontratën e tjetërsimit ngajshëm me aplikimin e dispozitave të këtij ligji për revokimin e dhuratës, për mosmirnjohje të skajshme nga ana e personit të cilit ia ka tjetërsuar pasurinë.*<sup>119</sup>

Nëse i referohemi këtyre dispozitave, në lidhje me mënyrën e revokimit të njejtat na adresojnë në zbatimin e dispozitave të cilat kishin të bënin me revokimin e dhuratës, rrespektivisht neni 563 i LMD ku flitet për revokimin e dhuratës dhe revokimin e dhuratës së kontraktuar, për shkak të *mosmirnjohjes së skajshme të treguar nga ana e dhuratmarrësit.*

<sup>117</sup> Ligji mbi mardhënjët detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1023

<sup>118</sup> po aty neni 1025

<sup>119</sup> po aty neni 128 pr.2

Meqenëse në dispozitat e revokimit të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës të cilat na adresonin në aplikimin e dispozitave për revokimin e dhuratës ishte paraparë vetëm një mënyrë e revokimit të kësaj kontrate për shkak të "*mosmirnjohjes së skajshme*" të treguar nga ana e fituesit të pasurisë, ashtu sic parashihej me revokimin e dhuratës, në LMD nuk ishte paraparë mënyra e revokimit për shkak të situatës kur tjetërsuesi i pasurisë kishte mbetur pa mjete të patjetërsueshme për jetë, ashtu sic ishte paraparë revokimi i dhuratës. Për këtë arsye LMD i Maqedonisë kishte rezervuar disa të drejta për tjetërsuesin e pasurisë të cilat do të elaborohen në pjesën e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës e që kishin të bënin me udhëzimet të cilat i merrte tjetërsuesi i pasurisë (paraardhësi) nga organet që bënin vërtëtimin e kësaj kontrate.

Edhe pse përmendem se ekzistonte lidhshmëria mes kontratës së dhuratës dhe asaj për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës në aspektin e revokimit të saj, prap se prap ekziston një dallim në aspektin e revokimit të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës. Kjo kontratë nuk mund të revokohet në rast se tjetërsuesi i pasurisë ka rënë në gjendje të vështirë materiale e cila gjë do ti mundësonte atij revokimin e kontratës, prandaj edhe mund të thuhet se: *kontrata e tjetërsimit të pasurisë nuk mund të revokohet ashtu si revokohet dhurata. njëashtu nuk mund të ndryshohet me një dëshirë tjetër testamentale dhe ekzistimin e më shumë testamenteve të një personi*<sup>120</sup>.

Te revokimi i kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës duhet përmend se *revokimi mundet te jetë i tërësishtë apo i pjesërishtë ndaj pasardhëve (fëmijëve të paraardhësit), rrespektivisht revokimi i kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës mund ti referohet të gjithë fëmijëve më të cilët është lidhur kontrata por munden vetëm njërit nga më shumë kontraktues nëse njëri nga ato nuk i përmbush obligimet e marra.*<sup>121</sup>

Në fund duhet të përmendim edhe një rëndësi të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës e që i përket autoritetit të paraardhësit i cili me këtë kontratë shfrytëzon autoritetin e tij për menjanimin e konflikteve eventuale apo ngatresave që do të mund të paraqiteshin në mes të pasardhësve në lidhje me ndarjen e pasurisë pas vdekjes së tij.

#### **4.1 Forma e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës**

<sup>120</sup> Нотарска комора на РМ, Нотаријатите поблиску до граѓаните, Скопје 2013 ст.38

<sup>121</sup> Дејан Мицковиќ & Англе Ристов, Наследно право, Скопје 2020, ст.313

Kontrata për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës na paraqitet si kontratë formale, rrespektivisht ajo duhet të jetë e lidhur në formë të shkruar. Ligji mbi marrëdhëniet detyrimore i Maqedonisë në pjesën e kushteve të plotëfuqishmërisë së kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës në nenin 1023 pr.2 parasheh se e njëjta *duhet të hartohet në mënyrë të shkruar dhe të lidhet para organit të caktuar*, rrespektivisht para noterit ose para gjykatës.

Meqenëse kjo kontratë llogaritet strikt formale, të gjitha legjislacionet e shteteve që i përmendëm ashtu si edhe legjislacioni i Maqedonisë parashihnin formën formale të kësaj kontrata si dhe lidhjen e saj para organit të caktuar. Dallimi i vogël sa i përket këtyre shteteve konsiston në atë se ligji kroat mbi marrëdhëniet detyrimore ashtu sikur edhe ai i Maqedonisë parashihte lidhjen e saj para gjykatës kompetente apo para noterit, ndërsa ligji mbi marrëdhëniet detyrimore i Kosovës veçohet sa i përket lidhjes se saj, ku parashihte lidhjen e kësaj kontrate vetëm para noterit në formë të aktit noterial.

Përderisa kontrata e tjetërsimit të pasurisë ishte e inkuorporuar në ligjin mbi trashëgimin, dhe përderisa ende nuk ekzistonte noterijati si institucion në Republikën e Maqedonisë së Veriut, kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjithmon duhet të vërtetohet para gjykatës kompetente. Mirëpo me krijimin e institucionit të noterisë por edhe ndryshimet që pasuan në ligjin mbi marrëdhëniet detyrimore mundësuan që kjo kontratë të mund të lidhet edhe para noterit.

Sa i përket formës së kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, derisa kjo kontratë ka qenë e rregulluar me ligjin mbi trashëgiminë, përveç elementeve esenciale që duhet të plotësoheshin për këtë kontratë, ka qenë e nevojshme të plotësohen edhe disa supozime materiale juridike dhe formale juridike.

1. Si supozime materiale llogariten:

a) *Si palë kontraktuese të paraqiten ekskluzivisht paraardhësi dhe fëmijet e tij si dhe nipërit e tij, a në disa momente edhe bashkëshortja e paraardhësit (tjetërsuesit) dhe*

b) *Me këtë mënyrë të ndarjes dhe tjetërsimit të pajtohen të gjithë fëmijët dhe trashëgimtarët e tjerë të tjetërsuesit të cilët në bazë të ligjit do të thirrën të trashëgojnë pjesën e tyre.*

2. Si supozime formale që kërkoheshin për këtë kontratë ishin:

a) *Forma e kontratës të jetë me shkrim*

b) *kontrata të jetë e vërtetuar nga gjykatësi.*<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> Миле Хаџи Васиљев-Вардарски, *Наследно право*, Скопје 1983, ст.288

Meqenëse formën formale të kësaj kontrate e kishin paraparë të gjitha shtetet të cilat e kishin të inkorporuar në legjislacionet e tyre, cdo kontraktim gojor i kësaj kontrate e bënte atë të pavlefshme. Përderisa te kontrata e shitblerjes e cila nuk ishte e lidhur në formën e shkruar edhe në rastet kur nevojte forma e shkruar e saj, e njejta prodhonte efekte juridike (mund të konvalidohej) nëse palët kishin kryer obligimet e ndërsjellta sic parashihte nenin 65 i LMD (blerësi kishte paguar cmimin dhe shitësi kishte dorëzuar sendin), te kontrata për tjetërsimin e pasurisë këto veprime juridike nuk prodhonin efekte juridike.

Nëse kjo kontratë nuk vërtetohej para gjykatës apo notërit, e njejta do të ketë efekte të kontratës së thjeshtë të dhuratës nëse bëhet dorëzimi i të mirave në posedim por jo edhe i kontratës për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës.

#### **4.2 Lënda e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës**

Sic theksuam më lartë te llojet e kontratave për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Maqedonisë, ku përmendëm edhe këtë kontratë që shërbente si bazë për fitimin e pronësisë, me automatizëm nënkuptohet se lëndë e kësaj kontrata është një e drejtë e pronësisë e cila tjetërsohet nga paraardhësi (tjetëruesi) tek pasardhësit (fituesit) e tij. Në lidhje me sendet që tjetërsohen, ligjdhënësi nuk përmend sendet e luajtshme apo të paluajtshme por ka paraparë që tjetërsohet vetëm ajo pasuri të cilën tjetërsuesi e dispononte në momentin e lidhjes së kontratës e jo edhe ajo pasuri e cila do të gjendet më vonë, ku në dispozitat e ligjit mbi mardhëniet detyimore thuhet: *me tjetërsimin mundet të përfshihet vetëm pasuria ekzistuese e tjetërsuesit.*<sup>123</sup> Në paragrafin vijues thuhet: *që është e pavlefshme dispozita e kontratës me të cilën parashihet se si do të shpërndahen të mirat të cilat do të gjinden më vonë në trashëgimin e tjetërsuesit.*<sup>124</sup>

Ligji mbi trashëgimi i Maqedonisë i vitit 1973 ku ishte e paraparë kjo kontratë, përmbante dispozitë të posaçme me të cilën mbrohej kjo e drejtë e pronësisë të cilët pasardhësit e fitonin me anë të kësaj kontrate, ngase ai ligj përmbante dispozitë të posaçme me cka e veçonte këtë pasuri të cilën e fitonte ose fitonin pasardhësit e tij dhe ndalonte që kjo pasuri në rast të vdekjes së tjetërsuesit të futet në masën trashëgimore ku më saktësisht thuhej se: *kur paraardhësi i cili gjatë jetës së tij ka tjetërsuar pasuri vdes, masën trashëgimore do ta përbëjnë vetëm ato të*

<sup>123</sup> Ligji mbi mardhënjet detyimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1024

<sup>124</sup> Po aty neni 1024 pr.2

*mira të cilat nuk kanë qenë të përshira më tjetërsimin dhe ndarjen si dhe të mirat të cilat mëpastaj i ka fituar.*

*Të mirat të cilat i kanë fituar më herët pasardhësit e tij me tjetërsim dhe ndarje nuk hyjnë në pjesën trashëgimore dhe nuk merren parasysh gjatë vërtetimit të vlerës së trashëgimisë.<sup>125</sup>*

Mirëpo, këtë dispozitë nuk e trashëgon ligji i tanishëm mbi mardhëniet detyrimore i Maqedonisë dhe në rast se vjen deri te vdekja e paraardhësit (tjetërsuesit) në afat prej 90 ditëve pas lidhjes së kësaj kontrate, atëherë mund të vijjnë në shprehje dispozitat e ligjit mbi trashëgimi në lidhje me trashëgimtarët e domosdoshem dhe llogaritja e dhuratave të trashëgimtarit ligjor.

Kjo me fjalë të tjera nënkupton se atë pasuri të cilën pasardhësit e kishin fituar me kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës i llogaritej atyre në pjesën që do ta trashëgonin si trashëgimtarë pas hapjes së trashëgimisë e jo si pjesë e posaçme e tyre ashtu sic parashihte ligji mbi trashëgimi i vitit 1973.

Këtë dispozitë përveç ligjit mbi mardhëniet detyrimore të Maqedonisë, nuk e ruan as ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kroacisë. Dispozitën me të cilën ruhej një e drejtë e pronësisë e pasardhësve, e fituar me anë të kësaj kontratë ashtu sic e parashihte ligji mbi trashëgimin i vitit 1973, e ruan ligji mbi mardhëniet detyrimore i Kosovës i cili për dallim prej Maqedonisë dhe Kroacisë, e kishte trashëguar këtë dispozitë, me të cilën u ofronte mbrojtje ligjore pasardhësve për pasurinë që e fitonin me anë të kontratës për tjetërsimin e pasururisë gjatë jetës, ku në dispozitat e këtij ligji thuhej: *nëse vdes paraardhësi i cili ka dorëzuar dhe ndarë pasurinë e tij apo saj gjatë kohës sa ka qenë gjallë, pasuria e përgjithshme e tij apo saj përbëhet vetëm nga pasuria e cila nuk është përfshirë në dorëzim dhe ndarje si dhe nga prona e fituar më pas.*

Paragrafi 2 i po të njejtit nen thotë që: *pasuria e fituar nga pasardhësit e tij apo saj me anë të dorëzimit dhe ndarjes nuk klasifikohet si pjesë e pasurisë së përgjithshme të tij apo saj si dhe nuk llogaritet gjatë përcaktimit të vlerës së kësaj pasurie të përgjithshme<sup>126</sup>*

#### **4.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës**

Kontrata për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës, ku më lartë përmendëm se është kontratë formale, pa dyshim se vet shkresa apo teksti i kontratës duhet të përmbaj formën e caktuar që e njejta të prodhojë efekte juridike. Nëse e njejta vërtetohej në gjykatë, tekstin e kontratës duhej

<sup>125</sup> Ligji mbi trashëgimin, (Gazeta zyrtare e RSM-së nr.35/73), neni 112

<sup>126</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 552



paraprakisht ta hartonin palët vet nëse kishin njohuri të tilla apo në emër të tyre këtë kontratë ta hartonte avokati. Vlenë të theksohet se edhe pse ligji përcakton shprehimisht se kjo kontratë vetëmse vërtetohet nga gjykata apo noteri, në të nuk përcaktohet ndonjë ndalesë sa i përket edhe vet hartimit të kontratës nga ana e gjykatës. Procedura para gjykatës vijon me leximin zëshëm të kësaj kontrate para palëve pjesmarrëse duke i njoftuar ata më saktësisht për të drejtat dhe obligimet por edhe për pasojat që prodhonte ajo dhe në fund bëhej vërtetimin i saj.

Ngjajshëm vepronte edhe noteri në rast se një kontratë e tillë vërtetohej nga ana e tij. Ai kishte për detyrë sikurse gjykata të bënte identifikimin e palëve ti njoftonte ata për punën juridike që e lidhnin, pasojat juridike dhe më pas të vërtetonte kontratën në fjalë.

Meqenëse përmendëm se kjo kontratë është strikt formale dhe e njeta kishte ngjajshmëri me kontratën e dhurimit por dallonte nga ajo për nga njëra ndër mënyrat e revokimit të saj, në këtë rast një tjetër element formal specifik i kësaj kontrate është pikërisht njoftimi apo udhëzimi i cili duhej ti jepet tjetërsuesit (dorëzuesit) nga ana e gjykatës apo noterit për të drejtat që ai kishte mundësi ti rezervonte për vete apo për dikë tjetër me këtë kontratë.

Në lidhje me këtë çështje në LMD të Maqedonisë thuhej: *tjetërsuesi i pasurisë mundet për vete dhe bashkëshortin e tij apo për vete dhe për bashkëshortin e tij apo për ndonjë person tjetër të ruaj të drejtën e frytëgëzimit të të gjitha të mirave të tjetërsuar apo vetëm disa prej tyre apo të kontraktotë qira jetësore në natyrë apo në para apo mbajtje të përjetshme apo ndonjë kompeznim tjetër.*<sup>127</sup>

Dispozita e sipërcituar të cilën e kishte paraparë ligjdhënësi në fillim të sjelljes së LMD pa dyshim se i ofronte një mbrojtje juridike tjetërsuesit të pasurisë në rast të paraqitjes së situatës kur ai do të mbetej pa mjete për ekzistence, ndërsa nuk do të mund të kërkontë revokimin e kontratës për shkak të paraqitjes së kësaj rrethane apo situata.

Ndryshimet që ju bën këtij ligji në vitin 2008 (Gazeta zyrtare e RM-së nr.84/2008) ajo merr kuptimin e vërtet të masës mbrojtëse të tjetërsuesit të pasurisë, nga bartja e nxituar dhe e pakujdeshme e pakushtëzuar e pronësisë gjatë jetës.<sup>128</sup>

Kjo masë mbrojtëse për tjetërsuesin e pasurisë paraqiste *obligim për organin* i cili bënte vërtetimin e kontratës, rrespektivisht ky udhëzim i dhënë i organit (gjykatës apo noterit) duhej të potencohej në vet aktin e vërtetimit të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës.

<sup>127</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 1026

<sup>128</sup> Нотарска комора на РМ, Нотаријатите поблиску до граѓаните, Скопје 2013, стр.39

Në tabelën e mëposhtë është paraqitur një ekzemplar i vërtetimit të kontratës për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës në gjykatën e Kumanovës.

I. «ЗАВ-.../...

**ОСНОВНИОТ СУД ВО КУМАНОВО** како првостепен вонпарничен суд преку судијата Б. Е. како судија поединец потврдува дека Договор за распределба и отстапување на имот за време на живот склучен помеѓу А. С. од К. ул... бр...., со ЕМБГ...., со лична карта бр... издадена од МВР СВР Куманово од една страна како отстапител - распределувач и Х. С. од К. ул... бр..6, со ЕМБГ..., со лична карта бр... издадена од МВР СВР Куманово од друга страна како примател - потомок, одкако Договор за распределба и отстапување на имот за време на живот кој е склучен на ден 13.11.2015 година, а денеска на ден «**24.11.2015**» година странките го потпишуваат пред судот во присуство на полномошник на отстапителот - распределувач, М Д адвокат од Куманово и е прочитан на странките и беа запознаени со правата и обврските кои произлегуваат од истиот, истите го потпишаа овој договор и го признаа за свој.

Такса наплатена во износ од 2.000,00 денари, а се задолжува отстапителот - распределувач да плати 480,00 денари за предлог во рок од 3 дена, сметано од денот на потпишувањето на овој договор.

**ОСНОВЕН СУД КУМАНОВО**

**I. ЗАВ-.../...**

**«24.11.2015» година**

#### **4.4 PAGESA E TATIMIT NË QARKULLIM PARA ORGANEVE KOMUNALE**

Sa i përket pagesës së tatimit para organeve komunale te kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjate jetës mund të thuhet se vlejнe dispozitat e kontratës së dhuratës. Kjo për nga fakti i vet subjekteve që e lidhin këtë kontratë, rrespektivisht lidhja familjare e tyre, paraardhësi (babi) dhe pasardhësit (fëmijët e tij).

Ekzemplarët e kontratës dorëzoheshin në komunën përkatëse ku ndodhej apo ndodheshin palujatshmërit, duke ja bashkangjitur asaj edhe certifikatat e të lindurve të pasardhësve që të dëshmohej se ishin fëmijët e paraardhësit. Komuna pas konstatimit të këtyre rrethanave dhe llojit të kontratës së dorëzuar vendoste klauzolen në ekzemplarët e kontratës me të cilën liroheshin nga pagesa e tatimit pasardhësit.

#### **4.5 Regjistrimi i kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës në organin përkatës shtetëror**

Regjistrimi i të drejtës së fituar më anë të kontratës për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës nëse bëhet fjalë për sende të paluajtshe bëhet në librat publik në organin i cili ishte i ngarkuar me këto detyrime. Pa dyshim se në Agjencionin për kadastrë, pasardhësit e tjetërsuesit të pasurisë të drejtën pronësore të fituar më kontratën e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës kishin të drejtë ta regjistrojnë dhe përfundimisht të bëhen pronar të asaj paluajtshmërie. Procedura e regjistrimit ishte e ngajshme sikurse të kontratat e tjera me të cilat bartej pronësia, rrespektivisht kërkesa së bashku më ekzemplarë të kontratës së vërtetuar dorëzohej në Agjencinë për kadastrë që e njehta mëpasataj të regjistroj atë.

Meqenëse me lartë, në pjesën e hartimit të kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, përmendëm se tjetërsuesit i mundësohej që të ruantë disa të drejta për vetë dhe për bashkëshortin e tij apo për ndonjë person tjetër, ai këtë të drejtë në procedurën e regjistrimit do të mund ta shënoj në librat publik. Kjo nënkupton se nëse në vet dispozitat e kontratës apo aktit me të cilin vërtetohej kjo kontratë parashihej një e drejtë e këtillë, padyshim se me vet dorëzimin e kontratës në Agjencionin për kadastrë *ex officio*, një të drejtë të tillë e regjistron në interes të tjetërsuesit të pasurisë në listën G të fletëpronësisë.

## **5. Kontrata e këmbimit si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Maqedonisë së Veriut në nenin 543 i përcakton detyrimet e palëve kontraktuese në lidhje me kontratën e këmbimit ku thuhet: *me kontratën e këmbimit secili kontraktues obligohet ndaj bashkëkontraktuesit të tij t'ia dorëzoj sendin që këmbehet, me cka ai të fitoj të drejtën e pronësisë ndaj atij sendi.*<sup>129</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kosovës njëashtu përcakton obligimet e palëve kontraktuese të kontrata e këmbimit ku thuhet se: *me kontratën për këmbimin secili kontraktues detyrohet ndaj bashkëkontraktuesit të vet ta dorëzojë sendin që këmbehet, kështu që ai të fitojë të drejtën e pronësisë.*<sup>130</sup>

---

<sup>129</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 543

<sup>130</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 534 pr.1

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë kontratën e këmbimit e përkufizon si “kontrata e shkëmbimit” ku thuhet se: *shkëmbimi është kontrata që ka për objekt kalimin e ndërsjellë të pronësisë së sendeve ose të të drejtave të tjera nga njëri kontraktues tek tjetri.*<sup>131</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyimore i Kroacisë nuk nuk jep ndonjë definicion sa i përket kontratës së këmbimit, por ai njejtë sikur ligji i Maqedonisë dhe i Kosovës vetëmse përcakton obligimet e palëve në këtë kontratë ku thuhet që: *me kontratën e këmbimit obligohet secili kontraktues që bashkëkontraktuesit të tij t’i dorëzoj sendin në posedim.*<sup>132</sup>

Kontrata e këmbimit nuk gjen shtrirje të gjërë në ligjin mbi detyrimet të Maqedonisë, ku kjo kontratë është përfshi vetëm me 2 nene, mirëpo theksohet se për të drejtat dhe obligimet e palëve kontraktuese vlejnjë dispozitat e kontratës së shitblerjes.

Mirëpo në praktikë na paraqiten raste kur përveç që këmbehen sende njëra palë paguan edhe një cmim të caktuar (pride). *Në këtë rast nuk kemi të bëjmë sakt me kontratë të këmbimit por më kontratë të kombinuar me kontratën e shitblerjes. Nëse vlera e sendit që këmbëhet është me e madhe se e sendit që shtohet (paguhet) atëherë kemi të bëjmë më kontratë të kombinuar të këmbimit me atë të shitblerjes, ndërsa nëse vlera e sendit që këmbëhet është më e vogël se e sendit që shtohet (paguhet) atëherë kemi të bëjmë me kontratë të kombinuar të shitblerjes me atë të këmbimit.*<sup>133</sup>

Shikuar në aspektin historik kjo kontratë paraqitet në të drejtat e mëhershme ku ishte paraqitur nevoja e këmbimit mall për mall, ku nuk ekzistonte paraja si mjet ndërmjetësimi mes subjekteve të caktuara, rrespektivisht kjo kontratë në sistemet e ekonomive natyrore apo të pazhvilluara ekonomikisht ishte mjeti kryesor dhe më i rëndësishëm për qakrullimin e madhrave.

Mirëpo nuk mund të thuhet se ajo në ditët e sotit nuk gjen zbatim në praktikë (rastet e këmbimit të tokave ndërtimore) dhe se e njehta është zëvendësuar ose mund të zëvendësohet me kontratën e shitblerjes.

## **5.1 Forma e kontratës së këmbimit**

Sikurse kontrata e shitblerjes edhe kontrata e këmbimit na paraqitet si kontratë joformale. Meqenëse në dispozitat e LMD të Maqedonisë, konkretisht në nenin 544 pr.2 thuhet se për kontratën e këmbimit vlejnjë dispozitat e kontratës së shitblerjes, atëherë analogjikisht, vet sendi

<sup>131</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, neni 757

<sup>132</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11), Članak 474

<sup>133</sup> Гале Галев, Јадранка Јадранка Дабовиќ Анастасовска, *Облигационо право*, Скопје 2012, ст.568

kontraktues përcakton edhe formën e lidhjes së kësaj kontrate. Te sendet e luajtshme lidhja e kontratës së këmbimit bëhet me aktin e dorëzimit të sendit nga njëri pronarë në pronarin tjetër, ndërsa të sendet e paluajtshme nevojitet formë e shkruar e lidhjes së kontratës si dhe regjistrimi i saj në organin e caktuar.

Pjesët përbërëse të kontratës së këmbimit janë paluajtshmërit që këmbehen, vlera e tyre si dhe sasia në emer të dallimit të cmimit për paluajtshmërit që këmbehen, dhe nëse palët kanë kontraktuar lidhje të një aneksi të kontratës, edhe ai duhet të jetë në formë të shkruar dhe i vërtetuar në noter si kontrata e këmbimit. C'do kontraktim shtesë gojorë të kontratës formale ligji nuk parasheh, përveç marrveshje gojore për elementet sporadike të kontratës.<sup>134</sup>

## 5.2 Lënda e kontratës së këmbimit

Kur flitet për lëndën e kontratës së këmbimit mund të thuhet ngjajshëm sic u përmend për lëndën e kontratës së shitblerjes. Pra, lëndë e kësaj kontrate janë sendet që këmbehen qofshin ato të luajtshme apo të paluajtshme.

Sa i përket lëndës së kontratës së këmbimit duhet përmend se në ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Maqedonisë përcaktohet se *lëndë e këmbimit mund të jenë edhe të drejtat që mund të barten.*<sup>135</sup> (të drejtat e kërkesës së parave apo të drejta nga e drejta autoriale etj).

Te kontrata e këmbimit sendet që janë objekt i kontratës padyshim se duhet të jenë në qarkullim juridik. *Nëse bëhet fjalë për sende të cilat janë në qarkullim juridik të kufizuar,*

---

<sup>134</sup> Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Shkup ГЖ.бп.2307/12 i dates 30.05.2012, me të cilin hudhet si e pabazë ankesa e paditësit M.N kundrejt të paditurit M.M të dy nga Kumanovo. Palët kishin lidh kontratë të këmbimit më datë 02.12.2009, ndërsa të njejtën e kishin solemnizuar më datë 17.12.2009, dhe më pas, në mënyrë gojore kishin lidh aneks të kësaj kontrate me të cilin krijohet obligimi për të paditurin që paditësit në emër të diferencës së papaguar të vlerës së pasurisë të cilën paditësi i kalon në pronësi të paditurit dhe pasurisë që e merr nga i padituri në pronësi dhe vlerën e parave që i është paguar nga i padituri deri më datë 19.05.2010 ti paguajnë shumë prej 60.140 euro në kundërvlerë në denarë. Gjykata e shkallës së parë kishte hedhur si të pabazë padinë, dhe e njejtja ishte vërtetuar nga Gjykata e Apelit, nga shkaku se në kontratën ekzistuese të këmbimit e cila ishte lidhur në formë formale para organit të noterisë, ligji nuk lejon kontraktime gojore shtesë (anekse) për elementet substanciale të kontratës së këmbimit e që janë vlera e patundshmërisë e cila këmbehet dhe shuma e po asaj pasurie, ngase LMD I Maqedonisë konkretisht neni 59 pr.3 lejon plotësime gojore të kontratës por vetëm për pikat sporadike të cilat nuk do të jenë në kundërshtim me qëllimin për të cilin është lidh ajo punë juridike.

<sup>135</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 543 pr.2

*atëherë duhet të plotësohen disa kushte në përputhje me ligjin, ndërsa lëndë e kontratës nuk mund të jenë sendet që nuk janë në qarkullim juridik (res extra commercium).*<sup>136</sup>

Një karakteristik e vacante të kontrata e këmbimit është edhe fakti kur bëhet këmbimi i tokës bujqësore apo tokës ndërtimore e cila është në pronësi të shtetit me tokë bujqësore apo ndërtimore e cila është në pronësi private të personave fizikë dhe juridik. Këtu, duhet theksuar se përveç dispozitave të LMD, vlejné edhe dispozitatat e ligjit mbi procedurën e përgjithsmë administrative, ligjit për tokën ndërtimore si dhe ligjit mbi tokën bujqësore.

Sa i përket këmbimit të tokës bujqësore në ligjin mbi tokën bujqësore, rrespektivisht dispozitave që i referohen kësaj çështje thuhet se: *për shkak të zmadhimit të parcelave bujqësore, toka bujqësore në pronësi të shtetit mund të këmbehet me tokë bujqësore në pronë private.*<sup>137</sup>

Në këto rast duhet përmend se procedurën e këmbimit të tokës bujqësore e realizon Ministria e Bujqësisë, në bazë të kërkesës së palës apo në mënyrë zyrtare. Kontratën e këtillë e nënshkruajnë personi fizik apo juridik në një rën anë ndërsa në anën tjetër Ministri i bujqësisë, por pas marrjes së mendimit pozitiv nga ana e Avokaturës së shtetit të Republikës së Maqedonisë së Veriut si dhe pas pajtueshmërisë së Qeverisë së Maqedonisë. Mendimi i dhënë i Avokatuës së shtetit duhet të jetë në formë të shkruar, ndërsa Qeveria sjell vendim me të cilin jep pajtueshmëri për këmbimin e këtyre tokave, e që mëpastaj të vijoj lidhja e kontratës.

Ngjajshëm si më lartë edhe ligji mbi tokën ndërtimore parasheh dispozita më të cilët rregullohen mënyra e këmbimit të tokës ndërtimore në pronësi të shtetit më tokën ndërtimore në pronësi private, ku në nenin 16 thuhet: *toka ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë, mund të shkëmbehet me tokë ndërtimore në pronësi të personave fizikë dhe juridikë në të cilën është paraparë ndërtimi i objekteve me interes publik të përcaktuara me ligj. Për shkëmbimin, Qeveria e Republikës së Maqedonisë miraton vendim pas mendimit të marrë paraprak pozitiv nga Avokatura Shtetërore e Republikës së Maqedonisë. Shkëmbimi bëhet në bazë të marrëveshjes për hua që e përcakton ministri që udhëheq me organin e administratës kompetente shtetërore për punët që kanë të bëjnë me menaxhimin me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë (në tekstin e mëtejme: ministri).*<sup>138</sup>

<sup>136</sup> Чавдар Кирил&Чавдар Кимо, закон за облигациони односи, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Скопје 2008, ст.775

<sup>137</sup> Ligji për tokën bujqësore (Gazeta zyrtare e RM-së nr.135/2007) neni 16

<sup>138</sup> Ligji për tokën ndërtimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr.15/2015) neni 16

### **5.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së këmbimit**

Meqenëse në ligjin mbi mardhëniet detyrimore për kontratën e këmbimit vlenin dispozitat ligjore të kontratës së shitblerjes, atëherë ashtu sic u përmend më lartë për lidhjen e kontratës së këmbimit nëse bëhet fjalë për sende të luajtshme me vlerë të vogël, nuk nevojitet forma e shkruar e kontratës. Mjafton që palët kontraktuese të bënin dorëzimin e sendeve të tyre dhe llogaritej se kontrata është e lidhur por edhe e përmbuar. Mirëpo në rastet kur objekte kontraktimi janë sendet e paluajtshme por të një vlere më të madhe, atëherë nevojitet formë e shkruar e kontratës.

Për sendet e paluajtshme kontrata e këmbimit gjithëherë duhej të hartohet në formë të shkruar. Nëse palët kishin njohuri për hartimin e tekstit të kontratës ata mund ta hartonin vet, për dallim në rastet kur vlera e paluajtshmërive tejkalonte minimumin ligjor prej 10 mij eurove dhe për të cilët nevojitet në vet tekstin e kontratës të ekzistone edhe vula e avokatit. Në raste e tjera kontrata e këmbimit për sendet e paluajtshme lidhej nga ana e avokatit apo nga ana e noterit.

Kontratat e këmbimit të cilat kishin lëndë të kontratës sendet e paluajtshme të cilat ishin në pronësi private dhe në pronësi shtetërore lidheshin në formë formale. Sic u cek edhe më lartë në emer të shtetit kontratën e lidhte ministri përkatës pas sjedhjes së vendimit për dhënje të pajtueshmërisë nga ana e Qeverisë, dhe më pas e njejta regjistrohej në librat publik.

### **5.4 Pagesa e tatimit në qarkullim para organeve komunale**

Pas hartimit të kontratës së këmbimit, ekzemplarët e saj dorëzohen në komunën gjegjëse ku gjenden paluajtshmëritë. Nëse objekt i kontratës së këmbimit janë paluajtshmëritë e komunave të ndryshme atëherë të njejtat dorëzohen në komunat ku gjenden paluajtshmëritë.

Me pastaj vijon procedura e pagesës së tatimit të qarkullimit për paluajtshmërinë që këmbëhet. Në ligjin mbi tatimin e pronës janë paraparë dispozita se kush duhet të bëj pagesën e tatimit në qarkullim të kontratës së këmbimit ku thuhet: *Gjatë këmbimit të patundshmërive i detyruari tatimor është pjesëmarrësi në këmbimin i cili jep këmbim patundshmëri më vlerë më të madhe.*

*Ndërsa nëse këmbëhet pjesë ideale e pronësisë së patundshmërisë i detyruar tatimorë është cdo pronarë veçmas.*<sup>139</sup>

---

<sup>139</sup> Ligji mbi tatimin e pronës (Gazeta zyrtare e RM-së nr.61/2004) neni 21

### **5.5 Llojet e sendeve të cilat munden të jenë objekt këmbimi te kontrata e këmbimit**

Më lartë te lënda e kontratës së këmbimit përmedëm se mund të këmbehen ato sende që janë në qarkullim juridik. Sa i përket llojit të sendeve, te kontrata e këmbimit mund të këmbehen si sendet e luajtshme ashtu edhe sendet e paluajtshme. Mund të këmbëhet edhe sendi i luajtshëm më send të paluajtshëm. Njëashtu mund të këmbëhet edhe sende me ndonjë te drejtë pasiqë objekt i kontratës së këmbimit janë edhe të drejtat e bartshme. *Mirëpo, nuk mund të këmbehen sende apo të drejta në njërën anë me veprim ose vepër në anën tjetër.*<sup>140</sup>

### **5.6 Regjistrimi i kontratës së këmbimit në organin përkatës shtetëror**

E drejta e pronësisë e fituar me kontratën e këmbimit duhet të regjistrohet në Agjencin për kadastrë. Në momentin e regjistrimit të kësaj kontrate në Agjencionin për kadastrë, të dy palët kontraktuese bëhen pronarë të paluajtshmërive që këmbehen. Kontrata e këmbimit pasiqë të kalonte procedurat e nevojshme duke filluar nga lidhja e saj para noterit, pagesa e tatimit të pronës në kuadër të Komunës gjegjëse, një ekzemplar i saj dorëzohet në Agjencin për kadastrë që kjo e fundit të bëjë regjistrimin e saj e që me këtë palët kontraktuese fitojnë pronësinë mbi sendet që këmbehen.

## **6. Kontrata e huasë si bazë për fitimin e pronësisë sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut**

Në literaturën juridike kontratën e huasë e hasim me këtë përkufizim: *kontrata për huanë është ajo në të cilën një subjekt që quhet huadhënës ia dorëzon subjektit tjetër që quhet huamarrës, në pronësi sasinë e caktuar të sendeve të zëvendësueshme, të cilat ai nga ana e vet detyrohet që t'ia kthejë pas kalimit të kohës së caktuar sendin me sasi dhe lloj të njejtë.*<sup>141</sup>

Sa i përket përkufizimit ligjor të kontratës së huasë, pothuajse një pjesë dërmuese e legjislacioneve japin përkufizim të njejtë të kontratës së huasë.

Kështu ligji mbi mardhëniet detyimore i RMV-së në lidhje me kontratën e huasë jep këtë përkufizim: *me kontratën e huas obligohet huadhënësi t'ia dorëzojë huamarrësit një shumë të caktuar të hollash ose një sasi të caktuar të sendeve të tjera të zëvendësueshme, ndërsa*

<sup>140</sup> Чавдар Кирил&Чавдар Кимо, закон за облигациони односи, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Скопје 2008, ст.775

<sup>141</sup> Dauti Nerxhivane, e drejta e detyrimeve, Prishtinë, 2002, fq.393



*huamarrësi obligohet ta kthejë pas një kohe të caktuar të njëjtën shumë të hollash, rrespektivisht të njëjtën sasi sendesh të llojit dhe të cilësisë së njëjtë.*<sup>142</sup>

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Republikës së Kosovës jep përkufizim pothuajse të njëjtë sikurse ligji mbi mardhënet detyrimore i Maqedonisë ku thuhet: *me kontratën e huas huadhënësi obligohet t'ia dorëzojë huamarrësit një shumë të caktuar të hollash ose sasinë e caktuar të sendeve të tjera të zëvendësueshme, ndërsa huamarrësi obligohet ta kthejë pas një kohe të caktuar të njëjtën shumë të hollash, përkatësisht të njëjtën sasi sendesh të llojit dhe të cilësisë së njëjtë.*<sup>143</sup>

Kodi civil i Republikës së Shqipërisë për kontratës e huasë jep këtë definicion: *me kontratën e huas njëra palë (huadhënësi) i jep në pronësi palës tjetër (huamarrësit) një shumë të hollash ose sende që përcaktohen në numër, me peshë ose me masë dhe huamarrësi detyrohet t'i kthejë huadhënësit aq të holla, ose aq sende të atij lloji dhe të asaj cilësie, brenda afatit të caktuar në kontratë ose, kur nuk është caktuar afat, me kërkesën e huadhënësit.*<sup>144</sup>

Ngjajshëm me ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Maqedonisë, edhe ligji kroat mbi mardhëniet detyrimore jep këtë përkufizim ku thuhet se: *me kontratën e huasë obligohet huadhënësi ti dorëzojë një shumë të caktuar të hollave apo një sasi të caktuar të sendeve të tjera të zëvendësueshme, a huamarrësi obligohet që pas afatit të caktuar t'ia kthejë shumën e caktuar të hollave rrespektivisht sasinë e njëjtë të sendeve të llojit dhe cilësisë së njëjtë.*<sup>145</sup>

Kontrata e huasë na paraqitet si kontratë konsezuale me obligime të dyanshme për të dy palët. Mirëpo për dallim prej kontratave të tjera të dyanshme, te kontrata e huasë të drejtat dhe obligimet e palëve nuk ndodhin në të njëjtën kohë (huamarrësi e kthen sendin e marre apo paratë e marra pas një kohe të caktuar).

Mbi sendin e marrë apo paratë e marra hua, huamarrësi fiton të drejtën e pronësisë. Kjo nënkupton se ai ka të drejtën e disponimit me ato sende apo para, rrespektivisht të njëjtat ti shfrytëzojë, dhurojë apo përdor për çfardo qëllimi qoftë, përveç në rastet kur është përcaktuar prej më parë qëllimi i përdorimit të objektit të huasë, rrespektivisht është përcaktuar *qëllimi kontraktues*.

---

<sup>142</sup> Ligji mbi mardhënjët detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 545

<sup>143</sup> Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 567 pr.1

<sup>144</sup> Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, neni 1050

<sup>145</sup> Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11), Članak 499

Ligji mbi mardhëniet detyrimore i Maqedonisë shprehimisht përcakton se: *nëse me kontratë është përcaktuar qëllimi për të cilin huamarrësi mund ti përdorë paratë e marra hua dhe ai i përdorë për qëllim tjetër, huadhënësi mund të deklaron se e shkëput kontratën.*<sup>146</sup>

Te kontrata e huasë, momenti i dorëzimit të sendeve nga huadhënësi te huamarrësi, përveç lidhjes së kontratës nënkupton edhe përmbushjen e saj. Mirëpo, në anën tjetër sasinë e caktuar të hollave apo sendeve të zëvendësueshme të përcaktuar sipas sasisë, cilësisë së njëjtë duhet në afatin kohor t'ia kthej huadhënësit me cka nxjerrim konkluzion se te kontrata e huasë si elemente thelbësore të saj na paraqiten objekti dhe kohëzgjatja apo afati për të cilin huamarrësi duhej ta kthej sendin apo sasinë e të hollave.

Sic pamë më lartë, të gjitha legjislacionet e shteteve në definicionin që i japin kontratës së huasë përmendin afatin e zgjatjes së huasë apo afatin për të cilin huamarrësi obligohet ti kthej sendet e caktuara apo paratë që janë objekt kontraktimi. Pikërisht afati kohor i kthimit të huasë në teori bën një klasifikim të kontratave të huasë të cilat munden të jenë afat shkurta, afat mesme dhe afat gjata. Mirëpo në legjislacionet e këtyre shteteve të lartëcituar nuk përcaktohet koha sa zgjatë *afati i kthimit*, me cka palët kanë të drejtë që vet të përcaktojnë këtë afat, por mund të kontraktohet edhe kthimi i huasë në këste (në rastet kur huadhënës është banka). Por shtrohet pyetja se si kërkohet kthimi i huasë në raste kur në vet kontratën e huasë nuk është përcaktuar shprehimisht afati kohor për kthimin e sendit të kësaj kontrate.

Për dallim prej LMD të Kosovës dhe Maqedonisë, në lidhje me këtë pyetje Kodi civil i Shqipërisë shprehimisht në definicionin e dhënë për kontratën e huasë përmend kohën kur *huadhënësi do të kërkoj nga huamarrësi kthimin e sendit të kontraktuar nënkupton edhe afatin kohor për të cilin është lidhë kontrata e huasë apo afati për të cilin huamarrësi është i obliguar ti kthej sendet apo paratë.*

### **6.1 Forma e kontratës së huasë**

Kontrata e huasë në literaturën juridike njihet si kontratë jo formale, sepse për lidhjen e saj nuk parashihet formë e caktuar. Mirëpo palët që e lidhin këtë kontratë mund të dakordojnë formë të shkruar të kontratës si dhe të përcaktojnë afate të caktuara për kthimin e huasë, njëashtu mund të dakordojnë edhe shpërblimin të cilin e fiton huadhënësi apo ndryshe e njohur si kamata. Andaj, nëse bëhet fjalë për kontratë të huasë ku si huadhënës paraqiten bankat (kontratën për

---

<sup>146</sup> Ligji mbi mardhënjet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 554

kredi si lloj i posacëm i kontratës së huasë), atëherë kontratat e tilla janë formale, të njejtat duhen të vërtetohen para organit të noterit, rrespektivisht është e patjetërsueshme forma e shkruar e kësaj kontrate.

Ngajshëm lidhet kontratë me shkrim para noterit edhe në rastet kur si huadhënës paraqitet personi fizik e që lëndë e kontratës janë paratë.

Mirëpo, meqenëse më lartë përmendëm që kjo kontratë në parim është jo formale andaj me të drejtë parashtrohet pyetje se a cdoherë e njëta duhet të vërtetohet para noterit apo huadhënja në para bëhet edhe në mënyrë gojore.

Në jetën e përditshme jemi dëshmitarë të kontratave gojore të huasë të cilat lidhen mes subjekteve fizike e të cilat kishin për lëndë të saj paratë. Këto kontrata bëheshin zakonisht mes subjekteve të cilat ishin në raporte të caktuara familjare apo shoqërore ku huamarrësi në afatin e caktuar kthente paratë e marra hua por praktika gjyqësore njëh edhe raste kur inicoheshin procedura të caktuara gjyqësore për mospërmushjen e obligimit të huamarrësit.

Kështu, nëse subjektet kishin lidhë kontratë gojore të huasë, mirëpo para noterit huamarrësi kishtë dhënë vetëm deklaratë me anë të së cilës pranonte sasinë e caktuar të parave jo edhe kontratë të huasë, atëherë gjykata kishte konstatuar së është lidhë kontrata e huasë dhe e obligon huamarrësin i cili ishte në cilësi të të paditurit që t'ia kthej paratë e marra me kamatë ligjore ndëshkuese.<sup>147</sup>

## 6.2 Lënda e kontratës së huasë

Meqë në përkufizimet e lartëpërmenduar konstatuam se me kontratën e huasë merrej një sasi e caktuar e të hollave apo sende të tjera të zëvendësueshme, se ndryshe nuk do të ishte

---

<sup>147</sup> Aktgjykimi i gjykatës Themelore Gostivar III.6p.43/13 i datës 10.04.2013 me të cilin gjykata e miraton kërkesëpadinë e paditësit S.R. nga Gostivari dhe e obligon të paditurin Z. Sh. nga Gostivari që t'ia kthej paditësit shumën prej 3.500 euro në kundërvlerë në denarë në emër të borxhit në bazë të mjeteve të huazuara në para të gjitha me kamatë në bazë të ligjit për kamatën e paracaktuar si dhe të kompenzoj harxhimet gjyqësore në afat prej 15 ditëve pas plotëfuqishmërisë së aktgjykimit. Në këtë kontest gjykata kishte konstatuar punën juridike të lidhur mes palëve kontraktuese, ku paditësi në cilësi të huadhënësit i kishte huazuar të padiurit në cilësi të huamarrësit sasi të caktuar të të hollave në vlerë prej 3.500 euro dhe për të njejtat i padituri kishte nënshkruar deklaratë para noterit se ai pranonte shumën e caktuar të hollave Y3II.6p.12117/05 të datës 30.12.2005 dhe obligohej që paratë e marra ti kthej më së voni deri më 30 qershor të vitit 2006. Pas rënjes në vonesë të huamarrësit, huadhënësi kishte kërkuar disa herë nga ai që t'ia kthej borxhin mirëpo i njejtat nuk e kishte kthyer. Gjykata me anë të deklaratës së nënshkruar para noterit vërtetoi gjendjen faktike dhe konstatoi se ishte lidhur punë juridike mes paditësit dhe të paditurit me cka i padituri kishte marrë hua sasinë e caktuar të të hollave dhe pas kërkesës së paditësit për kthyerjen e të hollave pasi i padituri kishte kishtë rënë në vonesë, gjykata konstatoi se ishin plotësuar kushtet nga neni 313 pr.1 i LMD të RM-së, me cka edhe vendosi në favorë të paditësit dhe e obligoj të paditurin t'ia kthej paratë e marra hua në afat prej 15 ditëve .

kontratë e huasë por kontratë e huapërdorjes, atëhere nga këtu e nxjerrim edhe lëndën e kontratës së huasë e që janë sasia e të hollave dhe sendeve të tjera të zëvendësueshme, të cilat janë të caktuara për nga lloji, sasia dhe cilësia. Lëndë e kontratës së huasë janë sendet e zëvendësueshme që llogariten ato sende ku në vend të një sendi jepet ose kthehet send me cilësi të njejta (psh mielli, gruri, benzini etj) rrrespektivisht sende të cilat mund të harxhohen në aspektin fizik.

Duhet të theksohet njëashtu se sendet të cilat janë objekt i kësaj kontratë duhet të jenë në qarkullim juridik, si dhe njëashtu pronari (huadhënsi) duhet të dëshmoj se e ka të drejtën e pronësisë mbi ata sende që mëpastaj ti bartë te huamarrësi.

Mirëpo, përveç sendeve të zëvendësueshme, lëndë e kontratës së huasë në praktikë më së shumti hasen paratë apo kontratat e tilla ku hua merren paratë sic është kontrata e kredisë.

Kur jemi te lënda e kontratës së huasë duhet të theksohet se paratë të cilat jepen hua duhet të shfrytëzohen për qëllime të mira e jo për qëllime të cilat nuk gëzojnë mbrojtje juridike. Kështu, *kontrata e huasë të hollave të destinuar për arritjen e qëllimeve të palejueshme - të luajtjes së bixhozit si detyrim natyror nuk gëzon mbrojtje juridike.*<sup>148</sup>

Një tjetër element i cili duhet të theksohet te kontrata e huasë nëse e njeta lëndë të kontraktimit kishte paratë, padyshim se duhet të përcaktohet në vet kontratën ishte interesi apo ndryshe e njohur si kamata në rast të vonesës së huamarrësit.

Palët që e lidhnin këtë kontratë kishin të drejtë të përcaktojnë kumatën në suaza të ligjit për periudhën për të cilën merret huaja, por munden që ta lidhin kontratën e huasë edhe pa kumatë.

Në raste kur paratë të cilat janë lëndë e kësaj kontrate jepen nga huadhënësi te huamarrësi pa kumatë dhe një gjë e tillë parashihet në vet dispozitat e kontratës, me cka huamarrësi obligohet që paratë e marra hua ti kthej në afatin e caktuar kohor, por me të njejtën kontratë

---

<sup>148</sup> Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së, Рев.бр.720/95, të datës 09.05.1996, me të cilin revizioni i dorëzuar i paditësit hudhet si i pabazë. Në këtë kontest i padituri ishte pronarë i automobilin të cilin më datë 04.04.1994 e kishte drejtuar djali i tij T. Pasi djali i tij ishte njoftuar me paditësin M së bashku kishin luajtur bixhoz. Pasi djali i të paditurit T. kishte humbur paratë që i kishte pas me vete, paditësi T i kishte huazuar para në vlerë prej 5.000 marka gjermane. Pasi ai nuk ka mund t'i kthej paratë e huazuara, paditësit M i ka dhënë në posedim veturën e babait të tij T. Me të kuptuar këtë situatë i padituri T. kërkon prej paditësit t'ia kthej veturën dhe atij i jep 3.000 marka gjermane ndërsa nënshkruan deklaratë se i ka borxh edhe 2.000 marka për pagesën e borxhit të djalit të tij. Pas kërkesës padisë të paditësit për kthimin edhe të 2.000 markave gjermane të mbetuara, gjykata pas vërtetimit të gjendjes faktike, konstatoi se në rastin konkret bëhej fjalë për detyrim natyror i cili nuk gëzonte mbrojtje juridike në bazë të ligjit mbi mardhëniet detyrimore, respektivisht konstatoi se në rastin konkret bëhej fjalë për një kontratë të pavlefshme ngase baza e asaj kontrate ishte e palejuar.

mund të përcaktohet që në rast të vonesës së huamarrësit, rrespektivisht tejkalimi i afatit për kthyerjen e huasë të paguhet kamatë sipas dispozitave të legjislacionit vendas.

Në kontratën e huasë e cila kishtë objekt kontraktimi paratë, përveç që në tekstin e kontratës duhet të përcaktohen kamata në rast të vonesës së huamarrësit, gjithashtu duhet të përcaktohet edhe llojin e vaultës e cila merret hua. Paratë e marra hua në valutë të huaj e obligojnë huamarrësin që ti kthej po në atë valutë nëse me kontratë nuk është paraparë ndryshe, por praktika njeh raste kur paratë kthehen edhe në valutë tjetër.

*Kështu, dhënja hua në valutë të huaj është punë juridike e lejuar, me cka huamarrësi me aktgjykim mund të obligohet të kthej huanë në valutë të huaj, e nëse në procedurë të përmbarimit nuk mund të gjindet te debitori valutë e tillë atëherë përmbarimi do të realizohet në valutë vendase në bazë të kursit cka ka vlejë në ditën e realizimit të dhunshëm.*<sup>149</sup>

Një tjetër element qenësor të kontrata e huasë është edhe kohëzgjatja e huasë të cilën në parim e caktojnë palët në kontratë (afati i kthimit të huasë) dhe nëse në kontratë është caktuar afati i kthimit të huasë atëherë më këtë është caktuar edhe koha e përmbushjes së detyrimit.

Mirëpo ndodhë që palët nga rrethana të caktuara nuk e kanë përcaktuar afatin e kthimit të huasë, në këtë rast huamarrësi ka për obligim që në afatin e arsyeshëm pas parashtrimit të kërkesës nga huadhënësi të kthej huanë e marrë. Ky afat është i përcaktuar si me ligjin mbi mardhëniet detyrimore të Maqedonisë ashtu edhe atij të Kosovës dhe Kroacisë dhe të gjithë parashihnin afatë i cili nuk mund të jetë më i shkurtër se dy muaj. Kështu në LMD të Maqedonisë thuhet: *huamarrësi është i detyruar ta kthej në afatin e kontraktuar sasinë e njejtë të sendeve nga lloji dhe kualiteti i njejtë. Nëse kontraktuesit nuk e kishin përcaktuar afatin e kthimit të huasë, huamarrësi është i obliguar të kthej huanë pas kalimit të afatit të caktuar i cili nuk mund të jetë më i shkurtër se 2 muaj duke llogaritur nga kërkesa e huadhënësit për kthimin e huasë*<sup>150</sup>.

### **6.3 Hartimi dhe lidhja e kontratës së huasë**

Meqenëse më lartë u përmend se kontrata e huasë llogaritet si kontratë joformale, atë mundeshin ta lidhnin vet palët kontraktuese. Kontrata konsiderohej e lidhur edhe nëse huadhënsi

<sup>149</sup> Aktgjykim i gjykatës Supreme të RMV-së, РеВ.6р.463/93 e datës 16.09.1993, me të cilin konstatohet se dhënja e huasë në deviza nuk është punë e ndaluar juridike. Nëse debitori nuk ka mundësi të kthej të hollat e marra hua në deviza atëherë gjatë procedurës së përmbarimit të njejtat mundet ti kthej edhe në valutën vendase në bazë të kursit që do të vlejë në ditën e realizimit të dhunshëm të pagesës.

<sup>150</sup> Ligji mbi mardhëniet detyrimore (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001) neni 550, pr.1 dhe 2

kishte dorëzuar në posedim sendin e kontraktuar huamarrësit, ndërsa nuk kishin lidhur kontratë para organit të caktuar. Mirëpo, nëse lëndë kontraktimi është paraja, atëherë palët një kontratë të tillë për shkak të sigurisë juridike duhej ta lidhnin në mënyrë të shkruar para organit të caktuar. Kjo duhej të bëhej për asye të mbrotjes së huadhënësit kundrejt huamarrësit, ku në vet kontratën e lidhur përcaktohej mes tjerash afati i kthyerjes së huasë si dhe interesi apo kamata nëse ishte kontraktuar nga palët.

Hartimin e kontratës së huasë mund ta bënte avokati dhe e njëjta mëpastaj të vërtetohet te noteri, mirëpo kontratën e tillë mund ta hartonte dhe vet noteri.

Duhet të theksohet se në praktikë ndodhë që palët të hyjnë dhe përmbushin obligimet e një kontrate të huasë ndërsa të mos lidhin aspak kontratë të huasë (psh. dhënja hua e një thesi të miellit apo një shume të vogël parash e të ngjajshme). Andaj nodhë që një kontratë e huasë të lidhet dhe përmbahet apo palët të kryejnë obligimet e një kontratë të huasë mirëpo të mos lidhin asnjë punë juridike para organit të caktuar.

Te kontrata e huasë pas lidhjes së saj lindin të drejta edhe obligime për të dy palët kontraktuese. Të drejtat të cilat i njeh LMD i Maqedonisë huadhënësit janë: e drejta të kërkoj kthyerjen e sendit të huazuar si dhe e drejta e shpërblimit nëse lëndë kontraktimi ka qenë paraja, ndërsa si e obligim i tij është dorëzimi i sendit në afatin e caktuar si dhe detyra t'ia kompenzoj dëmin huamarrësit në rast të mungesave materiale të sendit të huazuar.

Ngjajshëm, ky ligj parasheh obligime dhe të drejta edhe për huamarrësin ku si të tilla përmenden: e drejta të kërkoj ti dorëzohet sendi i kontraktuar si dhe e drejta e kompenzimit të dëmit në rast të mungesave materiale të sendit, ndërsa si obligime që merr përsipër ndaj huadhënësit janë: obligimi i tij të kthej sendin e huazuar në afatin e caktuar si dhe të paguaj shpërblimin (kamatën) nëse lëndë e kontratës është paraja dhe nëse është kontraktuar kamata.

## KAPITULLI IV

### ORGANET E INVOLVUARA NË PROCEDURËN E TJETËRSIMIT TË PRONËSISË

#### 1. Noterijati si institucion i shërbimit publik

Noterijati në Republikën e Maqedonisë filloi të aplikohet së pari herë me sjelljen e ligjit për kryerjen e shërbimve noterike i datës 16 Tetorë të vitit 1996 ndërsa, aplikimi i të cilit filloi më 1 Tetorë të vitit 1997.

Sipas ligjit të atëhershëm për kryerjen e shërbimeve noterike, më saktësishtë neni 3 paragrafi 1 (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 59/96), *noterijati llogaritej si shërbim i pavarur autonom në të cilin kryhen shërbime publike, në bazë të ligjit, në bazë të kërkesës së qytetarëve, organeve shtetërore, personave juridik dhe institucioneve të tjera të interesuara.*

Më pastaj në nenin 4 të po të njejtij ligj përcaktohen punët të cilat noteri kishte autorizim ti kryente. Kështu në paragrafin 1 thuhej se shkresat noterike janë shkresat e punëve juridike dhe deklaratat të cilat i ka hartuar noteri, procesverbalet për punët juridike të cilat i ka kryer noteri ose kanë qenë të kryera në prezencën e tij si dhe vërtetimet e fakteve për të cilat pohon noteri. Më pastaj në paragrafin 2 të po të njejtij nen thuhet se shkresat e noterit të dhëna në bazë të këtij ligji kanë fuqinë e shkresës publike nëse gjatë hartimit dhe dhënjes së tyre janë plotësuar formalitete e nevojshme në bazë të këtij ligji.

Noterijati si shërbim publik me kalimin e kohës në Maqedoni zhvillohet edhe më tepër e kjo mund të shihet në aspektin e autorizimeve më të mëdha që u dedikohen atyre, me cka i njejtij kryente shërbime të cilat i kryenin me parë gjykatat e cila gjithë kishin përqendrimin realizimin e punëve juridike të qytetarëve sa me shpejtë dhe në mënyrë sa më efektive.

Dipozitat e sipërcituara i përmban edhe ligji i tanishëm i noterijatit i cili është në fuqi edhe tani, i cili në nenin 2 paragrafi 2 (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 72/2018) përcakton se noterijati është shërbim i panvarur autonom në të cilin kryhen shërbime publike, në bazë të ligjit.

Në nenin 3 të ligjit aktual mbi noterinë në mënyrë të detajuar përcatohen shërbimet të cilat i kryen noteri e të cilat përfshijnë hartimin dhe lëshimin e dokumenteve publike për punët juridike në formën e aktit noterial, deklaratave dhe vërtetimeve për fakte në bazë të së cilave vendosen të drejtat dhe obligimet, miratimi i aktvendimeve në procedurën për lëshimin e urdhërpagesave të noterit, vërtetimi i dokumenteve private (solemnizimi), lëshimi i vërtetimeve,

verifikimi i nënshkrimit dhe gjurmës së gishtave, të përshkrimit, të përkthimit, pranimit në ruajtje të dokumenteve, të parave dhe lëndëve me vlerë për shkak të dorëzimit së tyre personave tjerë apo organeve, si dhe kryerje të punëve të besuara të caktuara me ligj.

Mirëpo ajo që duhet të theksohet në lidhje me noterinë është pikërisht fakti se ai është institucioni kompetent për lidhjen apo solemnizimin e kontratave në Maqedoni, ku autorizimit e tij në lidhje me hartimin e kontratave apo vërtetimin e kontratës ekzistuese ishin përcaktuar në nenin 4 të njohuar si shërbime publike e që ishin të definuar si hartim i aktit noterial apo dokument privat që vërtetonte ekzistimin e punës juridike rrespektivisht dokument për solemnizim.

Nëse palët dëshironin që punën e tyre juridike-kontratën ta lidhnin para noterit, në atë rast noteri përpilonte aktin noterial ndërsa nëse kontrata ishte lidhur nga vetë palët kontraktuese apo nga personat që ushtronin shërbime publike-avokat, atëherë noteri shqyrtonte nëse ai dokument privat-kontratë i plotësonte kushtet ligjore në bazë të ligjit mbi notërinë dhe e njëjta ishte hartuar me shkrim, me cka hartonte aktin për solemnizimin e asaj kontrate.

Këte problematik e më së miri e sqaron neni 54 i Ligjit mbi noterinë që i dedikohet përpilimit të aktit noterik si dhe neni 55 që i dedikohet vërtetimit të dokumentit privat. Sa i përket përpilimit të aktit noterik , *noteri është i detyruar që të hulumtojë nëse pjesëmarrësit janë të aftë dhe të autorizuar për ndërmarrjen e punëve, t'ua sqarojë qëllimin, t'i këshillojë për pasojat juridike dhe të bindet në vullnetin e tyre të vërtetë dhe serioz. Pas konstatimit të faktit se palët mundën të ndërmarrin punë të caktuara juridike, noteri në bazë të deklaratave të pjesëmarrësve, plotësisht, qartë dhe në mënyrë të përcaktuar do ta përpilojë aktin, pastaj do t'ua lexojë pjesëmarrësve dhe me pyetje të drejtpërdrejta do të bindet nëse përmbajtja e aktit noterial i konvenon vullnetit të pjesëmarrësve.*<sup>151</sup>

Nga kjo rrjedh se akti noterial është formë e shkresës zyrtare të cilën e hartonte vet noteri dhe për përmbajtjen e së cilës mban përgjegjesi vet ai.

*Përveç konstatimit se palët mundën të ndërmarrin punë të caktuara juridike, rrespektivisht të lidhin kontratë të caktuara, të gjithë ekzemplatët e kontratave duhet ti lexohen palëve, vetëm nëse nga një e drejtë e tillë apstenojnë palët dhe deklarojnë se janë të njoftuar me përmbajtjen e saj, dhe ajo duhet të vërtetohet në aktin noterial.*<sup>152</sup>

<sup>151</sup> Ligji mbi noterinë (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 72/2018) neni 54

<sup>152</sup> Нотарска комора на РМ, Нотаријатите поблиску до граѓаните, Скопје 2013, ст.21



Akti noterial llogaritet se është i lidhur në momentin kur e nënshkruajnë palët pjesmarrëse në procedurën e lidhjes së kontratës.

Sa i përket solemnizimit të dokumentit privat, kjo procedurë mund të thuhet se kalon nëpër dy faza. Në fazën e parë noteri në bazë të ligjit duhet të konstatoj formën dhe përmbajtjen e punës juridike, më konkretisht ai duhet të hetoj nëse dokumenti privat është në pajtim me nenin 29, 30, 31, dhe 32 të Ligjit mbi noterinë, rrespektivisht të konstatoj se puna juridike a është në pajtim me Kushtetutën, ligjet dhe marrveshtjet e ratifikuara nga ana e Republikës së Maqedonisë së Veriut. Më pastaj ai duhet të refuzojë marrjen e cdo veprimi zyrtar nëse ky nuk përputhet me detyrën e tij zyrtare. Më pastaj duhet theksuar se noteri nuk guxon të marrë veprim zyrtar nëse ka njohuri për një person se është i paafte të marrë apo të lidh punë të caktuara juridike, të konstatoj se për punën e tillë juridike është e patjetërsueshme vula e avokatit si dhe në mënyrë zyrtare të konstatoj se a ka bazë që ai të përjashtohet nga marrja e veprimeve zyrtare gjë që e përjashton vet ligji.

Nëse noteri konstaton se nuk ka pangesa të cituara në fazën e parë të kësaj punë juridike atëherë kalohet në fazën e dytë të vërtetimit (solemnizimit) të dokumentit privat.

Dokumentin privat e nënshkruajnë të gjitha palët si dhe noteri. Nëse ky dokument ka më shumë faqe atëherë secilën faqe veç e veç ta nënshkruajnë palët kontraktuese. Sa i përket kontratave, varësisht prej llojit duhet të përmendet se pasi të hartohet ose të solemnizohet e njejta, ekzemplarët e saj dorëzohen në komunën përkatëse për përcaktimin e tatimit në qarkullim për atë paluajtshmëri.

## **2. Komuna si organ i pagesës së tatimit për paluajtshmërit**

Me ligjin mbi tatimet mbi pronën rregullohet tri mënyra të tatimit të pronës edhe atë:

- 1. Tatimi mbi pronën*
- 2. Tatimi mbi trashëgimin dhe dhuratën dhe*
- 3. Tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive.<sup>153</sup>*

Tatimi mbi trashëgimin dhe dhuratën në ligjin mbi tatimet mbi pronën është shtruar nga nenin 10 deri në nenin 18, ndërsa tatimi mbi qarkullimin e patundshmërive në këtë ligj është

---

<sup>153</sup> Ligji për tatimet mbi pronën, (Gazeta zyrtare e RMV nr.61/04), neni 1

përfshi nga neni 19 deri në nenin 25. Këtu janë paraparë dispozita mbi atë se kush janë të detyruarit tatimor, baza e tatimit, krijimin e detyrimit tatimor si dhe lirimet tatimore.

Për qarkullimin e realizuar të patundshmërive paguhet tatim mbi qarkullimin e patundshmërive. Si qarkullim i patundshmërive sipas këtij ligji, konsiderohet bartja me kompensim dhe pa kompensim e të drejtës së pronësisë, si dhe mënyra tjetër e fitimit të patundshmërive me kompensim dhe pa kompensim ndërmjet personave juridik dhe fizik.<sup>154</sup>

Sa i përket lirimeve tatimore, te kontrata e dhurimit lirohen nga pagesa e tatimit pranuesi i dhurimit nga rendi i parë. Kështu nëse fëmijët pranojnë dhuratë nga prindërit e tyre ato nuk janë të obliguar të paguajnë tatim mbi qarkullim. Ndërsa sa i përket rendit të dytë dhe të tretë të kontrata e dhurimit të njejtit nuk janë të liruar nga pagesa e tatimit në qarkullim, rrespektivisht ata në përputhje me ligjin mbi tatimin e pronës paguajnë 2 % deri në 4 % të vlerës së sendit të dhuruar.

Në lidhje me lirimet tatimore sipas ligjit, më konkretisht neni 17 parasheh që tatim në trashëgiminë dhe dhuratën nuk paguan:

*1) Trashëgimtari, përkatësisht pronari i dhurimit nga rendi i parë trashëgues;*

*2) Trashëgimtari, përkatësisht pranuesi i dhurimit nga rendi i dytë trashëgues të një banese të trashëguar përkatësisht të banesës së pranuar dhuratë, përkatësisht ndërtesës strehimore familjare nëse me trashëgimlënësin përkatësisht dhënësin e dhurimit ka jetuar në familje të përbashkët së paku një vit para vdekjes së trashëgimlënësit, përkatësisht në momentin e pranimit të dhurimit, me kusht që ai dhe anëtarët e familjes së tij të mos kenë banesë tjetër përkatësisht ndërtesë tjetër strehimore dhe*

*3) Trashëgimtari, përkatësisht pranuesi i dhurimit nga rendi i dytë trashëgues i cili bujqësinë e ka veprimtari themelore që do ta trashëgojë, nëse me trashëgimlënësin, përkatësisht dhënësin e dhurimit ka jetuar në familje të përbashkët së paku një vit para vdekjes së trashëgimlënësit, përkatësisht në momentin e pranimit të dhurimit.<sup>155</sup>*

Kërkesa e cila parashtrohet para organeve komunale përveç ekzemplarëve të kontratës duhet të përmbajë dëshmi e që zakonisht dorëzohet certifikat e lindjes e pranuesit të dhurimit me

---

<sup>154</sup> po aty neni 19

<sup>155</sup> Ligji për tatimet mbi pronën, (Gazeta zyrtare e RMV nr.61/04), neni 17

të cilën dëshmohet se është pranues i rendit të parë dmth femijë i dhuratdhënësit. Në atë rast komuna sjell vendim me të cilin e liron nga pagesa e tatimit dhuratmarrësin.

Ngjajshëm veprohet edhe sa i përket kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës. Kjo për faktin se kur biseduam për këtë kontratë u vërejt se e njejta lidhej mes subjekteve të cilët ishin në mardhënie familjare (paraardhësi dhe pasardhësit e tij).

Te kontrata e shitblerjes, si obligues tatimor i tatimit në qarkullim parashihet shitësi i paluajtshmërisë. Mirëpo palët kontraktuese mund të merren vesh që pagesën e tatimit në qarkullim ta paguaj blerësi. Një gjë e tillë duhet të parashihet në vet tekstin e kontratës së shitblerjes.

Nëse e drejta e pronësisë mbi paluajtshmërin, tjetërsohet në bazë të kontratës së mbajtje të përjetshme, atëherë si obligues i tatimit në qarkullim paraqitet pranuesi (fitusi) i paluajtshmërisë, rrespektivisht trashëgimtarët e tij.

Lirim nga pagesa e tatimit në qarkullim të kontrata e mbajtjes së përjetshme është paraparë në nenin 25 kur e drejta e pronësisë së paluajtshme i tjetërshet dhënësit të mbajtjes së përjetshme i cili në raport me pranuesin e mbajtjes (përkujdesjes) gjendet në rendin e parë trashëgues edhe atë vetëm për pjesën e paluajtshmërisë i cili do ta trashëgonte sipas Ligjit për trashëgimi dhe pa dhënë mbajtjes (përkujdesjes).

Sa i përket pagesës së tatimit në qarkullim te kontrata e këmbimit, atë e përmendëm në pjesën e pagesës së tatimit në qarkullim para organeve komunale, ku u shtjellua kjo kontratë dhe ku u përmend se obligimi i pagesës së tatimit në qarkullim te kontrata e këmbimit ishte barrë e kontraktuesit i cili këmbente paluajtshmëri me vlerë më të madhe, ndërsa nëse këmbeheshin pjesë ideale të barabarta, atëhere si obligues tatimor paraqiteshin të dy subjektet që e lidhin këtë kontratë.

Pas dorëzimit të kontratave komunës përkatëse për pagesën apo lirimin e tatimit në qarkullim, e njejta sjell vendim me të cilin bën përcaktimin e vlerës së tatimit në qarkullim ose bën lirimin nga pagesa e tatimit në qarkullim në varësisht se për çfar kontrate bëhet fjalë. Përveç që nga ana e komunës sjellet vendim, kontratatave të dorëzuara ju vëhet klauzolë e komunës më të cilën vërtetohet se është paguar ose është liruuar nga pagesa e tatimit të qarkullimit, që mëpastaj palët të vazhdojnë më procedurën e regjistrimit të kontratës përkatëse në librat publikë të Agjencisë për kadastër.

### 3. Agjencia për kadastrë e Republikës së Maqedonisë së Veriut

Regjistrimi i të drejtës së pronësisë në Maqedoni por edhe në Balkan gjeneralisht daton qysh nga periudha Osmane. Sistemi fillestar rrjedh nga Regjimi Otoman i vitit 1858, ku si dokument për pronësinë ishte Tapia. Sistemi i Tapive vazhdon edhe në Jugosllavinë e vjetër me nxjerrjen e Ligjit për Tapitë në vitin 1931. Më pas, sistemi rrjedhë nga sistemi i ish-Jugosllavisë që ishte ndikuar nga E drejta Austriake. Në ish-Jugosllavi ishte paraparë të themelohen regjistrat e tokave bazuar në Ligjin për Librat e tokave të vitit 1930, ku u arrit të krijohen në disa vende si Slloveni, Kroaci, Bosnje dhe Hercegovinë dhe në Pjesën Veriore të Serbisë etj.<sup>156</sup>

Në ligjin e tanishëm mbi kadastrën e patundshmërive i cili është në fuqi nga viti 2013 rregullohet statusi i Agjencisë për kadastrë ku thuhet se ajo ka cilësinë e personit juridik me të drejta, obligime dhe përgjegjësi të përcaktuara në këtë ligj dhe për punën e saj i përgjigjet Qeverisë së Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Në këtë ligj, posacërisht në nenin 8 në mënyrë taksative janë numruar punët që i kryen Agjencia e ndër to përmendet se e njejtaben edhe themelimin dhe mirëmbajtja e kadastrës të patundshmërive.

#### 3.1 Kadastra e patundshmërive

Në kuadër të definicioneve të nenin 2 të këtij ligji hasim “kadastrën e patundshmërive” që *paraqet librin publik në cilin kryhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera reale të patundshmërive, të të dhënave për patundshmëritë, si dhe për të drejtat dhe faktet tjera regjistrimi të cilave është përcaktuar me ligj.*<sup>157</sup>

Me aktin e regjistrimit në kadastrën e patundshmërive fitohen **e drejta e pronësisë** dhe të drejtat tjera reale ndaj patundshmërive. Këto të dhëna të cilat regjistrohen në kadastrën a patundshmërive më pastaj munden ti shfrytëzojnë të gjithë personat ne kushtë të përcaktuar me ligj.

Në kadastrën e patundshmërive kryhen disa regjistrime ku më saktësisht janë paraparë në nenin 169 të këtij ligji e të cilë janë: *regjistrimi, parashënimi dhe shënimi.*<sup>158</sup>

---

<sup>156</sup> Statovci Ejup, Marrëdhëniet pronësore juridike në pronën e paluajtshme në Kosovë, Prishtinë 1976, Ri-publikuar në vitin 2009, fq. 272-273

<sup>157</sup> Ligji për kadastrë të patundshmërive, (Gazeta zyrtare e RVM nr.55/2013), neni 2 pr.2

<sup>158</sup> Po aty neni 169

Sa i përket regjistrimit ligji njih disa lloje të regjistrimit të cilët janë: regjistrim i plotë dhe definitiv i pakushtëzuar i krijimit ose ndërprerjes së:

a) të drejtës së pronësisë dhe nënformave të së drejtës së pronësisë (bashkëpronësi dhe pronësi e përbashkët) dhe

b) të drejtave tjera reale (e drejta e servitutit, e drejta e hipotekës, e drejta e ngarkimit real dhe e drejta e qirasë afatgjate të tokës ndërtimore në pajtim me Ligjin për tokë ndërtimore), në kushte dhe në mënyrë të përcaktuara me ligj<sup>159</sup>

### **3.2 Bazat juridike për regjistrim në kadastrën e patundshmërive**

Ligji mbi kadastrën e patundshmërive parashihte disa baza për regjistrimin në kadastrën e patundshmërive e si të tilla ishin:

a) Regjistrimi në kadastrë të patundshmërive kryhet në bazë të: - ligjit, - vendimeve të plotfuqishme gjyqësore, vendimeve për masë të përkohshme, masë paraprake dhe akteve tjera për sigurimin e kërkesave në pajtim me ligj, - vendimit të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë, - akteve përfundimtare, përkatësisht të plotfuqishme të organeve të pushtetit shtetëror, të organeve të njëjësive të vetëqeverisjes lokale dhe të Qytetit të Shkupit, personave tjerë juridikë dhe personave tjerë që me ligj u është besuar që të kryejnë autorizime publike dhe – punët juridike.

b) Me përjashtim nga paragrafi (1) i këtij neni, në procedurën e regjistrimit të patundshmërive që kanë mbetur me të drejta të pashënuara, nëse nuk ekzistojnë bazat nga paragrafi (1) i këtij neni, e drejta mbi tokën dhe e drejta e pronësisë së objekteve llogaritur deri në katin përdhësë, që janë evidentuar në kadastrën e tokës, do të regjistrohet në bazë të të dhënave nga kadastra e tokës.<sup>160</sup>

Më lartë theksuam mënyrat apo bazat juridike për regjistrim të paluajtshmërive në Agjencinë për kadastrë. Mirëpo shtrohet pyetja se ajo paluajtshmëri e cila është e regjistruar në kadastrën e paluajtshmërive a mundet të shlyhet dhe si. Në ligjin mbi kadastrën të patundshmërive kjo dilemë është zgjidhë, rrespektivisht ligji mundëson këtë mënyrë të shlyerjes nga regjistrimi me anë të padisë ku në nenin 238 thuhet: *secili person i cili ka interes juridik*

<sup>159</sup> Ligji për kadastrë të patundshmërive, (Gazeta zyrtare e RVM nr.55/2013), neni 170

<sup>160</sup> Po aty nenin 174

*mund me padi para gjykatës Administrative të kërkojë shlyerje të të regjistruarës nga kadastra e patundshmërive, në afat prej tri vitesh nga regjistrimi i kryer.*<sup>161</sup>

Përveç kësaj padie ekziston edhe padi tjetër në ligjin mbi kadastrën e patundshmërive, konkretisht padia nga neni 237 e cila inicohej njësoj në gjykatën Administrative ndaj vërtetimeve me të cilat ishte regjistruar ose refuzuar fletparaqitja për regjistrim të paluajtshmrisë. Mirëpo shpesh ndodhin kontradikta sa i përket këtyre padive të inicuarra në gjykatën Administrative.

*Padia e parë nga neni 238 i përket shlyerjes së asaj që veçmë është e regjistruar në katastër të patundshmërive, ndërsa padia e dytë nga neni 237 ka të bëjë ekskluzivisht ndaj vërtetimeve të Agjencisë për regjistrim ose refuzim të regjistrimit. Përveç këtij dallimi padinë në rastin e parë e inicon secila palë që ka interes juridik, ndërsa në rastin e dytë e inicojnë palët të cilët me fletparaqitjen pretendojnë të regjistrohen si bartës të së drejtës, personat që janë të regjistruar si bartës të së drejtës dhe trashigimtarët e tyre.*<sup>162</sup>

### **3.3 Flet pronësia**

Fletpronësia është dokument publik me të cilin dëshmohet e drejta e regjistruar e pronësisë dhe të drejtat tjera reale të patundshmërive në pajtim me ligjin.

Ligji mbi kadastrën e patundshmërive përcakton në mënyrë taksative se në sa pjesë është e ndarë dhe cka përmban fletëpronësia.

Kështu fletëpronësia përmban të dhëna për: parcelën kadastrale - ndërtesat, pjesë të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave dhe objekteve tjera, - bartësit e të drejtave të patundshmërive, me të dhënat e tyre të adresës si dhe të dhënat për NUAQ përkatësisht NUAS, - të drejtën e pronësisë dhe të drejtat tjera reale të patundshmërive, si dhe të drejtat tjera regjistrimi i të cilave është përcaktuar me ligj, - bazën juridike të regjistrimit, - datën dhe orën e regjistrimit dhe numrin e lëndës sipas të cilit është bërë regjistrimi, - datën dhe orën e regjistrimit dhe numrin e lëndës sipas të cilit është bërë regjistrimi, - lartësinë e kërkesës që sigurohet me të drejtën e pengut dhe - shënimet.<sup>163</sup>

Në pjesën e parë të fetëpronësisë LISTA A është i shënuar bartësi apo pronari i patundshmërisë, ose pronarët nëse janë më të përpër, të dhënat personale për pronarin e

---

<sup>161</sup> По ату ненин 238

<sup>162</sup> Родна Живковска, Тина Пржеvsка, Соња Димовска, Неша Петрушевска, коментар на законот за катастар на недвижности, Скопје 2013, ст.392, 393.

<sup>163</sup> Ligji për kadastrën e patundshmërive, (Gazeta zyrtare e RVM nr.55/2013), neni 156

paluajtshmërisë, pjesa ideale e pronarëve nëse janë më tepër, baza e regjistrimit të paluajtshmërisë si dhe koha e regjistrimit. Në pjesën e dytë të fletëpronësisë LISTA B janë të shënuar të dhënat në lidhje me patundshmërit, numri i pjesës kadastrale, lloji i paluajtshmërisë, lokacioni, sipërfaqja, të dhënat se a bëhet fjalë për pronësi, bashkëpronësi apo pronësi e përbashkët. Në pjesën e tretë, LISTA V shënohen të dhënat për objektin, rrespektivisht lloji, sipërfaqja dhe në pjesën e fundit LISTA-G shënohen barrët juridike mbi sendin, kreditorët dhe debitorët, numri dhe data i aktit noterik si dhe emri i noterit.

#### **4. Numri i kontratave të lidhura në Republikën e Maqedonisë së Veriut si dhe në Gjykatën themelore të Kumanovës.**

Agjencia për kadastrë e Republikës së Maqedonisë së Veriut e cila ishte organ ku regjistrohej një e drejtë e fituar mbi paluajtshmërit në publikimet e saja vjetore, publikon edhe numrin e kontratave të shitblerjes të regjistruar gjatë periudhave të ndryshme kohore. Duhet të thekohet se në tabelat e paraqitura më poshtë është paraqitur vetëm numri i regjistruar i kontratave të shitblerjes por jo edhe numri i regjistruar edhe i kontratave të tjera që paraqitnin bazë juridike për fitimin e pronësisë.

<b>Numri i kontratave të shitblerjes së paluajtshmerive në R.Maqedonisë së Veriut</b>					
Viti 2020	Numri total i shitblerjeve	Shitje	Licitacion	Nga investitori	Blerje nga R.M.Veruiut
	18769	15089	48	3217	415

<b>Numri i kontratave të shitblerjes së paluajtshmerive në R.Maqedonisë së Veriut</b>					
Viti 2019	Numri total i shitblerjeve	Shitje	Licitacion	Nga investitori	Blerje nga R.M.Veruiut
	<b>20121</b>	<b>16126</b>	<b>44</b>	<b>3442</b>	<b>509</b>

<b>Numri i kontratave të shitblerjes së paluajtshmerive në R.Maqedonisë së Veriut</b>					
Viti 2018	Numri total i shitblerjeve	Shitje	Licitacion	Nga investitori	Blerje nga R.M.Veruiut
	<b>19790</b>	<b>16094</b>	<b>59</b>	<b>2989</b>	<b>648</b>

<b>Numri i kontratave të shitblerjes së paluajtshmerive në R.Maqedonisë së Veriut</b>					
---	--	--	--	--	--

Viti 2017	Numri total i shitblerjeve	Shitje	Licitacion	Nga investitori	Blerje nga R.M.Veriut
	<b>6954</b>	<b>6541</b>	<b>2</b>	<b>297</b>	<b>114</b>

Sa i përket statistikave të marra drejtpërdrejt nga Gjykata themelore e Kumanovës në të cilën vërtetoheshin kontrata për mbajtje të përjetshme si dhe kontrata e tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, në tabelën e mëposhtme janë paraqitur numri total i këtyre kontratave të lidhur në këtë Gjykatë.<sup>164</sup>

<b>Numri i kontratave të mbajtjes së përjetshme dhe i kontratave për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës të vërtetuara në Gjykatën Themelore të Kumanovës</b>			
Kontrata e lidhura sipas vitit	Kontrata për mbajtje të përjetshme	Kontrata për tjetërsimin e pasurisë gjatë jetës	Kërkesa të tërhequra dhe të pakompletuara
<b>2010</b>	33	18	
<b>2011</b>	24	20	
<b>2012</b>	20	14	
<b>2013</b>	8	8	
<b>2014</b>	14	11	3
<b>2015</b>	9	10	1
<b>2016</b>	7	6	
<b>2017</b>	17	14	7
<b>2018</b>	9	12	1
<b>2019</b>	8	7	1

<sup>164</sup> Të dhënat e shënuara të numrit të kontratave të lidhura në Gjykatën themelore të Kumanovës nuk paraqesin numrin e përgjithshëm të kontratave të lidhura gjatë këtyre periudhave nga shkaku se përveç në Gjykatën themelore të Kumanovës, lidhje të këtyre kontratave ka pas edhe në zyrat e noterisë në Kumanovë



## 6.PËRFUNDIME DHE KONKLUSIONE

Nga elaborimi i temës së mësipërme u konstatua se pronësia paraqet një të drejtë të patjetërsueshme njerëzore e cila në vendin tonë ishte e mbrojtur edhe me aktin më të lartë juridik, Kushtetutën e këtij vendi. Shtjelluam mënyrat e fitimit të pronësië me cka vëmë në dukje se legjislacioni i Maqedonisë mundësonte disa mënyra të fitimit të pronësisë, mirëpo më e shpeshta ndër to ishte mënyra e fitimit të pronësisë me anë të punës juridike, rrespektivisht kontratës.

Mënyrën e fitimit të pronësisë me anë të kontratave në legjislacionet e tyre e kanë të inkorporuar pothuajse të gjitha vendet e botës, mirëpo në mënyrë shprehimore sikurse Maqedonia, vërejtëm se e kishin të inkorporuar edhe vendet e rajonit të cilat u përmendën në këtë punim.

Në Republikën e Maqedonisë së Veriut kontratat të cilat shërbenin si bazë juridike për fitimin e pronësisë gjatë historisë nuk ishin të inkorporuara në një ligj të posacëm, pra të njëjtat gjenin shtrirje në ligje të ndryshme, mirëpo përmbledhja e tyre u bë pikërisht me sjelljen e ligjit të tanishëm mbi mardhëniet detyrimore.

Nga ajo që u elaborua më lartë u vu në dukje se me anë të kontratave tjetërsohej në mënyrë derivative një e drejtë nga pronari i mëparshëm në pronarin e ri. E drejta mbi pronësisë mund të fitohej menjëher por në varësi të llojit të kontratës e njejta mund të shtyhej edhe pas një kohe, pas ndryshimit të një rrethane të caktuar (kontrata për mbajtje të përgjeshme).

Për të fituar një të drejtë pronësore në bazë të kontratës së caktuar nga lidhja e deri te përmbarimi i saj, rrespektivisht regjistrimi në librat publik në Agjencinë për kadastër, ishte i nevojshëm dhe domozdoshëm, respektimi i kornizës ligjore për manifestimin e këtij vullneti, me theks të posacmë te kontratat që kishin objekt kontraktimi sendet e paluajtshme ku duhej ndërmarrë disa veprime të nevojshme para organeve të caktuara e kjo jo vetëm për qëllim të fitimit të një të drejtë pronësore, por në anën tjetër edhe sigurisë së ruajtjes së asaj të drejte pronësore.

Në këtë drejtim rol të rëndësishëm për lidhjen e një kontrate paraqitnin noterët të cilët si të bësuarit e gjykatës, kryenin veprime të cilat më herët i kryente vet gjykatat (vërtetimin e kontratave).

Përmedëm se regjistrimi i kësaj të drejte në librat publikë që i udhëheqte Agjencia për kadastrë ishte i patjetërsueshëm nga shkaku se ligji mbi kadastrin e patundshmërive në mënyrë decide përmend se me anë të *regjistrimit në kadastrën e patundshmërive fitohet e drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera reale të patundshmërive*. Andaj nuk ishte e mjaftueshme vetëm lidhja e një kontrate me anë të së cilës fitohet një e drejtë pronësore kur bëhej fjalë për sendet e paluajtshme, por nevojtej edhe regjistrimi i asaj të drejte.

Nga aktgjykimet e përmenduar më sipër u vërejtë se edhe pëkrundër faktit se kontrata na paraqitet si formë më e shpeshtë e tjetërsimit të pronësisë prap së prap një kontratë e lidhur në rast kontesti mund të shkëputet me anë të një vendimi gjyqësor. Me fjalë të tjera kjo nënkupton së pikërisht vendimi gjyqësor në raste të caktuara paraqet bazën më të fortë por edhe përfundimtare me anë të cilës fitohet apo humbet një e drejtë pronësore.

Vlenë të theksohet se nga kontratat të cilat paraqesin bazë juridike për fitimin e pronësisë në Republikën e Maqedonisë së Veriut padyshim së më e numërta mbetet kontrata e shitblerjes, duke mos i anashkalluar edhe kontrata e tjera për nga numri dhe rëndësia e tyre.

Sa i përket sugjerimeve të cilat do të doja ti paraqisja vlenë të theksohet se në LMD të Maqedonisë nuk janë trashëguar dispozitat nga ligji mbi trashëgimin i vitit 1973 që i referohen kontratës së tjetërsimit të pasurisë gjatë jetës, me të cilin mbrohet e drejta e pronësisë të cilën e fitonin pasardhësit më këtë kontratë. Kjo nënkupton se ligji mbi trashëgimin i vitit 1973 ku ishte e rregulluar kjo kontratë në mënyrë decide parashihte dispozitë ku thuhet se kur paraardhësi i cili gjatë jetës së tij bën tjetërsimin dhe ndarjen e pasurisë vdes, trashëgimin e tij do ta përbëjnë *vetëm ato të mira materiale të cilat nuk kanë qenë të përfshira me kontratën e tjetërsimit dhe ndarjes si dhe të mirat me të cilat me vonë i fitoi shtesë*.

Meqenësë kjo dispozitë ligjore mungon në ligjin aktual atëherë mund të ndodhë që trashëgimtarët të cilët nuk janë të përfshirë në kontratën e tjetërsimit të pasurisë të kërkojnë që gjatë trashëgimit të aplikohen dispozitat e ligjit mbi trashëgimi të vitit 1996 në të cilin të mirat e fituar me këtë kontratë (sendet e luajtshëm dhe të paluajtshëm) këtyre trashëgimtarëve të ju llogaritet në *pjesë të trashëgimisë* gjithë atë cka e ka fituar me dhuratë. Andaj mendoj se në ligjin aktual mbi mardhëniet detyrimore në të ardhmen do kishte qenë mirë të inkorporohet kjo dispozitë e mëparshme e ligjit mbi trashëgimi të vitit 1973.

## 7.BIBLIOGRAFIA

### 7.1 Tekste, monografi, artikuj

1. Aliu Abdulla, E drejta sendore Pronësia, Prishtinë , 2004
2. Statovci Ejup, Marrëdhëniet pronësore juridike në pronën e paluajtshme në Kosovë, Prishtinë 1976, Ri-publikuar në vitin 2009
3. Dauti Nerxhivane ,E drejta e detyrimore, Prishtinë , 2001
4. Zendeli Emine "*The Notion and Legal Space of Exercising the Right to Ownership*", In Journal of Civil & Legal Sciences. 7 / 2013. ISBN 2169-0174.
5. Zendeli Emine "Protection of the property right in the legal system of the Republic of Macedonia", In Revista "Mendimi pp.p. 73-85, KOLEGJI UNIVERSITAR "LUARASI" Fakulteti i Drejtësisë, UNIVERSITETI i TIRANËS, Tiranë, Shqiperi, 4 / 2018
6. Зендели Емине, "*ИНСТИТУТОТ НА ЗАЕДНИЧКА СОПСТВЕНОСТ-КАРАКТЕРИСТИКИ И ВИДОВИ*" Универзитет „Гоце Делчев“ - Штип, Правен факултет, Центар за правно политички истражувања, Штип, Македонија
7. Живковска Родна ,Стварно право, Европа 92, Скопје, 2005
8. Родна Живковска,Општ дел на граѓанското право, Воведни теми, Европа 92, Скопје, 2005
9. Живковска Родна, Тина Прческа, Соња Димова, Неша Петрушевска, Коментар на Законот на катастар на недвижности, Скопје, 2013 година
10. Гелевски Славко, Закон за соопственост и други стварни орава со коментар и судска практика, Скопје, 2002
11. Гале Галев, Јадранка Јадранка Дабовиќ Анастасовска, Облигационо ораво, Скопје 2012
12. Кирил Чавдар, Кимо Чавдар, Закон за облигациони односи, коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Скопје 2008
13. Dauti Nerxhivane, Berisha Ruzhdi, Vokshi Adem, Aliu Abdulla, Blakaj Sefadin, Коментар, Ligji mbi mardhëniet e detyrimeve, Prishtinë 2013
14. Гавела Никола, Стварно право, Загреб, 1998
15. Јаневски Арсен и Зороска- Камиловска Татјана , Граѓанско процесно право (Книга прва – Парнично право) Правен факултет „Јустинијан Први“ – УКИМ, Скопје, 2009

16. Хаџи Василев-Вардарски, Наследно ораво, Скопје 1983
17. Миџковиќ Дејан & Ристов Ангел, *ГРАЃАНСКО ПРИМЕНЕТО ПРАВО (НАСЛЕДНО ПРАВО)*, Скопје 2011
18. Kodi Civil Francez (French Civil Code – English Translated by Georges ROUHETTE, Professor of Laë, ëith the assistance of Dr Anne ROUHETTE-BERTON, Assistant Professor of English, 2004)
19. Lavdari Irena, *Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes dhe praktika gjyqësore që lidhet me të, në vështrim krahasues*, Tiranë 2016
20. LIÇENJI Anjeza, *Kontrata e dhurimit në legjislacionin shqiptar*, Tiranë 2013
21. Brestovci Faik, *E drejta procedurale civile II*, Prishtinë, 2004
22. Чавдар Кирил, *Правен лексикон на трговското и граѓанското право*, Скопје
23. Gams Andrija. *Uvod u gradansko pravo*, Beograd, 1963
24. Abdulhamid Mahmud Tuhmaz, *e drejta familjare*, Zurich, 2011
25. Hilmi Ismaili, Fatmir Sejdiu, *historia e shtetit dhe e së drejtës*,
26. Ivo Puhan, *E drejta romake*, Shkup, 1968,
27. Gjeçovi Shtjefen, *Kanuni i Lekë Dukagjinit*, Shkodër, 1998
28. Нотарска комора на РМ, *Нотаријатите поблиску до граѓаните*, Скопје 2013

## 8.2 Akte ligjore, kode

1. Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë
2. Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, (Gazeta zyrtare e RMV-së nr. 18/2001)
3. Ligji për Marrëdhëniet Themelore Juridike-Pronësore RSFJ (Gazeta zyrtare nr.6/88), (Gazeta zyrtare e RFSJ nr. 6/80 dhe 36/90)
4. Ligji mbi mardhenjet detyrimore, (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 18/2001)
5. Ligji mbi mardhëniet detyrimore, (Fleta zyrtare e RFSJ nr. 29/78, 39/85 dhe 57/89)
6. Ligji mbi trashëgimin, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.47/96)
7. Ligji mbi trashëgimin, (Gazeta zyrtare e RSM-së nr.35/73)
8. Ligji mbi katastrën e patundshmërive, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.55/2013)
9. Ligji për premer, katastër dhe regjistrim të patundshmërive, (Gazeta Zyrtare nr. 27/86 dhe 17/91)

10. Ligji mbi privatizimin dhe qiranë e tokës ndërtimore në pronësi shtetërore, (Gazeta Zyrtare nr. 4/05)
11. Ligji mbi noterinë, (Gazeta zyrtare RM-së nr.55/2007)
12. Ligji mbi procedurën kontestimore, (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 79/2005)
13. Ligji mbi procedurën jokontestimore, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.9/2008)
14. Ligji mbi tokën bujqësore, (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 25/98, 18/99 dhe 2/04)
15. Ligji mbi tokën ndërtimore, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.15/2015)
16. Ligji mbi letrat me vlerë, (Gazeta zyrtare e RM-së nr. 95/2005,25/2007, 7/2008, 57/2010 dhe 135/2011)
17. Ligji mbi tatimin e pronës, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.61/2004)
18. Ligji për shfrytëzimin dhe disponimin e sendeve në organet shtetërore (Gazeta zyrtare e RM-së nr.8/05)
19. Ligji për eksproprijim, (Gazeta zyrtare e RM-së nr.95/2012)
20. Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i Republikës së Kosovës nr. 03/L-154
21. Kodi Civil i R.Shqiperisë, 1995
22. Ligji Nr. 04/L-077 për mardhëniet e detyrimeve të Republikës së Kosovës Gazeta zyrtare / Nr. 16 / 19, neni 567 pr.1
23. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novine RH br.91/96
24. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11)

### **8.3 Praktika gjyqësore**

1. Aktgjykimi i gjykatës Themelore të Kumanovës, O.бp.1201/10
2. Aktgjykimin e gjykatës së Apelit Shkup ГЖ бp.68/12
3. Aktgjykimi i gjykatës Themelore Strumicë O1.бp.7/14
4. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Manastir ГЖ.бp.346/15
5. Aktgjykimi i gjykatës Themelore Shkupi 2 Shkup, O.бp.892/12
6. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Manastir, ГЖ-856/16
7. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Shkup ГЖ.бp.1016/13
8. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Manastir ГЖ-878/17
9. Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së Рев.бp.329/90

10. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Manastir ГЖ.бp.2942/2013
11. Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së Рев.бp.1293/94
12. Akt vendim i gjykatës Supreme të RMV-së Рев.бp.693/90
13. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Gostivar, ГЖ.бp.587/13
14. Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së, Рев.бp.623/92
15. Aktgjykimi i gjykatës së Apelit Shkup ГЖ.бp.2307/12
16. Aktgjykimi i gjykatës Supreme të RMV-së, Рев.бp.463/93

Vendime të organeve shtetërore

1. Aktvendimin Nr.25-1570/1 i Ministria e financave