

**Universiteti i Evropës Juglindore**

**Fakulteti Juridik**

**Studime të ciklit të dytë-programi “E drejta civile”**



***Tema:***

**“Korniza ligjore e regjistrimit të paluajtshmërive në Republikën e Maqedonisë”**

**Mentori:**

Prof.Dr. Emine Zendeli

**Kandidati:**

Arjeta Idrizi

Tetovë, 2019

## Përmbajtja:

<b>Hyrje</b> .....	4
<b>Kapitulli I</b> .....	7
1. Nocioni i sendeve.....	7
1.1.Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme.....	8
2. Nocioni i sendeve të paluajtshme.....	8
2.1.Ndarja e sendeve të paluajtshme sipas doktrinës juridike.....	12
2.1.1. Sende të paluajtshme për nga natyra.....	12
2.1.2. Sende të paluajtshme për shkak të destinimit të tyre .....	13
2.1.3. Sende të paluajtshme për shkak të ligjit ose objektit të cilit i referohen	14
3. Fitimi origjiner dhe derivativ i posedimit të paluajtshmërive.....	14
4. Fitimi origjiner dhe derivativ i së drejtës së pronësisë të paluajtshmërive.....	16
4.1.Fitimi derivativ i së drejtës së pronësisë.....	17
4.2.Fitimi origjiner i së drejtës së pronësisë.....	18
4.2.1 Titujt juridik për fitimin e të drejtës së pronësisë në mënyrë origjiner..	19
5. Fitimi i bashkëpronësisë të paluajtshmërive.....	23
6. Fitimi i servituteve të paluajtshmërisë.....	24
6.1 Servitutet sendore.....	24
6.2 Servitutet personale.....	27
7. Fitimi i të drejtës së pengut të paluajtshmërive.....	29
8. Fitimi i të drejtës së mbajtjes.....	34
9. Fitimi i të drejtës së parablerjes të paluajtshmërive .....	35
10. Fitimi i barrës sendore të paluajtshmërive .....	35
11. Fitimi i të drejtës së ndërtimit të paluajtshmërive.....	36
 <b>Kapitulli II</b> .....	 37
1.Zhvillimi historik i regjistrimit të paluajtshmërive.....	37
2. Zhvillimi historik i Agjencionit për Kadastër të paluajtshmërive.....	40
3.Sistemet e regjistrimit të pasurive, në kuadrin e sistemeve ligjore në Evropë.....	41
3.1. Llojet e sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive në Evropë.....	42
3.2. Modelet e sistemit të regjistrimit.....	43
3.2.1. Karakteristikat e sistemit hibrid të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.....	44
4. Llojet e regjistrave të administrimit të pronësisë në Evropë.....	45

4.1. Sistemet shkakësore e abstrakte dhe sistemet konstitutive e deklarative.....	46
5. Regjistrat tokësor.....	48
5.1 Sistemi australian – Torensit.....	48
5.2 Sistemi francez.....	49
5.3 Sistemi austriako-gjerman .....	50
6. Kadastrat i tokave.....	50
7. Sistemi i tapive.....	51
7.1. Tapia.....	51
8. Librat e intabulacionit.....	52
<b>Kapitulli III.....</b>	<b>53</b>
1. Parimet për regjistrimin e paluajtshmërive.....	53
1.1. Parimi për detyrueshmëri të regjistrimit.....	53
1.2. Parimi për konstituim të regjistrimit.....	54
1.3. Parimi i publicitetit të regjistrimit.....	54
1.4. Parimi i korektësisë dhe besueshmërisë në atë që është regjistruar.....	54
1.5. Parimi i ligjshmërisë gjatë regjistrimit.....	55
1.6. Parimi i prioritetit.....	55
1.7. Parimi i precizitetit.....	55
1.8. Parimi i mëvetësisë së regjistrimit.....	56
<b>Kapitulli IV.....</b>	<b>57</b>
1. Kadastra e paluajtshmërive.....	57
2. Baza juridike për regjistrim në kadastrën e paluajtshmërive.....	59
3. Dokumente për regjistrim.....	61
4. Kushtet për regjistrim.....	62
5. Lëshimi i të dhënave nga kadastra e paluajtshmërive.....	62
6. Llojet e sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive në kadastrën e paluajtshmërive në Republikën e Maqedonisë.....	89
6.1.Sistemi i regjistrimit .....	89
6.2.Sistemi i parashënimit.....	92
6.2.1. Parashënimi i ndërtimit të ardhshëm.....	95
6.3.Sistemi i shënimit.....	98

7. Regjistrimi në bazë të marrëveshjes së solemnizuar për shitblerje ose akt të noterit, me klauzolë për tatim të paguar akontativ të qarkullimit të paluajtshmërive.....	105
<b>Përfundime dhe rekomandime.....</b>	<b>106</b>
<b>Literatura.....</b>	<b>109</b>



## HYRJE

Çdo shtet mbron territorin e vet shtetëror, për të vetmen arsye se toka si pasuri e paluajtshme paraqet burim të shumëllojshëm përfitimi ekonomik, pra ajo na paraqitet si kushti themelor për krijimin e pasurisë. Kjo është një arsye e fortë që shteti të mbajë përgjegjësi që të ofroj administrim të tokës dhe të ofroj sigurinë e saj. Pronësia është kategori e cila me sistemin kadastral fitohet, mbrohet si dhe administrohet. Andaj të dhënat mbi paluajtshmëritë duhet të administrohen, të mirëmbahen, përpunohen dhe të përditësohen me të vetmin qëllim që këto të ndikojnë në rritjen ekonomike të vendit. Regullimi normativ i regjistrimit të paluajtshmërive është përmbajtur në Ligjin për Kadastër të paluajtshmërive. Regjistrimi si kategori e detyrueshme është e pozicionuar në Ligjin për pronësi dhe të drejta tjera sendore.

Në këtë punim do të elaborohen dispozitat themelore të legjislacionit me të cilat rregullohet procedura e regjistrimit të paluajtshmërive, duke përfshirë parimet bazë për regjistrim, sistemin aktual të regjistrimit të paluajtshmërive, procesin e regjistrimit, kadastrën e paluajtshmërive, gjithashtu edhe këndvështrimin historik me ç'rast do të paraqes ndryshimet e sistemit aktual nga sistemet e mëparshme. Ligji për kadastër të paluajtshmërive i Republikës së Maqedonisë, rregullon procedurën e regjistrimit të paluajtshmërive, dhe garanton mbrojtje juridike të përmbajtjes së caktuar në rast të cënimit ose shkeljes eventuale të të drejtave sendore. Në këtë ligj mbështeten të gjitha proceset që nga formimi i kadastrës së paluajtshmërive e deri tek servisimi i shërbimeve tek subjektet nga kadastra e paluajtshmërive. Nëpërmjet regjistrimit të së drejtave mbi paluajtshmëritë në Regjistrat publik, jo vetëm që fitohet e drejta e pronësisë por realizohet edhe mbrojtja e tyre. Regjistrimi i të drejtave të paluajtshërive si dhe mbrojtja juridike e tyre, janë ndër përcaktimet themelore të kadastrës së paluajtshmërive.

Që të kemi më të qartë mënyrat e regjistrimit të paluajtshmërive sipas legjislacionit pozitiv të Republikës së Maqedonisë – Ligjit për kadastër të paluajtshmërive, unë do të mundohem të jap disa njohuri themelore ndihmëse duke filluar nga nocioni për sendet, ndarjen e tyre, aspektin historik, parimet, njohuri për institucionin e regjistrimit të paluajtshmërive, e deri tek vështrimi krahasues me shtetet fqinje. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme bëhet në kadastrën për paluajtshmëritë. Me regjistrimin e tyre fitohet e drejta e pronësisë dhe e të drejtave tjera sendore. Të dhënat e shënuara në kadastër të paluajtshmërive janë publike dhe mund t'i shfrytëzojnë të gjithë personat, nën kushte të parapara me ligj. Kadastra e paluajtshmërive paraqet libër publik në të cilin kryhet regjistrimi i të drejtës së

pronësisë dhe e të drejtave tjera sendore të paluajtshëmërive, e të dhënave për paluajtshëmëritë, si dhe të drejtave dhe fakteve të tjera, regjistrimi i të cilave është paraparë me ligj.

Me interes do të ishte për lexuesit e këtij punimi, paraqitja e formës origjinale të dokumentacionit përkatës që nevojitet për regjistrimin e paluajtshëmërive, që të mund të njihen me rregullat dhe procedurat e regjistrimit, duke filluar nga Fletëpronësia, fletparaqitjet për regjistrim, e deri tek lista e treguesve për parcelat kadastrale.

Më konkretisht do të shqyrtoj institucionin për regjistrimin e paluajtshëmërive, me të cilin organ administrativ bëhet regjistrimi, administrimi, përpunimi i të dhënave të paluajtshëmërive. Gjithashtu më konkretisht do të trajtoj llojet, mënyrat dhe format e regjistrimit, duke analizuar më detajisht llojet e regjistrimit: regjistrimin, shënimin, parashënimin, efektet juridike të tyre, kushtet si dhe dokumentet për regjistrim.

Qëllimi i këtij punimi është shqyrtimi i procesit të regjistrimit, duke përfshirë të gjitha veprimet juridike që nga ato me të cilat bëhet bartja e pronësisë, e deri tek procesi formal i regjistrimit në Kadastrën e paluajtshëmërive.

Arsyet se përse vendosa të punoj për këtë temë sa e ndërlikuar për mua aq edhe interesante, janë të shumta, por ndër më të rëndësishmet është se desha të zgjeroj njohuritë e mia për këtë institut, gjithashtu dua që ky punim të ju vijë në ndihmë studentëve-juristëve të tjerë dhe të jetë një motivim për të plotësuar dhe për ta pasuruar bibliografinë juridike me punime të tjera për fushën e regjistrimit të paluajtshëmërive në Republikën e Maqedonisë, që të vazhdojnë punën që kemi nisur për ta plotësuar boshllëkun e botimeve në gjuhën shqipe të cilin unë personalisht e ndjeva shumë dhe ishte një pengesë e madhe të cilën me punë u mundova ta kaloj dhe të sjell tek ju këtë punim modest timin.

**Fjalët çelës: Pronësia, Kadastra e paluajtshëmërive, Regjistrat publik, Ligji**

Shkurtesat e përdorura :

LKP	Ligji për Kadastër të paluajtshmërive
LPDTS	Ligji për pronësi dhe të drejta të tjera sendore
ЗГ	Закон за градење
ЗГЗ	Закон за градежно земјиште
ЗПЗГЗДС	Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост
ЗД	Закон за домување
ЗОО	Закон за облигационите односи
ЗОП	Закон за обезбедување на побарувањата
E.U.I	European University Institute
SIGJK	Sistemi Informativ Gjeodezik Kadastral
AKP	Agjencioni për Kadastër të paluajtshmërive
NUAQ	Numri unik amzë i qytetarit
NUAS	Numri unik amzë i subjektit

# Kapitulli I

## 1.Nocioni i sendeve

Për sendet janë dhënë definicione nga legjislacione të ndryshme të cilat janë përafërsisht të ngjajshme me njëra tjetrën. Sipas nenit 12 të Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore të Republikës së Maqedonisë, nocioni send përkufizohet në këtë mënyrë: “Send është pjesë materiale e natyrës që mund të jetë nën pushtetin e njeriut dhe që mund të individualizohet”. Në nenin 14 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, parashihet se : “Send është cdo gjë që mund të përbëjë objekt pronësie ose i të drejtës tjetër sendore”.<sup>1</sup> Në nenin 8 të Ligjit për Pronësi dhe të Drejta tjera Sendore të Republikës së Kosovës, jepet përkufizimi jo për sendin por për llojet e tyre ku thuhet: “Sende konsiderohen: sendet e luajtshme, paluajtshmëritë dhe të drejtat jotrupore ( të paprekshme)”.<sup>2</sup> Kodi juridiko-sendor i Sllovenisë bën përkufizimin duke thënë : “Sendi është objekt trupor i pavarur, të cilin njeriu lehtë e ven nën pushtet”.<sup>3</sup> Kodi civil i Përgjithshëm Austriak thotë: “Çdo gjë që nuk është njeri, ndërsa shërben për nevojat e njerëzve quhet send në kuptimin juridik”.<sup>4</sup> Ndërsa Kodi Civil i Mbretërisë Serbe, parasheh: “ Me emrin send në kuptimin e ligjit kuptohet krejt ajo çka nuk është njeri, ose nuk është person dhe shërben për nevojat e njeriut”.<sup>5</sup>

Sendet ngaqë janë pjesë materiale e natyrës duhet të plotësojnë kushtin fizik dhe atë shoqëror, ata duhet sëpari të ju nënshtrohen pushtetit të njerëzve, dhe që të mund të dalin në qarkullimin ekonomik ato duhet të jenë mall. Send në kuptimin juridik është çdo e mirë materiale që mund të vihet nën pushtetin e njeriut dhe e cila mund të plotësojë ndonjë nevojë të tij.<sup>6</sup> Gjithashtu si sende në kuptimin juridik mund të jenë jo vetëm trupat e ngurtë, por edhe lëngjet dhe gazrat me kusht që ato të vihen nën sundimin e njeriut dhe të përdoren prej tij për dobi ekonomike. Nocioni mbi sendin është një çështje që në të shumtën e rasteve caktohet me ligj, respektivisht me kod civil, me rastin e rregullimit të së drejtës së pronësisë.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Ligji Nr.7850, datë: 29.07.1994 për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë

<sup>2</sup> Ligji Nr.03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore, Gazeta Zyrtare Nr.57, datë 04.08.2009

<sup>3</sup> Neni 15, alinea 1

<sup>4</sup> <https://www.jusline.at/gesetz/abgb/paragraf/285> , 15.06.2019

<sup>5</sup> Neni 182

<sup>6</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.32

<sup>7</sup> A.Shehu, Pronësia, Tiranë, 2000, fq.5

Në literaturën juridike, sendi përkufizohet edhe në këtë mënyrë: “Në kuptimin civilo-juridik send (res) është pjesa materiale e natyrës, që gjendet nën pushtetin e njeriut dhe mbi të cilin ekziston e drejta e pronësisë, osë ndonjë e drejtë tjetër sendore.”<sup>8</sup>

## 1.1 Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme

Ndarja e sendeve është me rëndësi të veçantë për të drejtën sendore dhe bëhet në të gjitha sistemet juridike, ndarje e cila nuk ka vetëm qëllim praktik, por ka ndikim edhe në vetë legjislacionin dhe në sitemin juridik në përgjithësi.<sup>9</sup> Sa i përket ndarjes së sendeve në sisteme të ndryshme juridike merren kritere të ndryshme, andaj edhe ekzistojnë dallime në lidhje me ndarjen e sendeve në legjislacionet e tyre. Ndarja e sendeve ka rëndësi të madhe për të drejtën sendore, e cila është degë pozitive e së drejtës që rregullon marrëdhëniet e subjekteve lidhur me sendet, ngase varësisht nga lloji i sendeve përcaktohet edhe përmbajtja e të drejtave sendore, kompetenca e gjykatave, mënyra e fitimit të të drejtave sendore, mbrojtja e të drejtave sendore dhe shuarja e të drejtave sendore.<sup>10</sup>

## 2. Nocioni i sendeve të paluajtshme

Numri i sendeve të paluajtshme është i kufizuar, secili prej tyre gjendet në hapësirë, nuk mund të ngatërrohen (përzihen) me të tjerat, dhe lehtë mund të individualizohen.<sup>11</sup>

Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i Republikës së Maqedonisë, ndarjen e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme e rregullon me nenin 13, ku edhe jepet definicioni për sendet e paluajtshme në këtë mënyrë: “Sende të paluajtshme janë ato sende të cilat nuk mund të barten prej një vendi në vendin tjetër pa e ndryshuar esencën”. Sendet e paluajtshme sipas këtij ligji janë: toka (tokë bujqesore, tokë ndertimore, pyjet dhe kullota - drurët ) dhe ndërtesat (banesat), instalimet të ngritura mbi to dhe nën to, të lidhura në mënyrë të përhershme me to, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe. Në rast kontesti se një send a do të konsiderohet send i luajtshëm apo i paluajtshëm, do të konsiderohet se është send i luajtshëm.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Обрен Станковић, Миодраг Орлић, Стварно Право, Београд, 1981, fq.7

<sup>9</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Civile, Universiteti i Prishtinës “Hasan Prishtina”, Prishtinë, 2013, fq.267

<sup>10</sup> По ату, fq.232

<sup>11</sup> Rodna Zhivkovska , *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, fq.153

<sup>12</sup> Neni 13, Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore , Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë, nr.18/01 ( në vazhdim LPDTS)

Në sende të paluajtshme bëjnë pjesë: toka dhe të gjitha sendet e ngulitura, gjegjësisht të lidhura për toke, si për shembull: ndërtesat dhe sendet e instaluar në ndërtesë ( gypat e ujit, përçuesit e rrymës, etj), pastaj janë sendet e lidhura organikisht me tokën (drurët, pemët), gjithashtu edhe sendet të cilat konsiderohen të paluajtshme edhe pse në fakt janë të luajtshme, e këto ndryshe quhen paluajtshmëria sipas destinimit, kur plotësohen dy kushte të caktuara: pronari ti ketë futur në paluajtshmëri dhe lidhja të jetë e përhershme (mjetet e punës për punimin e tokës) .<sup>13</sup>

Sendet e paluajtshme sipas rregullës janë të lidhura me tokën, tokat si sende paraqesin pjesë të natyrës fizike sepse toka është një tërësi fizike.<sup>14</sup> Sipas qëllimit tokat kategorizohen në tokë bujqësore, pyjore, kullosa, tokë ndërtimore, vende për gjueti, dhe vende për varreza. Ndërtesat (për banim, për biznes dhe të tjera) konsiderohen sende të paluajtshme, gjithashtu sende të paluajtshme janë edhe të gjitha sendet që janë të instaluar në banesë apo në tokë (muret, instalimet, gypat e ujit, përçuesit e rrymës, drurët, pemët, etj).<sup>15</sup> Deti, liqenet dhe lumenjtë sipas të drejtës, doktrinës dhe praktikës gjyqësore, konsiderohen si sende të paluajtshme, ndërsa kafshët konsiderohen si sende të luajtshme. <sup>16</sup>

Për shkak të vlerësimit të tokës dhe udhëheqjes së politikës tatimore, *toka bujqësore* paraqesin arrat, kopshtet, pemishtet, vrrëshat gjegjësisht të mbjellurat, livadhet, kullosat, moçalet, si dhe toka tjetër e cila shfrytëzohet ose jo (tokë e papërpunuar) kurse me përdorimin e masave agroteknike dhe agromeliorative, hidromeliorative dhe kundëroerozive mund të shëndrohet në tokë që shërben për prodhime bujqësore.<sup>17</sup> *Toka pyjore* paraqet tokë të mbjellur me lloje drunjësh pyjor dhe kaçube, si dhe pyje të zhveshura dhe livadhe, rrugë pyjore, fidanishte pyjore dhe sipërfaqe të tjera të cilat janë ngusht të lidhura me pyjet.<sup>18</sup> *Kullosa* është tokë e mbjellur me barë, shfrytëzimi i së cilës bëhet në mënyrën më racionale duke kullotur gjedhët dhe kositje.<sup>19</sup> *Tokë ndërtimi* është toka e ndërtuar dhe e pandërtuar e planifikuar për ndërtim me plan urbanistik hapësinor, dhe aktet të cilat i zëvendësojnë ato plane.<sup>20</sup> *Tokë me objekt ndërtimor* është toka ndërtimore në të cilën është ndërtuar objekti me karakter të përhershëm në përputhshmëri me ligjin si dhe toka e cila shërben për përdorim të

<sup>13</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.34

<sup>14</sup> Zhivkovska Rodna, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, st.154

<sup>15</sup> По аты, fq.154

<sup>16</sup> По аты, fq.155

<sup>17</sup> чл.4,ст.1, Закон за земјоделското земјиште, Службен Весник на РМ., бр.25/98

<sup>18</sup> чл.3, Закон за шумите, Службен Весник на РМ, бр.47/97

<sup>19</sup> чл.3, Закон за пасишта, Службен Весник на РМ., бр3/98

<sup>20</sup> чл.3, Закон за градежно земјиште

rregullt të objektit.<sup>21</sup> *Hapësirat tokësore dhe ujore* për gjueti janë sipërfaqe të caktuara të tokës dhe të ujrave që paraqesin tërësi natyrore dhe në të cilat egzistojnë kushte për mbijetesë të përhershme, përkujdesje, shumim, gjuajtje dhe shfrytëzim të kafshëve të egra.<sup>22</sup> *Toka për varreza* janë tokat të cilat shërbejnë për varrimin e të vdekurve, si dhe tokat në të cilat egzistojnë shenja të dukshme për varrosjen e të vdekurve.<sup>23</sup>

Si sende të paluajtshme sipas ligjit për banim konsiderohen ndërtesat banesore, banesat, hapësirat ndihmëse banesore, hapësirat e përbashkëta në ndërtesë banesore si dhe pjesët e përbashkëta, pajisjet banesore.<sup>24</sup> *Ndërtesa banesore* është ndërtesë e cila ka një ose më tepër banesa dhe numër të përbashkët shtëpiak. Ndërtesë banesore është edhe ndërtesa në të cilën ka edhe hapësira afariste dhe hapësira të tjera të pabanuara (jorezidente), ndërsa banesat përfshijnë sipërfaqe më të madhe të ndërtesës. *Banesa* përfshin të gjitha hapësirat që shërbejnë për banim, të cilat përbëjnë hapësirë ndërtimore funksionale dhe kanë hyrje të ndarë (të veçantë). *Hapësirat ndihmëse banesore* janë hapësirat të cilat i përkasin banesës (bodrumi, garazha) dhe hapësira të tjera ndihmëse, të cilat ndodhen jashtë ose brenda ndërtesës banesore në të cilën ndodhet banesa. *Hapësirat e përbashkëta* në ndërtesën banesore janë shkallët, korridoret, vendi për larje- tharje të rrobave, podrumet e përbashkëta, strehimoret, hapësira për shërbime banimi, hapësira për këshillin shtëpiak, hapësira për mbeturina, si dhe hapësira të tjera të cilat i shërbejnë ndërtesës si tërësi. *Ndërtesë afariste* sipas ligjit për banim, llogaritet ndërtesa që shërben për kryerjen e veprimtarive afariste nëse kryesisht shfrytëzohet për këtë qëllim.<sup>25</sup> *Hapësirë afariste* pa marë parasysh se ndodhet në ndërtesë afariste ose ndërtesë banesore, llogariten një apo më shumë hapësira me qëllim kryerje të veprimtarisë afariste të një shfrytëzuesi të cilat sipas rregullave e përbëjnë tërësinë ndërtimore dhe kanë hyrje kryesore të ndarë.<sup>26</sup>

*Pjesë të përbashkëta dhe pajisje të ndërtesës banesore* janë themelet, muret mbajtëse, kulmet, strehat, fasadat, oxhaqet, ndriçueset, ashensoret, pajisjet elektrike, rufepritësi, kanalizimi, ujësjellësi, lidhjet telefonike, gazi dhe instalimi i ujit të ngrohtë, antenat televizive dhe antenat tjera, dhe të ngjajshme. Pjesë të përbashkëta të ndërtesës banesore janë edhe hapësirat tjera, pjesë, objekte ose pajisje të cilat nuk i përkasin ndërtesës, siç janë: ngrohtoret e përbashkëta, hidroforet, dhe të ngjajshme, të cilat i shërbejnë vetëm njërës apo më tepër

<sup>21</sup> По ату, чл.3

<sup>22</sup> чл.5,ст.1, Закон за ловството, Службен Весник на РМ, бр.20/96

<sup>23</sup> чл.1, Закон за гробишта, Службен Весник на РМ, бр.18/73,

<sup>24</sup> чл.2, Законот за домување, Службен Весник на РМ, бр.21/98,

<sup>25</sup> чл.2,ст.1, Закон за деловните згради и деловните простории, Службен Весник на РМ, бр.36/75,

<sup>26</sup> чл.3, ЗД

ndërtesave banesore, toka e vërtetuar me plan urbanistik për ndërtim dhe shfrytëzim të përbashkët të ndërtesës siç është qasje rruge, parking, hapësirë për mbeturina, hapësirë për lojra, për pushim, dhe të ngajshme.<sup>27</sup>

E drejta pozitive e Maqedonisë, kafshët për shkak se mund të jenë në sundim të njeriut i trajton si sende, edhe atë kafshët janë sende të luajtshme për shkak se ato mund të ndërrojnë vend në hapësirë.

Sendet të cilat sipas natyrës së tyre janë të luajtshme, mund të konsiderohen si sende të paluajtshme në qoftëse janë pjesë e një sendi të paluajtshëm, me kusht që ligji ti barazojë me sendet e paluajtshme.<sup>28</sup>

Ligji për pronësi, sipas shembullit të legjislacionit evropian parasheh edhe sende të caktuara të cilat sipas origjinës janë të luajtshme por llogariten si të paluajtshme, bëhet fjalë për dy situata: 1. Kur sendet e luajtshme janë pjesë e një sendi të caktuar të paluajtshëm, do të thotë se ato janë në funksion të ndonjë sendi të paluajtshëm dhe 2. Ligji disa sende të luajtshme i barazon me sendet e paluajtshme. Shembull për situatën e parë janë maqinat bujqësore, inventari hotelierik, të cilat janë në funksion të sendit të paluajtshëm. Shembull për situatën e dytë janë anijet dhe aeroplanët, të cilët edhe pse janë sende të luajtshme, për arsye se shërbejnë për nevojat shoqërore ligji i trajton gjegjësisht i emërton si sende të paluajtshme. Në rast kontesti se një send a është i luajtshëm apo i paluajtshëm do të konsiderohet se është send i luajtshëm.<sup>29</sup>

Disa legjislacione, si për shembull ai i Republikës së Shqipërisë i numëron taksativisht sendet e paluajtshme: “toka, burimet dhe rrjedhjet e ujrave, drurët, ndërtesat, ndërtimet tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën”.<sup>30</sup> Ndërsa në ligjin për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore të Republikës së Kroacisë, për sendet e paluajtshme thuhet: “Paluajtshmëritë janë ngastra të sipërfaqes tokësore së bashku me të gjitha ato që janë të lidhura me tokën përgjithmonë, mbi dhe nën sipërfaqe, nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe”.<sup>31</sup> Disa sende për nga natyra e tyre janë sende të luajtshme, dhe ekonomikisht nuk janë të lidhura me ndonjë paluajtshmëri, por për shkak të rëndësisë që kanë duhet të

<sup>27</sup> Zhivkovska Rodna , *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, st.155

<sup>28</sup> Neni 13, paragrafi 5, LPDTS, G.Z. e R.M-së, nr.18/01

<sup>29</sup> Neni 13, LPDTS

<sup>30</sup> Neni 142, al.1, Kodi Civil I Republikës së Shqipërisë i vitit 1994,

<sup>31</sup> Neni 2 , Propisi Republike Hrvatske – Zakon o vlasništvu I drugim stvarnim pravima, Zagreb,1997.



regjistrohen në regjistra të veçantë, andaj edhe konsiderohen si sende të paluajtshme, e këtu bëjnë pjesë anijet dhe aeroplanët.<sup>32</sup>

Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme është e rëndësisë së veçantë kur është në pyetje mënyra e fitimit të tyre, ngase fitimi i të drejtës mbi sendet e paluajtshme bëhet vetëm pasi të shënohen në libra publik (të tokave), ndërsa bartja e tyre bëhet vetëm me regjistrim në librat publik, e jo me dorëzim.<sup>33</sup> Neni 144 i Kodit civil të Republikës së Shqipërisë, parasheh: ‘Sendet e paluajtshme dhe të drejtat sendore mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme’.<sup>34</sup>

Kur është në pyetje fitimi i së drejtës së pronësisë në sendet e paluajtshme me kontratë, atëherë kontrata duhet të jetë gjithmonë e formës së shkruar dhe e vërtetuar pranë organit kompetent, e në rast kontesti, vendi i sendit të paluajtshëm e përcakton edhe kompetencën e gjykatës, ndërsa kur bëhet trashëgimia e sendeve të paluajtshme, duhet patjetër të bëhet seancë gjyqësore.<sup>35</sup>

## **2.1.Ndarja e sendeve të paluajtshme sipas doktrinës juridike**

Në doktrinën juridike sendet e paluajtshme kategorizohen në sende të paluajtshme nga natyra, nga destinacioni si dhe sende të paluajtshme për shkak të ligjit ose objektit të cilit i referohen.

### ***2.1.1 Sende të paluajtshme për shkak të natyrës së tyre***

Do të konsiderohen *sende të paluajtshme për nga natyra e tyre* të gjitha llojet e kategoritë e tokës bujqësore ose jobujqësore, ndërtesat, të cilat janë të ndërtuara mbi themele apo shtylla të futura në tokë në mënyrë të qëndrueshme dhe të pandashme, po ashtu, do të konsiderohen të tilla edhe ndërtimet notuese, në formën e mullinjve të vënë në lëvizje nga fuqia mekanike e ujit, platformat lundruese që lidhin dy brigjet e një lumi, vaskat për rritjen e mbarështimitin e peshkut, apo prodhimeve të tjera të detit, banjat, pishinat, e të tjera të ngjashme me to, kur këto janë të lidhura në mënyrë të fortë, të qëndrueshme dhe të pazgjydhshme me bregun me litarë, zinxhirë, lidhje betoni, e të tjera, si dhe, kur në anë të bregut me të cilin ato janë lidhur, është vendosur një ndërtesë e destinuar për të ushtruar shërbim për shfrytëzimin apo përdorimin e tyre.<sup>36</sup> Sende të paluajtshme për shkak të natyrës

<sup>32</sup> Aliu Abdulla, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.36

<sup>33</sup> Po aty, fq.35

<sup>34</sup> Neni 144, Kodi Civil I Republikës së Shqipërisë I vitit 1994

<sup>35</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq 35

<sup>36</sup> Mariana Tutulani Semini, Korniza ligjore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri dhe e drejta e pronësisë “, fq.24

së tyre do të quhen edhe drurët për sa kohë nuk shkëputen nga toka duke u rrëzuar në mënyrë të natyrshme apo duke u prerë, edhe frutat e tokës apo të drurëve derisa nuk janë shkëputur apo vjelur prej tyre konsiderohen si pjesë përbërëse e një sendi të paluajtshëm.<sup>37</sup> Burimet, depozitat e ujit, kanalet ujore janë sende të paluajtshme, gjithashtu sende të paluajtshme do të konsiderohen edhe kanalet që furnizojnë me ujë të pijshëm një ndërtesë apo largojnë prej saj ujrat e papërdorshme.<sup>38</sup>

### ***2.1.2. Sende të paluajtshme për shkak të destinimit të tyre***

Këto janë të gjitha ato sende të cilat pronari i ka vënë në shërbim të pronës apo për kultivimin e saj, pra, çdo gjë që pronari e lidh për shkak të destinacionit të saj me tokën, kultivimin, përdorimin e saj apo me ndërtesën, shërbimin e gëzimit të saj do të konsiderohet send i paluajtshëm në formën e një aksesori.<sup>39</sup> Këtu mund të përmendim, kafshët e destinuara për të punuar tokën, vaglat bujqësore, bari dhe farat që i dorëzohen qiramarrësve bashkë me tokën dhe që do të përdoren për tu mbjellur në të, kashta, plehurat organik, presat e vajit, rrushit, ndërsa kafshët e punës që pronari nuk i lidh me tokën dhe nuk ia destinon kultivimit të saj konsiderohen sende të luajtshme.<sup>40</sup>

Aksesori paraqet send të destinuar për t'i shërbyer në mënyrë të vazhdueshme pronës kryesore, dhe destinimi i tij bëhet nga pronari i sendit me qëllim që sendi aksesor të jetë në shërbim të një sendi të paluajtshëm.

Sende të paluajtshme për shkak të destinimit të tyre do të konsiderohen edhe zbulurimet, statujat, mozaikët, pasqyrat, tavanët ose faqet e murit prej druri, parketet, e të tjera që janë ngjitur me ndërtesën me ngjitës, gëlqere, gips apo materiale të tjera në mënyrë të tillë që nuk mund të shkëputen prej saj pa u thyer, prishur ose shkatërruar.<sup>41</sup>

Pjesa përbërëse e një sendi të paluajtshëm ndryshon nga një aksesor i tij, sepse pjesa përbërëse po u nda nga prona kryesore nuk qëndron dot më si send i luajtshëm më vete, sepse prishet, për shembull mozaikët, afresket, pasqyrat, ndërsa, aksesor mund të qëndrojë pas shkëputjes si send i luajtshëm më vete, për shembull, një statujë e hequr me kujdes nga piedestali i saj.<sup>42</sup>

---

<sup>37</sup> Po aty, fq.24

<sup>38</sup> Mariana Tutulani Semini, Korniza ligjore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri dhe drejta e pronësisë, fq.25

<sup>39</sup> Po aty, fq.25

<sup>40</sup> Po aty

<sup>41</sup> Po aty

<sup>42</sup> Po aty, fq.26

### 2.1.3. Sende të paluajtshme për shkak të ligjit ose objektit të cilit i referohen

Do të konsiderohen të gjitha të drejtat sendore dhe enfiteotike që lidhen me një send të paluajtshëm: e drejta e uzufuktit, servitutet prediale, të drejtat që burojnë nga enfiteoza, si dhe paditë që kanë për qëllim marrjen në posedim të sendit të paluajtshëm ose të drejtave sendore që lidhen me të.<sup>43</sup>

## 3. Fitimi origjiner dhe derivativ i posedimit të paluajtshmërive

Posedimi si institut juridik paraqet një gjendje faktike të mbrojtur nga e drejta pozitive, kjo gjendje nuk konsiderohet e drejtë sendore por vetëm pushtet faktik (ekonomik) mbi sendin.<sup>44</sup> Mbajtësi i sendit të gjetur, të vjedhur, apo të blerë nga jopronari edhe pse sillet si pronar i sendit ai është vetëm një posedues i thjeshtë, pra ai ka vetëm pushtet faktik mbi sendin e jo pushtet juridik mbi të, ngase pushteti juridik mbi sendin i takon vetëm pronarit të vërtetë.<sup>45</sup> Posedimi është pushtet faktik mbi sendin pa marrë parasysh se ky pushtet ushtrohet në bazë të së drejtës subjektive, apo ushtrohet pa bazë juridike, pavarësisht nga ajo se poseduesi beson se është i autorizuar që ta ushtrojë atë pushtet faktik.<sup>46</sup>

Sipas LPDTS i Republikës së Maqedonisë, objekt i posedimit mund të jenë sendet, pjesët e sendeve dhe të drejtat. Kur objekt i posedimit paraqiten sendet, ato duhet të jenë individualisht të përcaktuara, sende që mund të dalin në qarkullimin juridik, me anë të punëve juridike. Gjithashtu, objekt posedimi mund të jenë edhe pjesët e sendit kryesor, siç janë sendet aksesore, ndajshesat (aksesor në kuptimin e ngushtë, bashkimi) si dhe pertinencat. Personi që ka në posedim sendin kryesor mund të ketë në posedim edhe ndajshesat-përkatësitë me kusht që ai të ketë pushtet faktik edhe mbi to.

Sendet që janë në përdorim të përgjithshëm nuk mund të jenë objekt i posedimit psh: rrugët, parqet publike, për arsye se pasuritë publike për nga natyra e tyre janë të përjashtuara nga qarkullimi civilo-juridik, megjithatë ndaj atyre pasurive që për nga natyra e tyre mund të jenë në qarkullimin civil-juridik dhe gjenden nën regjim të veçantë administrativ-juridik është i mundshëm posedimi psh, librat në bibliotekën publike, sendet në muzeume, etj.<sup>47</sup>

<sup>43</sup> Po aty

<sup>44</sup> Zhivkovska Rodna, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, st.224

<sup>45</sup> Abdulla Aliu, *E drejta sendore*, Prishtine, 2006, fq.51

<sup>46</sup> Po aty, fq.51

<sup>47</sup> Po aty, fq.57

Me nenin 70 të LPDTS i Republikës së Maqedonisë, përveç posedimit të sendeve , parashihet edhe posedimi i të drejtave, me çka parashihet se posedimin e së drejtës e ka personi i cili faktikisht e ushtron përbajtjen e të drejtës së servitutit sendor në ndonjë paluajtshmëri, e kjo nënkupton faktin se ai nuk ka pushtetin e plotë faktik ndaj sendit, por vetëm pushtet të atillë që është përbajtje e ndonjë të drejte sendore tjetër. Tek ky lloj posedimi objekt është e drejta, që do të thotë se objekt mund të jetë edhe një e drejtë servituti, e drejta në barrën sendore, e drejta e obligacionit që janë rezultat i ndonjë pune juridike.<sup>48</sup> Që të ketë posedim të së drejtave duhet të përmban dy elemente: corpusin dhe animusin, me çrast korpusi tek posedimi i të drejtave, do të thotë kryerja faktike e përbajtjes esenciale të ndonjë të drejte, ndërsa animusi do të thotë vullneti që të ushtrohet përbajtja e ndonjë të drejte si e drejtë e tij.<sup>49</sup>

Sipas nenit 173 të LPDTS të Republikës së Maqedonisë, posedimi mund të fitohet në dy mënyra edhe atë, në mënyrën origjinere dhe atë derivative. Posedimi fitohet në rast kur poseduesi ka arritur pushtet faktik mbi sendin, ose me veprim të njëanshëm (mënyra origjinere e fitimit të posedimit), ose kur pushtetin faktik mbi sendin e fiton në bazë të një pune juridike (mënyra derivative).

Fitimi origjiner i posedimit do të thotë, fitimi i posedimit pa vullnetin apo kundër vullnetit të poseduesit të deritanishëm, në këtë rast fitimi bëhet pa marrë parasysh paraardhësin.<sup>50</sup> Posedimi në sendet e paluajtshme bëhet me fillimin e shfrytëzimit të tyre, siç bie fjala me lëvrimin e tokës bujqësore dhe ngjajshëm.<sup>51</sup>

Fitimi derivativ është mënyrë tjetër e fitimit të posedimit dhe do të thotë se fitimi i posedimit bëhet me vullnetin e poseduesit paraardhës, e kjo nënkupton kalimin e posedimit nga një posedues në poseduesin tjetër, pra bëhet me dorëzimin e sendit dhe dorëzimi i sendit nënkupton konstituimin e posedimit.<sup>52</sup> Dorëzimi i sendit nga një posedues në tjetrin mund të jetë i thjeshtë, kur kemi kalimin e thjeshtë të sendit në posedim prej dore në dorë, por ky dorëzim i sendit mund të jetë edhe i karakterit simbolik, që do të thotë respektim i disa shenjave-veprimeve me rastin e dorëzimit të sendit, dorëzimi simbolik egziston për shembull kur jepen çelësat e veturës, etj.<sup>53</sup>

<sup>48</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.57.

<sup>49</sup> Zhivkovska Rodna, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, st.227

<sup>50</sup> Vedris Martin dhe Klaric Petar, *Gradansko pravo*, Zagreb, 1998, fq.202

<sup>51</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.59

<sup>52</sup> Po aty, fq.58

<sup>53</sup> Po aty, fq.59

Në të drejtën sendore, ekziston institucioni i bashkëpronësisë, prandaj edhe gjendja faktike mund të paraqitet si *bashkëposedim*, posedimi i këtillë është i mundshëm tek të gjitha të drejtat që mund të kenë më shumë titullar, psh, edhe tek e drejta e pronësisë, servituti, bashkëposedimi, pushtetin faktik të poseduesit e ushtrojnë sipas pjesëve alikuote, etj.<sup>54</sup> Përveç bashkëposedimit, ekziston edhe posedimi i përbashkët, kur dy e më shumë persona e ushtrojnë pushtetin faktik mbi sendin dhe nuk dihet vëllimi i ushtrimit të pushtetit faktik deri sa të ndahet sendi i përbashkët në posedim.<sup>55</sup> Në nenin 172 të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore të Republikës së Maqedonisë, është paraparë shprehimisht posedimi i përbashkët, ku thuhet se: “Më shumë persona mund të kenë posedimin e sendit, ose në pjesën e sendit, ose në të drejtën”.<sup>56</sup> Bashkëpronarët mundën njëkohësisht ose me ndërrime të ushtrojnë pushtetin faktik ose lidhur me sendin ose me të drejtën. Më shumë posedues të cilët pushtetin faktik mbi sendin nuk mund ta ushtrojnë individualisht, kanë posedimin e përbashkët.<sup>57</sup> Bashkëposedimi, ekziston nëse sendin e caktuar të cilin bashkëposeduesit e përdorin sipas pjesës alikuote, ai që ka 1/3 e pushtetit faktik e përdor sendin 1 herë në krahasim me atë që ka pushtetin faktik të vëllimit 2/3 i cili e përdor sendin 2 herë më shumë se i pari.<sup>58</sup>

#### 4. Fitimi origjiner dhe derivativ i së drejtës së pronësisë të paluajtshme

Pronësia është pushtet faktik dhe juridik mbi sendin, të fitosh pronësinë do të thotë të kesh faktet juridike të cilat i njeh e drejta objektive si bazë e këtij pushteti juridik të pronësisë.<sup>59</sup> Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore i Maqedonisë për pronësinë shprehet se: “Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë (posedon), tërësisht ta shfrytëzojë dhe të disponojë me atë sipas dëshirës së tij, në qoftë se kjo nuk është në kundërshtim me ligjin ose me ndonjë të drejtë të personit tjetër.”<sup>60</sup>

E drejta e pronësisë është e drejtë sendore e cila titullarit të vet (pronarit) i jep autorizimin më të plotë për çdo pushtet juridik privat, që rendi juridik e lejon dhe që shteti e garanton, pra bartësit të saj i mundëson posedimin, përdorimin, shfrytëzimin dhe disponimin

<sup>54</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.60

<sup>55</sup> Neni 172, LPDTS

<sup>56</sup> Po aty, neni 172

<sup>57</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.61

<sup>58</sup> Po aty, fq.61

<sup>59</sup> Po aty, fq.101

<sup>60</sup> LPDTS, nr. 18/2001

e sendit të caktuar brenda kufijve të paraparë me ligj.<sup>61</sup> Titullarit të pronësisë i takon e drejta e pronësisë edhe mbi pjesët përbërëse të sendit, si dhe frytet natyrore që i prodhon sendi përveç kur kjo u është kaluar të tjerëve.<sup>62</sup>

E drejta e pronësisë është e pakufizuar, përveç nëse me ligj është kufizuar, si dhe për të mirë të interesit publik, kur këtë e parasheh shprehimisht ligji, pra ky kufizim e ka bazën në aktin më të lartë të një vendi.<sup>63</sup> Në kushtetutën e Republikës së Maqedonisë, parashihet si përjashtim mundësia e marrjes apo kufizimit të pronësisë në interes të shtetit (interes të përgjithshëm) me kompensim sipas çmimit në treg.<sup>64</sup>

Sipas LPDTS të Republikës së Maqedonisë, e drejta e pronësisë fitohet në bazë të ligjit, në bazë të punës juridike, me trashëgim, si dhe në bazë të vendimit të organit kompetent shtetëror.<sup>65</sup>

Pronësia mund të fitohet në dy mënyra, origjinere dhe derivative, fitimi derivativ ekziston atëherë kur personi të drejtën e vet të pronësisë e nxjerr nga e drejta e paraardhësit të tij, kurse fitim origjiner kemi atëherë kur pronari të drejtën e vet pronësore nuk e nxjerr nga e drejta e paraardhësit, por nga faktet e tjera juridike.<sup>66</sup> Pra, e drejta e pronësisë mund të fitohet në sendet në të cilat ekziston një titullar paraprak i pronësisë, dhe e drejta kalon nga një subjekt në tjetrin, dhe rasti i dytë, është kur pronësia fitohet në sendin në të cilin askush nuk e ka pasur të drejtën e pronësisë. Pra, sendi është pa pronar (i askujt), p.sh, sendi i ri, dhe mbi të një person bëhet pronar fillestar.<sup>67</sup>

#### ***4.1. Fitimi derivativ i së drejtës së pronësisë***

Tek mënyra derivative e fitimit të së drejtës së pronësisë e cila është mënyrë e fitimit të pronësisë nga titullari i vjetër në titullarin e ri, pra në pronarin e ri, bartja e pronësisë, zakonisht bëhet përmes qarkullimit juridik të të drejtave sendore, të cilën e mundësojnë punët e vlefshme juridike p.sh. kontrata e shitblerjes, dhuratës, këmbimit dhe huave. Bartja e të drejtës së pronësisë nga një titullar në tjetrin, bëhet edhe përmes trashëgimisë.<sup>68</sup>

Me nenet 144-153 të LPDTS të Republikës së Maqedonisë rregullohen titujt juridik për fitimin derivativ të pronësisë:

<sup>61</sup> Gavella, Nikolla, Josipovic, Tatjana, Gliha, Igor, Stvarno pravo, Zagreb, 1998, fq.280

<sup>62</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.78

<sup>63</sup> Po aty, fq.78

<sup>64</sup> Neni 30, al.3, Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë, Gazeta Zyrtare e RM-së, nr.52/91,

<sup>65</sup> Neni 12, LPDTS

<sup>66</sup> A. Gams, Bazat e së drejtës reale, Prishtinë, 1972 (Rilindja), fq.219

<sup>67</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.101

<sup>68</sup> Po aty, fq.104

*Fitimi i pronësisë në bazë të punës juridike (Modus acquirendi* për fitimin e pronësisë mbi paluajtshmërinë): “Në bazë të punës juridike të lejueshme që ka për qëllim fitimin e pronësisë, pronësia kalon nga pronari i deritashëm tek fituesi. Puna juridike në bazë të së cilës fitohet pronësia mbi një paluajtshmëri, përveç kushteve themelore të cilat duhet ti plotësoj, duhet të jetë e lidhur në formë të shkruar, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe”. Fitimi i të drejtës së pronësisë në bazë të punës juridike nuk ndikon në të drejtat e palëve të treta në atë send, përveç nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe.

*Fitimi i pronësisë në sendin e luajtshëm:* “E drejta e pronësisë në sendin e luajtshëm kalon mbi fituesin me dorëzimin e sendit në posedim të tij”. Bartja e sendit të luajtshëm do të konsiderohet se është kryer duke dorëzuar edhe dokumentin në bazë të të cilit blerësi mund të disponojë atë send, si dhe duke dorëzuar një pjesë të sendit, me ndarje, ose ndryshe duke shënuar artikullin që nënkupton dorëzimin e sendit. Kur një send i luajtshëm është në posedim të fituesit i cili e fiton pronësinë të atij sendi sipas ndonjë bazë ligjore, ai fiton të drejtën për ta zotëruar atë në një bazë tjetër ligjore në momentin e lidhjes së punës juridike me pronarin e sendit. Nëse fituesi i së drejtës së pronësisë së një sendi të luajtshëm e ka lënë sendin dhe vazhdon ta zotërojë transferuesi-paraardhësi sipas ndonjë baze tjetër, ai fiton të drejtën për ta zotëruar atë në momentin e lidhjes së punës juridike me pronarin e sendit, në bazë të të cilit ai fiton të drejtën pronësisë. Akti i dorëzimit të sendit të luajtshëm do të konsiderohet si i kryer atëherë kur nga rrethanat konkrete shihet se është kryer dorëzimi i sendit.

*Themeli më i fortë me rastin e bartjes së shumëfishtë të pronësisë:* “Kur më shumë persona kanë lidhur punë juridike të veçantë për fitimin e të drejtës së pronësisë në sendin e njëjtë të luajtshëm i cili është individualisht i përcaktuar, atë të drejtë e fiton personi të cilit të parit i është dorëzuar sendi në posedim dhe nëse janë plotësuar të gjithë kushtet e tjera për fitimin e pronësisë”.

#### **4.2. Fitimi origjiner i të drejtës së pronësisë**

Mënyra origjinere e fitimit të së drejtës së pronësisë, do të thotë se egziston ndërprerje e kontinuitetit juridik në mes të drejtës së paraardhësit dhe pronarit të ri.<sup>69</sup> E drejta e pronësisë

---

<sup>69</sup> A. Gams, Bazat e së drejtës reale, Prishtinë, 1972 (Rilindja), fq.218

e fituar në mënyrë origjinere nuk varet nga vëllimi i pronësisë së ish-pronarit, sepse ky e fiton pronësinë pa kurrëfar ngarkesash, të cilat mund ti ketë pasur pronari i mëparshëm.<sup>70</sup>

Në nenin 113 LPDTS të Republikës së Maqedonisë numërohen titujt për fitimin në mënyrë origjinere të pronësisë, në këto raste e drejta e pronësisë nuk fitohet nga paraardhësi por në bazë të ligjit.<sup>71</sup> Kjo nuk duhet të kuptohet se vetëm fitimi origjiner i pronësisë është fitim i ligjshëm, ndërsa rastet e tjera nuk janë të ligjshme, p.sh.kur fitohet pronësia me kontratë ose punë tjetër juridike, do të thotë që nuk mund të fitohet ndonjë e drejtë sendore në kundërshtim me ligjin.<sup>72</sup> Sipas nenit 113 të LPDTS, fitimi i pronësisë në bazë të ligjit bëhet me krijimin e sendit të ri, me përzierje dhe bashkim (ngjitje), me ndërtim në tokën e huaj, me parashkrim fitues, me ndarjen e fryteve, me fitimin e pronësisë nga jopronari, me okupim, me bashkim, dhe me ndërrimin e shtratit të lumit dhe krijimin e rrjedhës, dhe në raste tjera të parapara me ligj.<sup>73</sup>

#### ***4.2.1. Titujt juridik për fitimin e të drejtës së pronësisë në mënyrë origjinere***

*Okupimi (Occupation):* Okupim do të thotë marrja e sendeve të askujt në posedim me dashje që mbi to të themelohet pronësia. Braktisja e sendit të paluajtshëm mund të bëhet vetëm pasi që pronari të jap deklaratë me shkrim për heqje dorë nga sendi i paluajtshëm, dhe kjo deklaratë të regjistrohet në librin publik, ku bëhet regjistrimi i të drejtave sendore në sendet e paluajtshme.<sup>74</sup> Sendi i paluajtshëm mund të konsiderohet i braktisur nëse pronari bën deklaratë me shkrim se heq dorë nga pronësia në sendin e paluajtshëm dhe të mjaftueshëm për regjistrim, atëherë kjo deklaratë shërben edhe për shuarjen nga regjistri i kësaj të drejte.<sup>75</sup>

Me nenin 133 të LPDTS, okupimi si titull juridik për fitimin e pronësisë në mënyrë origjinere paraqet rastin kur : “Në sendin e luajtshëm të cilin pronari i tij e ka braktisur, të drejtën e pronësisë e fiton personi i cili e ka marrë atë send në posedim me qëllim që ta përvetësoj, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe”. Me okupim nuk mund të fitohet pronësia në sende që mund të jenë vetëm në pronësi shtetërore përveç kur kjo lejohet me ligj, nga kjo del se, edhe sendet e paluajtshme në të ardhmen do të jenë objekt i pushtimit, nga

---

<sup>70</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.111

<sup>71</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.111

<sup>72</sup> Po aty, fq.111

<sup>73</sup> Neni 113, LPDTS

<sup>74</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.112

<sup>75</sup> Po aty, fq.113



momenti kur konsiderohen të braktisura, ndërsa, shteti e rezervon të drejtën e pronësisë për sendet e braktisura, të cilat mund të jenë objekt vetëm i pronësisë shtetërore.<sup>76</sup>

*Gjetja e sendit të humbur:* Sipas nenit 136 të LPDTS i Republikës së Maqedonisë, nuk shuhet e drejta e pronësisë në sendin e humbur ose të vjedhur, sepse ai duhet t'i kthehet atij që e ka humbur ose ta dorëzojë pranë organit kompetent.<sup>77</sup> Nëse pronari të cilit i ka humbur sendi nuk lajmërohet brenda një viti nga dita e gjetjes së sendit, sendi ose paratë për sendin e shitur i dorëzohen në posedim gjetësit të sendit. Sendi jepet në posedim sepse pronari i sendit të humbur mund ta kthejë sendin në pronësi, duke e kërkuar nga gjetësi por me kalimin e afatit për parashkrim fitues, gjetësi e fiton të drejtën e pronësisë nëse posedimi i gjetësit është me mirëbesim. I humbur, është ai send i luajtshëm që nga pushteti i pronarit ose poseduesit ka dalë rastësisht, kështu që ai nuk e din se ku ndodhet sendi i tij. Sendi i humbur nuk mund të konsiderohet i braktisur andaj si rregull në qoftëse nuk gjendet pronari i sendit të humbur, ai kalon në pronësi shtetërore, ndërsa gjetësit i jepet një përqindje (15%) e vlerës së sendit të humbur, në emër të shpërblimit. Mirëpo tani me ligje të reja sendi i gjetur i jepet në posedim gjetësit pas afatit prej një viti dhe me anë të parashkrimit fitues ai bëhet edhe pronar. Pra, janë zgjidhje që e barazojnë pronësinë shtetërore me atë private (individuale).<sup>78</sup>

*Gjetja e thesarit të fshehur:* Thesar, në kuptimin e ligjit konsiderohen paratë, ari, argjendi, guri i çmueshëm dhe sendet e krijuara nga metalet e çmueshme, që janë fshehur dhe kanë qëndruar aq kohë të gjatë sa që pronari nuk mund të dihet.<sup>79</sup> Thesar janë edhe sendet e gjetura të cilat paraqesin vlerë kulturore, dhe si të tilla i nënshtrohen regjimit të posaçëm juridik, p.sh. sendet për museum, arkiva, etj.<sup>80</sup>

Kur nuk paraqitet pronari, për sendet e fshehura që kanë vlerë kulturore, pronar bëhet shteti. Kur kemi gjetjen e thesarit parimisht ai ndahet në proporcion të caktuar, dhe atë midis gjetësit, pronarit të tokës dhe shtetit. Personi i cili e gjen thesarin ai duhet që atë ta lajmërojë para organeve kompetente dhe ta dorëzojë në posedim.<sup>81</sup> Sipas LPDTS-së, gjetësit dhe pronarit të tokës u takon shpërblim.<sup>82</sup>

*Uzarpimi (Uzurpatio):* Uzarpimi ka ekzistuar në të kaluarën dhe nënkupton rastet kur dikush në mënyrë arbitrare e uzurponte pronësinë shtetërore, me qëllim që ta shndërrojë në të

---

<sup>76</sup> Po aty, fq.112-113

<sup>77</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.113

<sup>78</sup> Po aty, fq.114

<sup>79</sup> Neni 142, al.2, LPDTS

<sup>80</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinw, 2006, fq.114

<sup>81</sup> Po aty, fq.114

<sup>82</sup> Neni 142, LPDTS

drejtë të pronësisë. Uzurpimet sot nuk lejohen, dhe me uzurpime nuk mund të fitohet e drejta e pronësisë. Fitimi i pronësisë me anë të uzurpimit është legalizuar deri më 28 gusht 1954. Fituesit e pronësisë me anë të uzurpimit, kanë fituar të drejtën në mënyrë origjinere.<sup>83</sup>

Sipas nenit 147 të LPDTS- së (*fitimi i profitimin e pronësisë nga jopronari*) personi me mirbesim fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin e luajtshëm të marrë me shpërblim nga jopronari, i cili, në kuadër të veprimtarisë së vet, ven në qarkullim sende të tilla, nga jopronari të cilit pronari ia ka dorëzuar sendin në posedim në bazë të punës juridike i cili nuk paraqet bazë për fitimin e pronësisë, si dhe në shitjen publike. Fituesi është i ndërgjegjshëm, nëse në kohën e përfundimit të punës juridike ose në kohën e pranimit në posedim, nuk e ka ditur, dhe duke pasur parasysh rrethanat, ai kishte arsye të mjaftueshme për të dyshuar se sendi nuk i përket atij- tjetërsuesit. Pronari i mëparshëm mund t'i kërkojë blerësit të ndërgjegjshëm kthimin e sendit, duke qenë i detyruar të paguajë kompensim me çmimin e tregtuar, nëse ky send ka një kuptim të veçantë për të.

Sipas nenit 148 të LPDTS- së (*Regjistrimi i pronësisë në librin publik*) e drejta e pronësisë së paluajtshmërisë në bazë të punës juridike, fitohet me regjistrim në librat publik për regjistrimin e të drejtave të paluajtshmërive ose në ndonjë mënyrë tjetër përkatëse të paraparë me ligj. Libër publik për regjistrimin e të drejtave të paluajtshmërive konsiderohet kadastrin e paluajtshmërive.

*Neni 149 i LPDTS-së (Fitimi i pronësisë me parashënim dhe shënim)* rregullon rastin kur nuk janë plotësuar të gjitha kushtet të cilat kërkohen për regjistrimin e të drejtave të paluajtshmërive në librin publik, ndërsa kërkohet regjistrimi i të drejtës së pronësisë, atëherë fitimi i asaj të drejte do të parashënohet. Me parashënim do të fitohet e drejta e pronësisë me kusht që në vazhdim përfundimisht të plotësohen kushtet që janë dhënë për atë parashënim. Në qoftëse parashënimin plotësohet i tëri, e drejta e pronësisë është fituar në momentin kur është dorëzuar kërkesa për regjistrimin e të drejtës në librin publik.

*Sipas nenit 152, paragrafi 1 i LPDTS-së, (Themeli më i fortë me rastin e bartjes së shumëfishtë të pronësisë-* Marrëveshja e shumëfishtë për tjetërsimin e të njëjtës paluajtshmeri) kur më tepër persona kanë lidhur punë juridike me shitësin me qëllim fitimin e pronësisë mbi të njëjtin send të paluajtshëm, pronësinë do ta fitoj personi i cili me mirëbesim i pari ka kërkuar tek organi kompetent regjistrimin në librin publik të paluajtshmërive, përderisa janë plotësuar edhe të gjitha supozimet për fitimin e pronësisë.

<sup>83</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.115

Fshirjen e pronësisë së fituar nga paragrafi 1 dhe regjistrim në emrin e tij, mund të kërkoj personi të cilit shitësi i'a ka shitur paluajtshmërinë si dhe i'a ka dhënë në posedim, nëqoftëse vërteton se personi që e ka fituar pronësinë nuk ka qenë me mirbesim, ngase në momentin kur e ka lidhur punën juridike me shitësin, e ka ditur se sendi është shitur si dhe gjendet në posedim tek personi tjetër. Kërkesë për fshirje mund të paraqitet në afat prej 3 viteve nga dita e përfundimit të regjistrimit .

Neni 153 i LPDTS-së rregullon rastin e *fitimit të pronësisë me trashëgim*, edhe atë e drejta e pronësisë së sendit fitohet me trashëgimi në momentin e hapjes së trashëgimisë së pasurisë së të ndjerit, përveç nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe. Pas plotfuqishmërisë së vendimit mbi trashëgiminë, trashëgimtari ka të drejtë të kërkojë regjistrimin e të drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme në një libër publik. Me fitimin e së drejtës së pronësisë me trashëgimi, të drejtat sendore që i përkasin personave të tjerë të lidhur me sendin nuk pushojnë, përveç atyre për të cilat është përcaktuar me ligj ose që sipas natyrës së sendit nuk mund të ekzistojnë më.

Sipas nenit 154 i LPDTS-së (*Fitimi i të drejtës së pronësisë me vendim të organit shtetëror*) e drejta e pronësisë fitohet në momentin e plotfuqishmërisë së vendimit gjyqësor, apo me saktësimim (qartësimin) e vendimit të organit tjetër kompetent, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe, dhe nëse nuk del nga qëllimi për të cilën është sjellë (marrë) vendimi. Me fitimin e të drejtës së pronësisë me anë të vendimit gjyqësor apo vendimit të ndonjë organi tjetër kompetent, nuk humbasin të drejtat sendore që u kan takuar personave të tjerë mbi atë send, përveç atyre për të cilat është sjell vendimi, apo janë paraparë me ndonjë ligj tjetër, si dhe sipas natyrës së sendit nuk mund më tutje të ekzistojnë. Të drejtë të kërkojë regjistrimin e të drejtës së pronësisë në librin publik, ka çdo person fizik apo juridik, i cili me vendim të gjykatës apo ndonjë organi tjetër kompetent e ka fituar të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmërinë. Pronësia e paluajtshmërisë së fituar me vendim të gjykatës ose autoritetit tjetër nuk mund të kundërshtohet me të drejtën e atij që, duke u mbështetur në shënimet e shkruara në librin publik, e ka regjistruar të drejtën e tij në pasuri të paluajtshme me mirëbesim derisa të regjistrohet e drejta e fituar me vendim nga gjykata ose autoriteti tjetër.

## 5. Fitimi i bashkëpronësisë së paluajtshmeve

Bashkëpronësia është institut juridik i njohur që nga e drejta romake, me emrin Condominium.<sup>84</sup> Me ligjin për pronësi dhe të drejtat tjera sendore të Republikës së Maqedonisë, parashihet se : “Kur një send i thjeshtë apo i përbërë është objekt i të drejtës së pronësisë i më shumë personave, kjo e drejtë paraqitet si bashkëpronësi, pronësi e përbashkët ose si pronësi etazhe”. Ndërsa me nenin 31 jepet definicioni për bashkëpronësinë: “Bashkëpronësia është pronësi e më shumë personave në të njëjtin send fizikisht të pandarë sipas pjesëve të cilat janë të caktuara në mënyrë alikuote (ideale)”.<sup>85</sup> Bashkëpronarët kanë të drejtën e posedimit mbi tërë sendin dhe kanë të drejtën që të disponojnë me pjesën e vet alikuote, pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë.<sup>86</sup> LPDTS përcakton se pronari ka të drejtë që sendin ta mbrojë dhe ta shfrytëzojë bashkë me bashkëpronarët tjerë përpjestimisht me pjesën e vet, duke mos i cenuar të drejtat e bashkëpronarëve të tjerë.<sup>87</sup>

Fitimi i bashkëpronësisë mund të bëhet në mënyrë të njëjtë sikurse edhe fitimi i pronësisë individuale (një subjekti), pra në bazë të punës juridike (kontratës dhe testamentit), vendimit të organit kompetent dhe në bazë të ligjit.<sup>88</sup> Bashkëpronësia mund të krijohet në bazë të kontratës së shitblerjes, ndërrimit, dhurimit, edhe këtu vlejné rregullat si tek fitimi i pronësisë në bazë të kontratës. Fitimi në bazë të vendimit mbi ndarjen e pasurisë së përbashkët (p.sh. gjykata vendos se të dy bashkëshortëve ju takon nga 1/2 e pasurisë), fitimi në bazë të parashkrimit fitues (p.sh. një person e blen pjesën alikuote duke mos e ditur se personi nga i cili e blen atë pjesë nuk ka qenë bashkëpronarë dhe nëse kalon koha e nevojshme). Kemi edhe rastet e krijimit të bashkëpronësisë pa pëlqimin e bashkëpronarëve (communion incident), p.sh. me specificatio (përpunimi) ose përzjerja e sendeve të pronarëve të ndryshëm.<sup>89</sup>

Në të drejtën tonë përveç bashkëpronësisë, egziston edhe pronësia e përbashkët, si formë e re e cila ka depërtuar në të drejtën tonë nga e drejta gjermane.<sup>90</sup> Pronësia e përbashkët është e drejtë pronësore e më shumë personave në të njëjtin send sipas pjesëve që nuk janë të caktuara, as realisht e as idealisht, por janë të caktueshme.<sup>91</sup>

<sup>84</sup> Ivo, Puhan, E drejta romake, Prishtinë 1971, fq.228

<sup>85</sup> Neni 30, LPDTS

<sup>86</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.90

<sup>87</sup> Neni 32, al.1, LPDTS

<sup>88</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.90

<sup>89</sup> Po aty, fq.91

<sup>90</sup> Po aty, fq.93

<sup>91</sup> M.Vedriš dhe P. Klarić, vepra e cituar, fq.248

Sipas LPDTS i Republikës së Maqedonisë, pronësia e përbashkët është pronësi e më shumë personave në sendin e papjestuar kur pjesët e tyre janë të caktueshme, por nuk janë të caktuara më parë. Ligji shprehimisht e njeh pronësinë e përbashkët të bashkëshortëve martesor dhe jashtë martesor, dhe shprehet se pasuria të cilën bashkëshortët do ta fitojnë gjatë martesës paraqet pronësi të përbashkët të tyre<sup>92</sup>, dhe se pasuria e bashkëshortëve mund të jetë e përbashkët dhe e veçantë, pra bëhet dallim midis bashkëshortëve martesorë dhe atyre jashtëmartesor dhe kur është fjala për pasurinë e bashkëshortëve ligji e barazon bashkësinë jashtëmartesore me atë martesore. LPDTS shprehimisht njeh edhe rastin e pasurisë trashëgimore, dhe shprehet se trashëgimtarët që nuk kanë hequr dorë nga trashëgimia, deri në plotfuqishmërinë e aktvendimit për trashëgimi, janë pronarë të përbashkët.<sup>93</sup>

## 6. Fitimi i të drejtës së servituteve të paluajtshmërive

Sipas nenit 192 të LPDTS i Republikës së Maqedonisë servituti është e drejtë sendore mbi sendin e huaj e cila ka të bëjë me autorizimin e bartësit të saj, që në vëllim të caktuar dhe në mënyrë të caktuar ta shfrytëzojë atë send, ndërsa pronari i sendit është i detyruar që këtë ta durojë ose mos të bëjë diçka.<sup>94</sup> Servituti është e drejtë sendore e cila titullaritet të vet i jep autorizime që në një mënyrë dhe vëllim të caktuar sendin e huaj ta shfrytëzojë, ta përdorë apo të mbledhë frutet, ose në një kuptim, pronarit t'ia ndalojë shfrytëzimin e sendit.<sup>95</sup> Servituti edhe pse është një institut juridik unik, brenda tij egzistojnë lloje të servituteve, poashtu edhe brenda llojeve të servituteve egzistojnë nënlloje të servituteve, ku si i kriter për ndarjen e tyre merret fakti se, servituti a është krijuar në dobi të pronarit të përhershëm të një paluajtshmërie (servitut sendor) apo në dobi të një personi të caktuar (servitut personal).<sup>96</sup> Tek servitutet sendore egziston ndarja tradicionale në servitute fushore dhe urbane, ndërsa tek servitutet personale egziston parimi i numrimit taksativ dhe janë tri lloje : Uzufuctus, usus dhe habitation.<sup>97</sup>

### 6.1. Servitutet sendore

*Servitutet sendore* konsiderohen ato servitute në bazë të të cilave pronari i një sendi të paluajtshëm duhet të durojë që pronari i një sendi tjetër të paluajtshëm të shfrytëzojë sendin e tij të paluajtshëm për nevojat e sendit të vet ose pronari të mos shërbehet në interesin e këtij

---

<sup>92</sup> Neni 67, LPDTS

<sup>93</sup> Neni 82, LPDTS

<sup>94</sup> Po aty, neni 192, al.1

<sup>95</sup> A.Gams, Bazat e së drejtës reale, Prishtinë, 1972 (Rilindja), fq.143

<sup>96</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.153

<sup>97</sup> Po aty, fq.153

pronari të dytë me sendin e vet të paluajtshëm , për shkak se ekziston servituti sendor.<sup>98</sup> Sipas nenit 192.alinea 2 i LPDTS-së i Republikës së Maqedonisë servituti sendor është e drejtë e pronarit të një paluajtshmërie (send i privilegjuar) për nevojat e asaj paluajtshmërie të kryej veprime të caktuara në paluajtshmërinë e pronarit tjetër (sendi shërbyes) ose të kërkojë nga pronari i sendit shërbyes të përmbahet nga kryerja e veprimeve të caktuara, të cilat përndryshe do të kishte të drejtë ti kryejë në sendin e vet të paluajtshëm.<sup>99</sup>

Servituti sendor ka për objekt gjithmon sendet e paluajtshme dhe në këtë mënyrë, parimisht, krijon lidhje të përhershme midis dy sendeve të paluajtshme, ku paluajtshmëria shërbyese me atë dominuese nuk është e thënë të jenë në fqinjësi.<sup>100</sup> Tradicionalisht servituset sendore ndahen në : servitute tokësore apo fushore dhe servitute shtëpiake.<sup>101</sup> *Servituset tokësore* janë e drejtë sendore në sendin e huaj e cila krijohet në dobi të pronarit aktual të tokës dominante duke e ngarkuar pronarin aktual të tokës shërbyese, me qëllim të shfrytëzimit sa më të mirë ekonomik, si dhe të shtimit të vlerës së tokës dominante.<sup>102</sup> Servituset tokësore shfaqen (ekzistojnë) midis pasurive tokësore, kurse ato shtëpiake midis ndërtesave banuese.<sup>103</sup> Si servitute më të shpeshta tokësore numërohen: servituti i rrugës, servituti i nxjerrjes së ujit, servituti i kullotjes së kafshëve në tokën e huaj, servituti i nxjerrjes së rërës, prerjes së drurëve, etj.<sup>104</sup>

*Servituti i rrugës në vete* mund të jetë disa llojesh, dhe nëse kemi parasysh zhvillimin historik të këtij servituti fushor, atëherë edhe sot ekziston servituti i së drejtës së kalimit, i cili mund të jetë në këmbë, me qerre ose për kalimin e kafshëve.<sup>105</sup> Kur ekziston *e drejta e kalimit*, titullari i këtij lloji servituti, tokën e huaj mund ta shfrytëzojë vetëm për kalim në këmbë, ai në këtë rast nuk mund të kalojë me ndonjë mjet tjetër të mundshëm.<sup>106</sup> Kur ekziston *e drejta e ndjekjes së kafshëve*, natyrisht se ky lloj i servitutit është më i gjerë se lloji i servitutit të kalimit në këmbë, por edhe në këtë rast ai mund të përcjellë kafshët, por jo edhe të bartë mallra.<sup>107</sup> Servituti i *marrjes së ujit* nënkupton rastin e marrjes së ujit nga një paluajtshmëri për nevojat e paluajtshmërisë tjetër.<sup>108</sup> Në rastet kur ekziston nevoja për kalim

---

<sup>98</sup> A. Gams, fq.145

<sup>99</sup> LPDTS

<sup>100</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.156

<sup>101</sup> Po aty, fq.157

<sup>102</sup> E.Statovci,vepra e cituar, fq.102

<sup>103</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.157

<sup>104</sup> Po aty, fq.157

<sup>105</sup> Po aty

<sup>106</sup> Po aty

<sup>107</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.158

<sup>108</sup> Po aty, fq.158

ndërsa mungon servituti i kalimit, atëherë këtë e bën gjykata dhe në këto raste ky institucion quhet *kalim i domosdoshëm*. Kalimi i domosdoshëm krijohet në dobi të një pronari ose poseduesi aktual të një sendi dominant nëpër sendin shërbyes të një pronari ose poseduesi tjetër aktual dhe me kërkesën e të parit, kur nuk ka dalje në rrugën publike, ose kur kjo dalje është e vështirësuar.<sup>109</sup> Në këto raste duhet të plotësohen tre kushte : 1.Të mos ketë dalje në rrugën publike, 2.Fitimi të jetë më i madh sesa dëmi që do ti shkaktohet pasurisë shërbyese dhe 3.Gjithmonë duhet të paguhet kompensimi për dëmin e shkaktuar.<sup>110</sup>

*Servituti shtëpiak* (urbane) është një e drejtë sendore në sendin e huaj, i cili krijohet në dobi të pronarit ose poseduesit aktual të sendit dominant dhe në ngarkim të pronarit ose poseduesit aktual të sendit shërbyes, me qëllim të përdorimit të shtëpisë (ndërtesës dhe tokës ndërtimore).<sup>111</sup> Servitute shtëpiake ose të qytetit janë ato tek të cilat paluajtshmëri sunduese janë ndërtesat ose toka rreth ndërtesave, ndërsa autorizojnë në ndërmarrjen e veprimeve të caktuara në paluajtshmërinë e fqinjët si pasuri shërbyese, çka ai është i detyruar të durojë.<sup>112</sup> Si servitute shtëpiake më të shpeshta konsiderohen: 1. Servituti i mbështetjes së shtëpisë së vet në të huajën, 2.E drejta që trarin e vet ta përforcojë në murin e huaj, 3.Dritaren e vet ta hapë në murin e huaj, qoftë për shkak të dritës apo për shkak të shikimit, 4. E drejta e kalimit të tymit apo gazërave nëpër oxhakun e huaj, 5. E drejta e kalimit të ujrave të ndryshme nëpër tokën e huaj, 6. Detyrimi që shtëpinë e vet mos ta ndërtojë më tepër në lartësi, etj.<sup>113</sup>

Servitutet sendore, *sipas përmbajtjes*, ndahen në servitute pozitive dhe negative : servitutet pozitive janë të gjitha ato servitute që konsistojnë në të drejtën e pronarit të sendit dominues, që në mënyrë të drejtpërdrejtë të përdor sendin shërbyes, duke e detyruar pronarin e sendit shërbyes që këtë gjë ta durojë, ndërsa servitutet negative janë ato servitute tek të cilat pronarit shërbyes i ndalohet të bëjë ndonjë veprim në sendin e vet, veprime të cilat ai do të mund t'i ndërmirte po të mos ekzistonte servituti.<sup>114</sup>

Ndarje tjetër e servituteve është në të dukshme dhe të padukshme: servitute të dukshme konsiderohen ato të cilët paraqiten me veprime të jashtme (të dukshme), si përshembull, hapja e derës, dritares, shtylla përforcuese, ndërsa servitute të padukshme janë ato të cilat nuk shihen nga jashtë, por ekzistojnë në vetvete, psh.ndalimi i ndërtimit mbi një

<sup>109</sup> E.Statovci, vepra e cituar, fq.109

<sup>110</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.158

<sup>111</sup> E.Statovci, vepra e cituar, fq.127

<sup>112</sup> M.Vedriš dhe P.Klarić, vepra e cituar, fq.312

<sup>113</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.159

<sup>114</sup> Po aty, fq.160

tokë të caktuar.<sup>115</sup> Gjithashtu ekziston ndarja edhe në servitute kontinuele (vijuese) – te të cilat ushtrimi i servitutit bëhet në bazë të një veprimi që është ose mund të jetë vijues, pa pasur nevojë të ndërmer ndonjë veprim të ri, psh, rrjedhja e ujit, olluqet e strehëve, etj. Ndërsa servitute jovicijuese janë ato te të cilat ushtrimi i kësaj të drejte kërkohet të bëhet vetëm në bazë të ndërmarjes së ndonjë veprimi konkret, p.sh.shkuarja për marrjen e ujit.<sup>116</sup>

Servitutet sendore vendosen (fitohen) në bazë të punës juridike, vendimit të organit kompetent shtetëror dhe në bazë të parashkrimit fitues. Në bazë të punës juridike servitutet sendore fitohen me lidhjen e një marrëveshje-kontrate të vërtetuar në gjykatë, ose në noter, dhe me regjistrim në librin publik, si dhe në mënyra të tjera të parapara me ligj. Me vendim të gjykatës apo ndonjë organi tjetër kompetent servituti sendorë fitohet në rastet kur pronari i sendit dominues, në tërësi apo pjesërisht, nuk mund ta përdor atë send pa mos e përdor edhe sendin shërbyes, si dhe në rastet e tjera të parapara me ligj. Servituti sendor fitohet me parashkrim fitues në rastet kur pronari i sendit dominues ka realizuar faktikisht servitutin për periudhë prej 20 vjetësh, ndërsa pronari i sendit shërbyes këtë gjë nuk e ka kundërshtuar. Humbja e servituteve sendore ekziston në rastet kur: 1. Nuk është shfrytëzuar servituti sendor brenda periudhës së caktuar për fitimin e saj me anë të parashkrimit fitues- 20 vite, 2. Kur i njëjti person bëhet pronar edhe i sendit dominues edhe i sendit shërbyes, si dhe 3. Kur shuhet apo humbet sendi dominues apo sendi shërbyes.

## 6.2. Servitutet personale

*Servitutet personale* janë të drejta sendore në sendin e huaj që e autorizojnë në mënyrë individuale personin e caktuar që në mënyrë të caktuar të shërbehet me atë send.<sup>117</sup>

Servitutet personale janë e drejtë sendore e cila titullarit të vet i mundëson të shërbehet me sendin e huaj duke e kufizuar pronësinë e tij, që do të thotë se servituti personal është i lidhur për një person të caktuar titullar – që mund të jetë person fizik apo person juridik.<sup>118</sup> Servituti personal dallon nga ai sendor, sepse servituti sendor ekziston derisa të ekzistojë nevoja e sendit( pasurisë) dominues për shfrytëzimin e sendit shërbyes, ndërsa servituti personal është i kufizuar në kohëzgjatje aq sa zgjat edhe jeta e titullarit të servituti personal, gjithashtu servitutet personale janë të karakterit më fleksibël për shkak se ato mund

---

<sup>115</sup> Po aty, fq.160

<sup>116</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.160

<sup>117</sup> M.Vedriš dhe P.Klarić, vepra e cituar, fq.314

<sup>118</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.167



të konstituohen edhe në pjesën alikuote të titullarit të të drejtës së pronësisë, çka nuk është rasti me servitutet sendore.<sup>119</sup>

Servitutet personale janë të numëruara në mënyrë taksative dhe sot ata janë vetëm tri: uzufrukti (usufructus), përdorja (usus) dhe servituti i banimit (habitatio).<sup>120</sup>

Uzufrukti-frutgëzimi është një e drejtë sendore në sendin e huaj në bazë të së cilës titullari ka të drejtë personale të përdorë sendin e tjetrit dhe të gëzojë frytet e tij me së shumti për të gjallë të vet, duke mos e cenuar substancën dhe destinimin ekonomik të tij.

Sipas LPDTS i Republikës së Maqedonisë e drejta e uzufruktit krijohet me punë juridike (kontratë, testament), si dhe me anë të parashkrimit fitues. Servituti personal në sendin e paluajtshëm krijohet me punë juridike kur lidhet kontratë e cila vërtetohet nga gjykata apo noteri, si dhe me regjistrim në librat publik. Uzufrukti mund të krijohet edhe me parashkrim fitues- kushtet janë të njëjta si në ato me fitimin e pronësisë mbi sendet e luajtshme.<sup>121</sup>

Me rastin e krijimit të servitutit personal-uzufruktit, si dhe të gjitha të drejtat e tjera sendore për fitimin e kësaj të drejte kërkohet ekzistimi i titullit juridik dhe modus aquirendi, ku titull juridik është kontrata ose testamenti (titulli juridik respektivisht kontrata duhet të jetë me shkrim dhe të vërtetohet te organi kompetent), ndërsa modus aquirendi është regjistrimi i kësaj të drejte në libra publik.<sup>122</sup> Uzufrukti mbi një send të paluajtshëm duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme.<sup>123</sup>

*E drejta e përdorimit* është e drejtë sendore e një personi, respektivisht servitut personal, ku personi ka të drejtë që sendin e huaj ta përdorë për plotësimin e nevojave të veta dhe për nevojat e pjesëtarëve të familjes së tij, në një vëllim të caktuar duke e ruajtur substancën e sendit.<sup>124</sup> E drejta e përdorimit është servitut personal me autorizimin e përdoruesit, që për nevojat e veta të shërbehet me sendin e dikujt sipas destinimit të tij duke e ruajtur substancën e tij.<sup>125</sup> E drejta e përdorimit është e vëllimit më të ngushtë se e drejta e uzufruktit, dhe kërkohet ti përshtatet nevojave të titullarit në momentin e themelimit të saj, prandaj themi se dallimi në mes të uzufruktit dhe të drejtës së përdorimit ka të bëjë vetëm nga pikëpamja kuantitative, që do të thotë se titullari i të drejtës së përdorimit sendin e përdor

---

<sup>119</sup> Po aty, fq.167

<sup>120</sup> Neni 208, LPDTS

<sup>121</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.171

<sup>122</sup> Po aty, fq.170

<sup>123</sup> Neni 235, aline 1 dhe 2, LPDTS

<sup>124</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.172

<sup>125</sup> M.Vedriš dhe P. Klarić,vepra e cituar,fq.317

vetëm për nevojat e veta dhe të anëtarëve të familjes së tij dhe nuk mund të sillet me sendin siç kishte të drejtë uzufuktari i cili sendin mund ta jepte edhe me qira, respektivisht ta kalonte te të tjerët ushtrimin e përbajtjes së të drejtës së uzufuktit.<sup>126</sup> Për fitimin e këtij servituti personal vlejné rregullat e njëjta sikurse te fitimi i uzufuktit.

*E drejta e banimit* është një e drejtë sendore në një send të huaj, në bazë të së cilës titullari i saj ka të drejtë që për qëllime banimi të përdorë një shtëpi (ndërtesë) banimi të një tjetri ose një banesë si pjesë e veçantë e saj, në masën e nevojshme për të, dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit.<sup>127</sup> Ky lloj servituti ka për objekt vetëm ndërtesën e banimit, apo pjesën e saj dhe kjo e bën të dallohet nga servitutet e tjera personale.<sup>128</sup>

## 7. Fitimi i të drejtës së pengut të paluajtshëm

E drejta e pengut është e drejtë sendore mbi sendin e huaj në bazë të së cilës kreditori mundet të realizojë (paguaj) kërkesat e veta nga vlera e sendit të lënë peng (nëse debitori nuk e plotëson detyrimin e aritur) para debitorëve të tjerë, pa marrë parasysh se në duart e kujt ndodhet sendi i lënë peng.<sup>129</sup> E drejta e pengut është e drejtë sendore në bazë të së cilit titullari i tij -pengmarrësi apo kreditori i pengut mund të kërkojë pagesën e kërkesave të tija nga sendet nëse ata nuk paguhen në afatin e caktuar.<sup>130</sup>

Ndarja tradicionale e pengut si kriter ka llojin e sendit, gjegjësisht objektin i cili lihet peng, prandaj nëse objekti i pengut është send i luajtshëm gjithmonë bëhet fjalë për pengun e dorës, ndërsa kur objekti i pengut është send i paluajtshëm kemi të bëjmë me hipotekën si e drejtë e pengut. Në të drejtën bashkëkohore kjo ndarje ka pësuar ndryshime, andaj edhe janë paraqitur lloje tjera të të drejtës së pengut siç kemi rastin me hipotekën mobiliare e cila paraqet të drejtën e pengut që ka për objekt sendin e luajtshëm, por e drejta e pengmarrësit mbi sendin e luajtshëm regjistrohet në librat publik njëjtë sikur për sendet e paluajtshme. Gjithashtu paraqiten edhe raste të tjera të reja të pengut, p.sh, lënia peng e makinave apo mjeteve të punës, mallit në depo, prodhimit bujqësor, kafshëve, të cilët edhe pse janë sende të luajtshme ato nuk dorëzohen te pengmarrësi, por vetëm regjistrohet e drejta mbi to (pengu pa

<sup>126</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.172

<sup>127</sup> E.Statovci, Marrëdhëniet pronësore juridike në sendet e paluajtshme, Prishtinë, 1972, fq.298

<sup>128</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.173

<sup>129</sup> Ванчо Ѓорѓиев, Современ катастар, Скопје, 2006, st.3-28

<sup>130</sup> A. Gams, Bazat e së drejtës reale, Prishtinë, 1972 (Rilindja), fq.158

posedim).<sup>131</sup> Ndarja tjetër që bëjnë autor të ndryshëm ka për kriter dorëzimin e sendit, ku me rëndësi paraqitet fakti se sendi i lënë peng a i dorëzohet pengmarrësit apo ai mbetet tek debitori. Në rastet kur sendi i lënë peng mbetet në posedim të debitorit apo pengdhënësit, ndërsa kreditori sigurohet me regjistrimin e të drejtës së pengut në librat publik, kemi të bëjmë me hipotekën, ndërsa në rastet kur sendi i lënë peng dorëzohet në posedim të pengmarrësit, kemi të bëjmë me pengun e dorës si lloj i të drejtës së pengut.

Ekziston edhe ndarje tjetër sa i përket të drejtës së pengut e cila për kriter ka mënyrën e themelimit përkatësisht të krijimit të së drejtës së pengut :

*E drejta e pengut të kontraktuar:* ky lloj i të drejtës së pengut krijohet me veprim juridik-kontratë (titull juridik), ku modus aquirendi apo mënyra e fitimit të të drejtës së pengut është dorëzimi i sendit, ndërsa tek hipoteka, sendi nuk dorëzohet por bëhet regjistrimi i të drejtës në librat publik (modus aquirendi). Me kontratën mbi pengun obligohet debitori ose ndonjë person i tretë ndaj kreditorit që të dorëzojë ndonjë send të luajtshëm mbi të cilin ekziston e drejta e pronësisë që para kreditorëve tjerë të mundet të realizoj nga vlera e saj nëse kërkesa nuk i paguhet në kohën e arritjes, ndërsa kreditori obligohet që sendin e marrë ta ruajë edhe pas ndërprerjes së kërkesës ta kthejë sendin pa e dëmtuar tek pengdhënësi.<sup>132</sup>

Karakteristikat e kontratës për pengun: 1.Është kontratë konsensuale që do të thotë se lidhet me pajtimin e vullneteve të palëve kontraktuese për elementet esenciale të kontratës, 2.Është kontratë kauzale -shihet qëllimi i lidhjes së kontratës, është i obligueshëm ku obligimi ekziston vetëm për njërën palë (pengdhënësin), 3.Ka karakter detyrimor, ndërsa e drejta që krijohet në bazë të kësaj kontrate është e karakterit sendor dhe si e tillë vepron ndaj të gjithëve.

*E drejta e pengut ligjor* themelohet ex lege, në bazë të vet ligjit ose më sakt ajo lind në momentin kur përmbushen (plotësohen) faktet e parashikuara me vetë dispozitat, kjo do të thotë se e drejta e pengut ligjor varet nga përmbushja e fakteve të parashikuara me ligje, pra për krijimin e këtij pengu nuk është i nevojshëm pëlqimi i debitorit, këtë e dikton lindja e atyre fakteve për të cilat dispozitat lidhin lindjen e marrëdhënieve pengore .<sup>133</sup>

Tek e drejta e pengut ligjor nuk është i nevojshëm deklarimi i vullnetit të palëve kontraktuese, një lloj të pengut ligjor e kemi me rastin e vendosjes në hotel ku të gjitha sendet

<sup>131</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë ,2006, fq.181

<sup>132</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.182

<sup>133</sup> E. Statovci, E drejta e pengut, Prishtinë, 1988, fq.282

e luajtshme të cilat i ka personi i vendosur deri në përmbushjen e detyrimit ndaj hotelit, konsiderohen në bazë të ligjit, peng.<sup>134</sup>

Pengu ligjor ekziston edhe në rastin kur ndahet bashkëpronësia, dhe njërit i jepen në emër të pjesës së bashkëpronësisë sende të cilat e kalojnë vlerën e pjesës së bashkëpronësisë së tij, e i cili duhet të paguaj ndryshimin e vlerës, dhe derisa të bëjë pagimin e ndryshimit të vlerës, sendet janë objekt i pengut për bashkëpronarët tjerë.<sup>135</sup>

*Pengu gjyqësor:* E drejta e pengut mund të themelohet edhe me vendimin e organit shtetëror (gjyqësor), konstituimi i të cilës bëhet në kundërshtim me vullnetin e debitorit ndryshe quhet edhe si peng i dhunshëm.<sup>136</sup> Titull juridik për fitimin e të drejtës së pengut gjyqësor është vendimi gjyqësor, ndërsa objekt mund të jenë vetëm sendet të cilat mund të jenë edhe objekt i procedurës përbarimore ngase themelimi i pengut me vendim gjyqësor vjen në shprehje vetëm në rastet kur ekziston procedura përbaruese, do të thotë kur zhvillohet procedurë për përmbushjen e detyrimit nga mjetet e debitorit.<sup>137</sup>

Pengu gjyqësor dallohet nga pengu kontraktues për shkak se ky lloj pengu themelohet në procedurën përbaruese, e fitohet me regjistrim dorëdhënës të sendeve me kërkesën e kreditorit, sepse mund të fitohet vetëm në sendet në pronësi të debitorit, se bartja e këtij sendi mund të bëhet vetëm me një shkresë publike dhe se ai në kohë është i kufizuar dhe shuhet me forcë ligjore.<sup>138</sup>

Pengu gjyqësor në sendet e luajtshme fitohet me regjistrimin e sendeve në procedurën gjyqësore përbaruese që nënkupton grupin e sendeve të cilat debitori nuk mund t'i vejë në qarkullim sepse ato tani trajtohen si objekt pengu,<sup>139</sup> ku çdo send individualizohet përmes regjistrimit në procesverbal me një shenjë të veçantë që ju caktohet për tu dalluar nga sendet e tjera, dhe si të tilla ato ruhen nga personi që e cakton gjykata, por nuk përjashtohet mundësia që të mbesin tek debitori.

LPDTS i Republikës së Maqedonisë parasheh se e drejta e pengut mund të ekzistojë në sende të luajtshme, të paluajtshme dhe në të drejta.<sup>140</sup> Ekzistojnë dy lloje të të drejtës së pengut në bazë të objektit të saj, kur për objekt është send i luajtshëm kemi të bëjmë me të

<sup>134</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.183

<sup>135</sup> Neni 52, al.3, Zakon o vlastnistvu i drugim stvarnim pravima, "Narodne novine RH", nr.91/96, nr.68/98 dhe 137/99 (në vazhdim Ligji për pronësi i Kroacisë)

<sup>136</sup> Ванчо Горѓиев, Современ катастар, Скопје, 2006, st3-29

<sup>137</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.184

<sup>138</sup> E. Statovci, Marrëdhëniet pronësore juridike në sendet e paluajtshme, Prishtinë, 1972, fq.282

<sup>139</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtinë, 2006, fq.184

<sup>140</sup> Neni 228, LPDTS

drejtën e pengut të dorës, ndërsa kur objekt është send i paluajtshmëm kemi të bëjmë me të drejtën e pengut të hipotekës. Si objekt i të drejtës së pengut paraqiten edhe tërësia e sendeve të luajtshme, të cilat nuk dorëzohen te pengmarrësi por vetëm bëhet regjistrimi i tyre, që ndryshe quhet edhe *pengu i regjistruar*.<sup>141</sup>

*Hipoteka mobiliare* është e drejtë pengu në sendet e luajtshme e cila themelohet pa dorëzimin e pengut në posedim të kreditorit pengmarrës dhe te e cila kreditorit pengmarrës nuk i takon e drejta të posedojë pengun (sendin).<sup>142</sup>

*E drejta e pengut në të drejta*, lind në bazë të veprimit juridik, vendimit gjyqësor dhe ligjit gjithashtu edhe pengu i dorës fitohet në bazë të punës juridike, vendimit gjyqësor dhe ligjit.<sup>143</sup>

*Hipoteka* është e drejtë pengu në sendet e paluajtshme, tek të cilat lënia peng bëhet me regjistrimin e të drejtës së kreditorit në librat publik (librat e tokave apo intabulacionit-librat të cilat i mban gjykata për këtë qëllim), ndërsa paluajtshmëria e ngarkuar me hipotekë edhe pas lënies së paluajtshmërisë peng, mbetet në posedimin e debitorit.<sup>144</sup> Kreditori hipotekues si titullar i të drejtës ka dy të drejta : të drejtën e kërkesës ndaj debitorit, që është e karakterit detyrimor dhe të drejtën e pengut (hipotekën) të krijuar mbi sendin e caktuar që është e drejtë sendore.<sup>145</sup>

Sipas nenit 560, të Kodit Civil të Shqipërisë, i vitit 1994, hipoteka është një e drejtë sendore që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi”.<sup>146</sup> Kanuni i Lekë Dukagjinit parasheh: “Për me shëndoshë punën e huasë e për me largue çdo dyshim pabesie për hua të dhanun mund të mirret pengu”.<sup>147</sup>

Hipoteka është e drejtë sendore në sendin e huaj të paluajtshëm (tokë apo ndërtesë)- e drejtë e kreditorit i cili është i autorizuar që në mënyrën e paraparë me ligj të kërkojë përmbushjen e kërkesës së vet nga vlera e paluajtshmërisë së lënë peng para kreditorëve tjerë

<sup>141</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.193

<sup>142</sup> Neni 304, alinea 1, neni321, al.4, Ligji mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Kroacisë,

<sup>143</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.198 ,215

<sup>144</sup> Po aty, fq.219

<sup>145</sup> Po aty, fq.222

<sup>146</sup> Kodi Civil i Shqipërisë, 1994, neni 560

<sup>147</sup> Kanuni i Lekë Dukagjinit, At Shtjefën Gjecovi, 1910-1925, Shkodër, paragrafi 501

të cilët hipotekën mbi sendin e njëjtë të paluajtshëm e kanë fituar pas tij pa marrë parasysh ndryshimin eventual të pronarit të paluajtshmërisë të ngarkuar me hipotekë.<sup>148</sup>

Objekt i hipotekës është sendi i paluajtshëm (i cili duhet të jetë në qarkullim juridik dhe të jetë i individualizuar), frytet derisa të mos ndahen nga paluajtshmëria, sendet e tjera të lidhura me paluajtshmërinë, mund të jetë edhe pjesa ideale mbi sendin e paluajtshëm, si dhe sendet përbërëse apo pertinenat përderisa qëndrojnë të lidhura me sendin e paluajtshëm.<sup>149</sup>

E drejta e hipotekës si e drejtë sendore mbi sendin e huaj të paluajtshëm fitohet në mënyrën e njëjtë si edhe të drejtat e tjera sendore në sendet e paluajtshme, pra kërkohet titulli juridik apo veprimi juridik tjetër i vlefshëm për të qenë titull juridik-kontrata, dhe mënyra e fitimit apo modus acquirendi (tek pronësia, tek servituti kërkohet regjistrimi i tyre në librat publik).<sup>150</sup> Hipoteka fitohet me regjistrim në librin publik në bazë të kontratës që lidhet nga kreditori hipotekues dhe debitori (ose personit të tretë që lë sendin peng për debitorin).<sup>151</sup>

Përveç kontratës, titull juridik për fitimin e hipotekës në mënyrë vullnetare mund të jetë edhe dispozita e legut, do të thotë çdo punë tjetër juridike e drejtuar kah qëllimi i njëjtë, p.sh.dispozita mbi legun - e drejta e pengut mbi paluajtshmërinë që do të ishte themeluar në këtë bazë juridike do të ishte hipotekë vullnetare, por jo kontraktuese.<sup>152</sup>

Titujt juridik për fitimin e të drejtës së hipotekës janë: veprimi juridik, vendimi gjyqësor dhe ligji, në rastet kur e drejta e hipotekës për titull juridik e ka një veprim juridik apo një vendim gjyqësor atëherë fitimi i saj bëhet me regjistrimin në librat publik, ndërsa kur titull i të drejtës është ligji atëherë fitimi i hipotekës bëhet në momentin kur janë plotësuar kushtet e caktuara me ligj.<sup>153</sup>

Në disa raste mund të ndodhë që një hipotekë ka të bëjë edhe me më shumë paluajtshmëri e cila quhet hipotekë e përbashkët, te e cila e drejta e hipotekës është e regjistruar mbi të gjitha paluajtshmëritë veç e veç, por duke i prezantuar si një send i përbashkët dhe kur regjistrohet e drejta evidentohet se është hipotekë e përbashkët.<sup>154</sup> Sendet që lihen në hipotekë nuk kërkohet të jenë në fqinjësi, bile thuhet se, mund të jenë nëpër komuna të ndryshme kadastrale, si dhe kërkesa përmbushet në mënyrë të përpjestueshme nga vlera e të gjitha paluajtshmërive- nënkupton se kërkesa e kreditorit hipotekues përmbushet

<sup>148</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.222

<sup>149</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.225,226

<sup>150</sup> Po aty, fq.243

<sup>151</sup> Po aty, fq.243

<sup>152</sup> N. Gavella, dhe të tjerë, vepra e cituar, fq.812

<sup>153</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.244

<sup>154</sup> Po aty, fq.226

duke i shitur të gjitha sendet e paluajtshme që janë objekt i hipotekës dhe nga vlera e tyre përmbushet kërkesa e debitorit hipotekues të radhës së parë.<sup>155</sup> Kreditori hipotekues në raste kur ekziston hipoteka e përbashkët ka të drejtë të zgjedh se a do ta përmbush kërkesën nga të gjitha sendet e lëna peng apo nga njëri prej sendeve të paluajtshme të lëna hipotekë, si dhe ka të drejtën e kërkesës ndaj debitorit dhe të drejtën e pengut në sendin e ngarkuar me hipotekë.<sup>156</sup> Legjislacionit Kroat për hipotekën e përbashkët shprehet se njëjtë sikurse sendi, me të drejtë pengu mund të ngarkohen edhe disa paluajtshmëri sikur me qenë të gjitha së bashku një send (hipoteka e përbashkët, simultane).<sup>157</sup>

Kur objekt i hipotekës janë tërësi sendesh, që paraqiten si një send, për fitimin e të drejtës kërkohet që të regjistrohet e drejta e hipotekës për secilin send duke e regjistruar edhe faktin, se paluajtshmëria është objekt i hipotekës së përbashkët.<sup>158</sup>

## **8.Fitimi i të drejtës së mbajtjes (IUS RETENTIONIS) të paluajtshmërive**

E drejta e retencionit është e drejtë e kreditorit që për kërkesën e vet të arritur, ta mbajë sendin e debitorit që i është gjendur në duar dhe pasi me kohë ta ketë njoftuar debitorin mbi qëllimin e vet, të arkëtojë nga vlera e sendit që mban.<sup>159</sup>

Dallimi midis pengut dhe retencionit qëndron në atë se tek pengu, sendi bëhet peng me qëllim dhe dëshirën e debitorit, që të përmbushet kërkesa, ndërsa tek retencioni nuk ekziston pëlqimi për mbajtjen e sendit dhe vullneti që nga ky send të realizohet kërkesa, pra retencioni krijohet pasi të ketë arritur kërkesa, ndërsa pengu krijohet njëkohësisht me kërkesën. Nuk ekziston e drejta e mbajtjes në rastet kur posedimi mbi sendin krijohet në mënyrë të palejueshme, pra kur posedimi është bërë pa vullnetin e tij dhe kur sendi kreditorit i është dorëzuar për ruajtje ose huapërdorje.<sup>160</sup>

Titull juridik për fitimin e retencionit apo të drejtës së mbajtjes është ligji.

---

<sup>155</sup> Po aty, fq.245

<sup>156</sup> N. Gavella, dhe të tjerë, vepra e cituar, fq.842

<sup>157</sup> Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Kroacisë, neni 298, alinea 3

<sup>158</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.245

<sup>159</sup> Po aty, fq.257

<sup>160</sup> Po aty, fq.257

## 9. Fitimi i të drejtës së parablerjes të paluajtshmërive

Neni 32, al.2 i LPDTS i Republikës së Maqedonisë parasheh se në rast të shitjes së pjesës së bashkëpronësisë, bashkëpronarët tjerë kanë të drejtën e parablerjes.<sup>161</sup> E drejta e parablerjes autorizon një person (personin që e ka të drejtën e parablerjes) që të kërkojë nga pronari, kur ai të vendosë që ta shesë sendin e vet, që t'ia afrojë atë para të gjithë blerësve të tjerë, pra e drejta e parablerjes e autorizon parablerësin të kërkojë që sendi t'i dorëzohet atij me çmim dhe në kushtet sipas të cilave është lidhur kontratat e shitblerjes, dhe kjo e drejtë (e drejta e parablerjes)<sup>162</sup> shënohet në listën ngarkuese të librave publikë.

E drejta e parablerjes mund të jetë ligjore-ekziston në rastet kur këtë ligji e parasheh shprehimish (p.sh e drejta e parablerjes së pjesëve të bashkëpronësisë, e drejta e blerjes së pjesës bashkëtrashëguese, pasurisë së përbashkët të bashkëshortëve), mund të jetë e kontraktuar, dhe ajo mund të themelohet edhe me testament.<sup>163</sup>

E drejta e parablerjes ligjore vepron ndaj të gjithëve – si ndaj blerësit me keqbesim ashtu edhe ndaj atij me mirëbesim, është ajo të cilën e njeh ligji, kur të plotësohen disa kushte, ajo nuk mund të bartet as me veprime juridike, si dhe zgjatja e saj është e pacaktuar.<sup>164</sup>

## 10. Fitimi i barrës sendore të paluajtshmërive

LPDTS i Republikës së Maqedonisë parasheh se barra sendore paraqet dhënie dhe bërje të caktuara të cilat në favor të paluajtshmërisë konkrete ose personit duhet në mënyrë suksesive t'i kryejë pronari aktual i paluajtshmërisë së ngarkuar me barrë në atë paluajtshmëri.<sup>165</sup> Barrët sendore shënohen në librat publik për regjistrimin e të drejtave të paluajtshmërive. Barra sendore është e drejtë sendore në sendin e huaj, e cila i mundëson titullarit të vet që nga pronari i paluajtshmërisë të realizojë bërje ose dhënie, në mënyrë periodike, si e drejtë kjo regjistrohet në librat publik dhe mund të krijohet edhe në pjesën alikuote.<sup>166</sup> Barra sendore mund t'i veht barrë paluajtshmërisë në favor të personit (dhe kjo nuk trashëgohet) ose në favor të paluajtshmërisë dhe kjo bartet me bartjen e tokës në favor të secilës vepron autorizimi i barrës sendore, por kërkesat e arritura parashkruhen brenda 3 vjetësh.<sup>167</sup>

<sup>161</sup> Neni 32, al.2, LPDTS

<sup>162</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.259

<sup>163</sup> Po aty, fq.259

<sup>164</sup> Po aty, fq.260

<sup>165</sup> Neni 236, LPDTS

<sup>166</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine, 2006, fq.261

<sup>167</sup> M.Vedriš dhe P. Klarić, vepra e cituar, fq.351



Titujt për fitimin e barrës sendore janë punët juridike, vendimi gjyqësor dhe ligji, ndërsa përmbajtja e saj janë prestimet gjegjësisht dhëniet e caktuara (dare)- që mund të jetë në para (renta jetësore) ose në natyrë ( një sasi e fryteve që i jep sendi i ngarkuar me barrë) - ose bërjet e caktuara (facere) që mund të jetë kur titullari i pronësisë së ngarkuar të bëjë diçka për bartësin e të drejtës së barrës sendore .<sup>168</sup> Sa i përket mbrojtjes dhe humbjes së barrës sendore, në mënyrë analoge zbatohen dispozitat për mbrotjen dhe humbjen e të drejtave sendore, sipas Ligjit për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Republikës së Maqedonisë.

Barra sendore edhe pse duket se është e njëjtë me servitutin, ajo dallon ngase këtu kemi veprim pozitiv të titullarit të paluajtshmërisë, dhe si e drejtë sendore barra sendore e ndjek fatin e paluajtshmërisë së ngarkuar dhe vepron ndaj të gjithëve.<sup>169</sup>

### **11. Fitimi i të drejtës së ndërtimit të paluajtshmërive (Superficies)**

E drejta e ndërtimit është e drejtë sendore në sendin e huaj, por mundet edhe në sendin e vet (përrjashtimisht), përmbajtja e kësaj të drejte është autorizim që të ndërtojë dhe të ketë në pronësi ndërtesën në tokën e huaj.<sup>170</sup>

Ligji për pronësinë i Kroacisë e parashih se e drejta e ndërtimit është e drejtë sendore e kufizuar në tokën e tjetërkujt e cila e autorizon bartësin e tij që në sipërfaqen e asaj toke ose nën të, të ketë ndërtesën e vet, ndërsa pronari aktual i tokës është i obliguar ta durojë këtë.<sup>171</sup>

Sipas ligjit për tokë ndërtimore, ndërtimi i objektit në tokë të huaj është i mundur vetëm me shfrytëzimin e qirasë afatgjate dhe koncesionit. Pronësia mbi objekt në të dyja rastet është i kufizuar për kohë të caktuar. Sipas dispozitave të caktuara, në vendin tonë qiraja afatgjate dhe koncesioni mund të zgjasin më së shumti 99 vjet.

E drejta e ndërtimit, jo vetëm që trashëgohet por ajo mund edhe të jetë objekt i hipotekës, nëse nuk parashihet ndryshe me marrëveshje.<sup>172</sup>

<sup>168</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.262

<sup>169</sup> Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006, fq.261

<sup>170</sup> M.Vedriš dhe P. Klarić, vepra e cituar, fq.263

<sup>171</sup> Ligji për pronësi i Kroacisë, neni 280, al.1

<sup>172</sup> M.Vedriš dhe P. Klarić, vepra e cituar, fq.359

## KAPITULLI II

### 1. Zhvillimi historik i regjistrimit të paluajtshmërive

Teksti i Ligjit për Kadastër të Paluajtshmërive, si dhe shumë akte të tjera juridike të lidhura me të, në hapësirat tona datojnë nga viti 1918 kur është krijuar Projekti i parë për Kadastër.<sup>173</sup> Më vonë në vitin 1929 është miratuar Ligji për kadastrën e Tokës me të cilin janë vendosur principet bazë gjeodezike me qëllim që të sigurohet punë e pandërprerë në përpunimin dhe integrimin e të dhënave në nivel shtetëror. Sipas këtij ligji, të gjitha punët në lidhje me formimin e Kadastrës së tokës, mirëmbajtjen e saj, u vendosën në kompetence të Drejtorisë së Përgjithshme për Kadastër dhe të mira publike.

Kadastra ekzistuese e Tokës, në vendin tonë, është krijuar sipas kritereve të ndryshme dhe në periudha të ndryshme kohore, mirëpo gjithmonë përmbante ato pjesë përmes të cilave u realizuan motivet bazë dhe qëllimet bazë, në përputhje me rregulloret ekzistuese ligjore si dhe në përputhje me parimet për themelimin e saj.

Në vitin 1953, është miratuar Dekret për kadastrën e tokës, e cila më vonë në vitin 1956 është ndryshuar dhe është plotësuar, me të cilën dekret është mundësuar ndryshimi i kadastrës regjistruese për segmentet në të cilat kadastari teknik nuk ka qenë i themeluar-i vendosur.<sup>174</sup>

Ligji themelor për matje dhe kadastër të tokës u miratuar në vitin 1965, me të cilin ligj punët në lidhje me matjen dhe kadastrën e tokës si dhe punët në lidhje me mirëmbajtjen e tyre, janë deklaruar si punë me interes të përgjithshëm për të gjithë shtetin. Me kalimin e kohës ky ligj është ndryshuar si pasojë e paraqitjes së mangesive të identifikuara si dhe me paraqitjen e ndryshimeve në sistemin social-politik. Si rezultat i ndryshimeve të bëra, në vitin 1976 miratohet Ligji për matje dhe kadastër të tokës, me të cilin arrihet përparim në krijimin dhe organizimin e të dhënave për tokën, me ç'rast bëhet realizimi praktik për organizimin e të dhënave në formë të një baze të dhënash e cila ka mënyrë automatike të menaxhimit të të dhënave.

---

<sup>173</sup> Ѓорѓиев Ванчо, Современ катастар, Скопје, 2006, ст.5-8

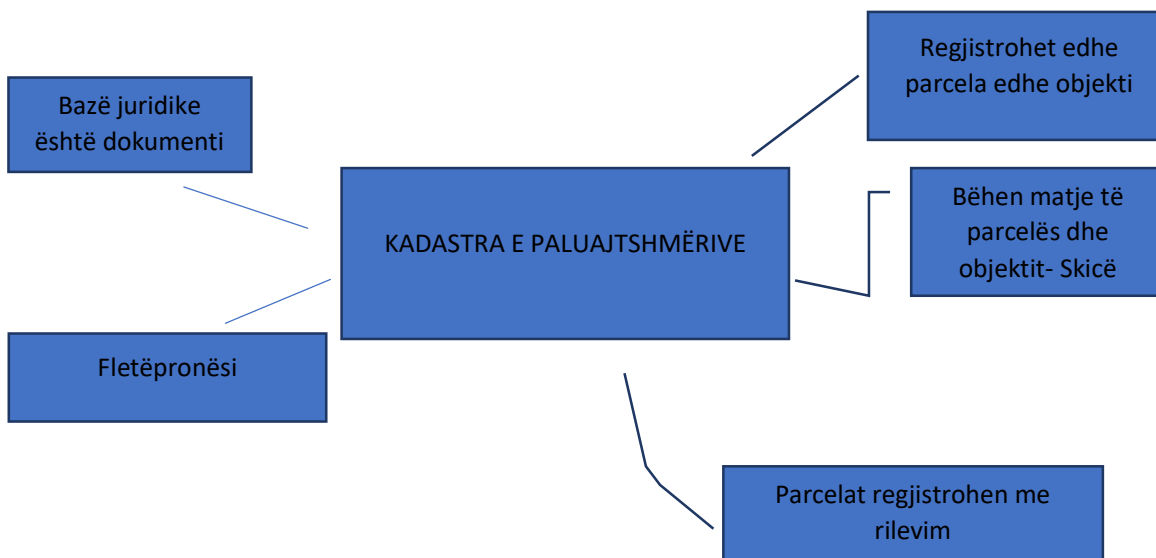
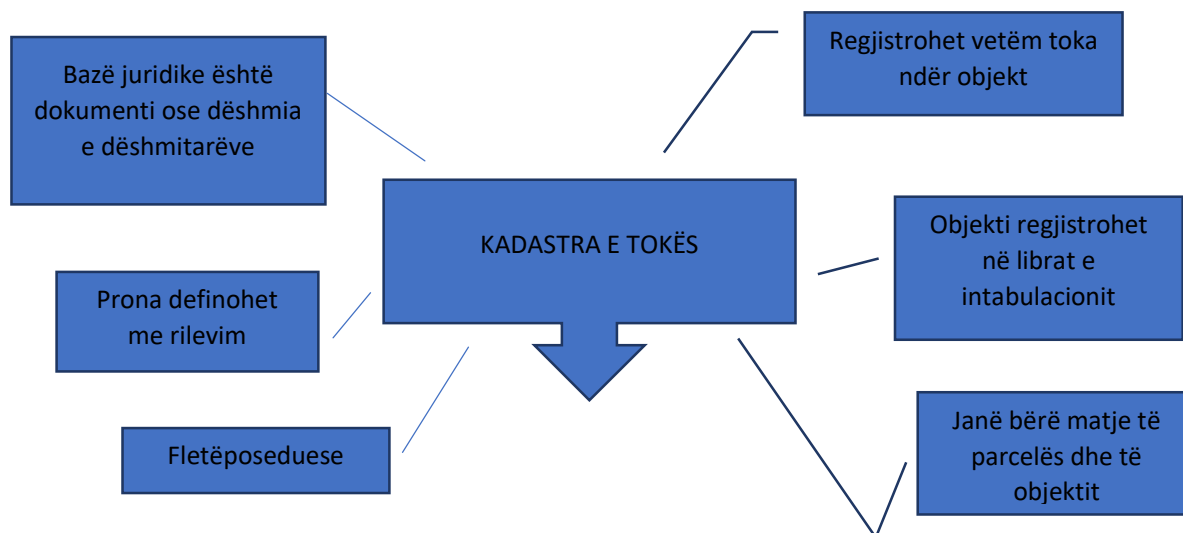
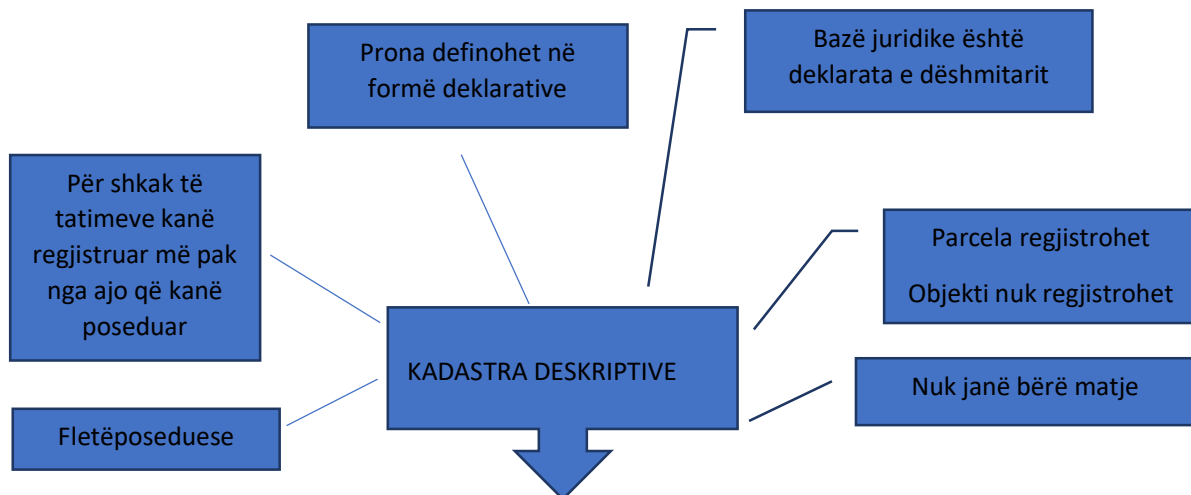
<sup>174</sup> Ѓорѓиев Ванчо, Современ катастар, Скопје, 2006, ст.5-8

Në vitin 1986 është miratuar Ligji për kadastrë të paluajtshmërive, me të cilin për herë të parë janë përcaktuar të drejtat e paluajtshmërive si kategori bartëse e kryer në sistemin kadastral. Ky ligj edhe sot e kësaj dite pëson ndryshime dhe plotësime, me të vetmin qëllim që të përmirësohet procedura për realizimin e qëllimeve themelore kryesore për sistemin e regjistrimit të paluajtshmërive.

Me Ligjin për kadastrë të paluajtshmërive që është në fuqi, në nenin 1 sqarohet se çka rregullohet me këtë ligj edhe atë siç vijon: “Me këtë ligj rregullohen menaxhimi me Sistemin informatik kadastral gjeodezik, mirëmbajtja e kadastrës së paluajtshmërive, themelimi dhe mirëmbajtja e kadastrës së objekteve infrastrukturore si pjesë e kadastrës së paluajtshmërive, punët themelore gjeodezike, punët gjeodezike për dedikime të veçanta, matja e paluajtshmërive në funksion të kadastrës së paluajtshmërive, matja dhe mbajtja e kufirit shtetëror të Republikës së Maqedonisë, hartat topografike, vlerësimi masiv i paluajtshmërive, vendosja dhe udhëheqja e Regjistrimit grafik të tokës ndërtimore, mbajtja e regjistrimit të njësisive hapësinore, mbajtja e Regjistrimit grafik të rrugëve dhe numrave të shtëpive, mbikëqyrja e punës së tregtarëve individë gjeodezistë të autorizuar dhe shoqërive tregtare për punë gjeodezike, si dhe statusi, organizimi, puna dhe kompetencat e Agjencisë për Kadastrë të Paluajtshmërive”.<sup>175</sup>

---

<sup>175</sup> Ligji për Kadastrë të paluajtshmërive, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë, 6p.40/08 (në vazhdim LKP)



## 2. Zhvillimi historik i Agjencionit për Kadastër të paluajtshmërive

Me vendim të Qeverisë të Republikës Popullore të Maqedonisë shpallur në Fletën Zyrtare të RPM numër 25/1947, më 14 korrik 1947 është formuar Drejtoria gjeodezike e Republikës Popullore të Maqedonisë.<sup>176</sup>

Më 1967 me vendim të Qeverisë të Republikës Popullore të Maqedonisë, Drejtoria gjeodezike ka ndryshuar emërtimin në Drejtori republikane gjeodezike, si organ i pavarur i drejtorisë në kuadër të drejtorisë shtetërore.<sup>177</sup>

Më 1977 me qëllim të rritjes së produktivitetit dhe të efikasitetit të kryerjes së punëve drejtuese dhe operative, me vendim të Këshillit të atëhershëm ekzekutiv, është bërë riorganizimi i Drejtorisë Republikane Gjeodezike, në pajtim me pjesën më të madhe të të punësuarve që të rivendosen në Entin e posaçëformuar për çështje gjeodezike e fotogrametrike.<sup>178</sup> Me formimin e Entit për çështje gjeodezike e fotogrametike, Drejtoria republikane gjeodezike vazhdon t'i kryejë çështjet drejtuese nga lëmi ligjdhënës përmes bashkëpunimit republikan mes republikave në Jugosllavinë e atëhershme, bashkëpunimi ndërkombëtar, sjellja e planeve njëvjeçare e pesëvjeçare të matjes, financim të punëve themelore gjeodezike, mbikëqyrje dhe kontroll të punëve operative gjeodezike të kryera, arkivim dhe distribuim të planeve gjeodezike dhe hartave dhe punë tjera rrjedhëse.<sup>179</sup>

Më 1989 me vendim të Këshillit ekzekutiv të Republikës Socialiste të Maqedonisë, Enti për çështje gjeodezike dhe fotogrametrike përsëri është integruar në Drejtorinë republikane gjeodezike, e cila krahas punëve drejtuese me ndryshimet i kryen edhe çështjet operative gjeodezike.<sup>180</sup> Njëkohësisht me këtë vendim 30 zyra kadastrale të nivelit komunal-lokal kalojnë në kompetenca të Drejtorisë republikane gjeodezike, gjegjësisht në nivel republikan.<sup>181</sup>

Më vitin 2002, me Ligjin e organizimit dhe punës së organeve të drejtorisë shtetërore, Drejtoria republikane është riemërtuar në - Enti shtetëror për çështje gjeodezike- i cili vazhdon si rrjedhojë e tij juridike.<sup>182</sup>

<sup>176</sup> Државен Завод за Геодетски Работи, Преглед, Скопје 2005,ст.7

<sup>177</sup> По ату

<sup>178</sup> <http://www.katastar.gov.mk/sq/per-ne/zhvillimi-historik-i-agjencise-se-kadastres-se-pasurise-se-patundshme/>

<sup>179</sup> По ату

<sup>180</sup> По ату

<sup>181</sup> По ату

<sup>182</sup> Државен Завод за Геодетски Работи, Преглед, Скопје 2005,ст.7

Më vitin 2005 me ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit për matje, kadastrë dhe regjistrim të të drejtave të paluajtshmërive ka filluar edhe praktika private gjeodezike për kryerje të punëve gjeodezike operative (të terrenit) të matjes, në formë të autorizimit publik.<sup>183</sup>

Më vitin 2008 me Ligjin për kadastrë të paluajtshmërive, gjegjësisht me sjellje të vendimit të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë për emërtimin e anëtarëve të Këshillit drejtues të Agjencisë së kadastrës së pasurisë së paluajtshme nr. 33-2022/6 të 06 majit të vitit 2008, Enti shtetëror për çështje gjeodezike vazhdon të punojë si Agjenci të pasurisë së paluajtshme, si rrjedhojë e tij juridike.<sup>184</sup>

### **3. Sistemet e regjistrimit të pasurive, në kuadrin e sistemeve ligjore në Evropë**

Ndryshimet ekonomike dhe rritja e transaksioneve mbi pasuritë e paluajtshme, janë shkaktarët kryesor të krijimit të sistemit të ri, ku me anë të përshtatjes, përditësimit, dhe administrimit të të dhënave mbi paluajtshmëritë, gradualisht kalohet nga sistemi i vjetër tek teknologjia e re e regjistrimit të paluajtshmërive.

Duke e zgjedhur llojin e sistemit të regjistrimit të paluajtshmërive, dhe duke ndërvepruar ky sistem me kadastrën e paluajtshmërive si institucion administrativ për regjistrimin e paluajtshmërive, mundësohet lehtësim në menaxhimin, administrimin, saktësinë, si dhe uniformitetin e të dhënave të paluajtshmërive.

Kalimi nga një sistem i vjetër për regjistrim, tek sistemi i ri, nuk mjaftohet vetëm me modifikim të termit të institucionit për regjistrim, por kërkohet që të bëhet përshtatje , ndryshime, plotësime si dhe përpunime në mënyrën e administrimit me të dhënat e paluajtshmërive.

Që të mund të bëjmë një analizë krahasuese të sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive në Evropë, paraqitet si e nevojshme të bëhet dallimi midis familjeve të ndryshme ligjore në Evropë me ç'rast do të sqarohen konceptet themelore mbi sistemet e regjistrimit .

Këto familje ligjore janë:

- familja ligjore common law,
- familja ligjore civil law në vendet ku ka vepruar kodi i Napoleonit,

<sup>183</sup> <http://www.katastar.gov.mk/sq/per-ne/zhvillimi-historik-i-agjencise-se-kadastres-se-pasurise-se-patundshme/>

<sup>184</sup> po aty

- familja ligjore civil law në vendet e Evropës Qendrore/Gjermani, familja ligjore civil law në vendet ku ka vepruar regjimi komunist (vendet e Evropës Juglindore).<sup>185</sup>

Mbi bazën e këtyre familjeve ligjore, ekzistojnë 5 lloje themelore të sistemeve të regjistrave të tokës në Evropë, që janë :

- I. Sistemi i Kodit të Napolonit (Francë, Belgjikë, Itali, Luksenburg, Portugali, Spanjë)
- II. Vendet që i përkasin sistemit common law (Angli dhe Uells, Irlandë, Skoci)
- III. Vendet Nordike (Danimarkë, Finlandë dhe Suedi)
- IV. Vendet e Evropës Lindore (Hungari, Poloni, Slloveni, Shqipëri)
- V. Sistemet Gjermane (Austri, Gjermani dhe Zvicër).<sup>186</sup>

Krijimi i një sistemi të ri të regjistrimit, dhe përshtatja me sistemin e vjetër , është detyrim ligjor të cilën duhet ta përmbushin vendet Evropiane, me qëllim që të përfitohet si në aspekt juridik, administrativ, praktik, duke i aplikuar metodat më të përparuara të kohës për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Megjithëse secili sistem ka specifikat e tij, në pjesën më të madhe të tyre, administrimi i të dhënave të pasurive bazohet mbi një strukturë të ngjajshme, ku pasqyrohet informacion mbi tre ose katër segmente kryesore që pasqyrojnë të dhënat juridike të paluajtshmërive: përshkrimi i pasurisë, përshkrimi i titullarit të pronësisë, e drejta e përdorimit dhe kufizimet mbi pasurinë.<sup>187</sup>

### 3.1. Llojet e sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive në Evropë

Në kontekstin e tregut të lirë privat, ekzistojnë katër sisteme për regjistrimin e të drejtave të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme:

1.*Sistemi privat*, i cili kërkon marrëveshje verbale për tu transferuar pasuria: Ky sistem bazohet në prova që lidhen me pronësinë e vërtetuar nga dëshmitarët, i përdorur më së shumti në shoqëritë tradicionale, të cilat nuk janë të lidhura shumë me tregjet e kapitalit.<sup>188</sup>

2.*Sistemi privat ku marrëveshja duhet të jetë në formë të shkruar*: Ky sistem bazohet në prova që lidhen me pronësinë e vërtetuar nga aktet shkresore dhe dëshmitarët, që haset

<sup>185</sup> European University Institute, Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Würzburg, "Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version", 2005, fq. 27; ( në vazhdim E.U.I ,vepra e cituar,2005)

<sup>186</sup> Po aty, fq.8

<sup>187</sup> Elona Saliq, Institucioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vështrim krahasues, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1,fq.2( në vazhdim Elona Saliq, vepra e cituar)

<sup>188</sup> David Stanfield, Eric Gilbert, "Immovable Property Registration A discussion of systems of immovable property registration and their application", IPRS, Land Tenure, Albania, University of Wisconsin-Madison 1995 (në vazhdim D.Stanfield,E.Gilbert, vepra e cituar)

veçanërisht në vende që njohin funksionin publik noterial për të hartuar marrëveshje, të cilët i dokumentojnë në arkivat e tyre private, si në Ekuador dhe vendet e tjera të Amerikës së Jugut.<sup>189</sup>

3.*Sistemi i aksesimit publik të arkivave të regjistrave*: Ato përmbajnë dëshminë e pronësisë të bazuara në dokumentacionet e shkruara të transaksioneve (akte shkresore), të organizuara në rend kohor dhe indekse sipas emrit të pjesmarrësve, zakonisht regjistrohen dhe kufizohen për reference të mëvonshme për publikun, e hasim në Shtetet e Bashkuara të Amerikës, Spanjë, etj.<sup>190</sup>

4.*Sistemi publik i regjistrimit* : Ky sistem bazohet në një regjistër që përmban të gjitha regjistrimet e të drejtave të secilës parcelë pronsie dhe ajo përshkruhet në një hartë gjithpërfshirëse, ndërsa funksioni i regjistrimit të të drejtave kryhet zakonisht nga gjykata, dhe funksioni i identifikimit të parcelës kryhet nga agjencitë kadastrale, e hasim në : Austri, Holandë, vendet Nordike, etj.<sup>191</sup>

### **3.2. Modelet e sistemit të regjistrimit**

Nisur nga sistemet e cituara më sipër, në Evropë, tashmë ekzistojnë dy modele kryesore regjistrimi, të cilat përfshihen në sistemet e ndryshme të regjistrimit të paluajtshmërive , përkatësisht: regjistrimi i të drejtave të pronësisë dhe regjistrimi i titujve të pronësisë.<sup>192</sup>

*Regjistrimi i të drejtave të pronësisë* është modeli që përdoret në sistemin klasik të regjistrimit të paluajtshmërive, i cili gjen aplikim më së shumti në Evropën Qendrore. Në terminologjinë Austriake, Gjermane dhe Zvicerane njihet me termin ‘Grundbuch’, i cili nënkupton ‘Libri i Tokës’.<sup>193</sup>

Ky model regjistrimi përdoret në pjesën më të madhe të sistemeve të regjistrimit në Evropë, të tilla si: në Ishujt e rinj Britanikë, ku regjistrimi i të drejtave të pronësisë, pasqyrohet në ‘Regjistrin e Tokës’, gjithashtu një model i tillë përdoret në ‘Regjistrin Nordik’, i cili është një sistem hibrid, ndërthurje ndërmjet ‘librit të tokës’ ekzistues në Evropën Qendrore dhe ‘Regjistrin të Hipotekës’ Franceze, dhe aplikohet në vende të tilla, si p.sh. në Austri, Danimarkë, Angli, Finlandë, Gjermani, Holandë, Poloni, Portugali, Skoci,

<sup>189</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1, fq.4

<sup>190</sup> Po aty, kreu 1, fq.4

<sup>191</sup> Po aty, kreu 1, fq.4

<sup>192</sup> Po aty, Kreu 1, fq.5

<sup>193</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 39



Spanjë, Suedi dhe Zvicër.<sup>194</sup> Ky model përdoret edhe në sistemin e ‘Librit të tokës’, që administrohet nga kadastra, i aplikuar në vende të tilla, si në: Republikën Çeke, Hungari, por, një regjistrim i tillë përdoret edhe në sistemet e regjistrimit të Hipotekës në Portugali, Spanjë .

<sup>195</sup> Regjistrimi nëpërmjet këtij modeli është me efekt deklarativ, por mirëbesimi në regjistrim është i garantuar.<sup>196</sup>

*Regjistrimi i pronësisë nëpërmjet titullit juridik:* Ky lloj regjistrimi, përdoret në sistemet ligjore të cilat njohin ‘Regjistrin e Hipotekave’, i cili fillimisht ka lindur si koncept në sistemin ligjor Francez dhe është huazuar edhe nga vende të tjera që kanë adaptuar këtë sistem.<sup>197</sup>

Ky sistem regjistrimi në formën e tij klasike, përfaqëson një regjistër që administron dokumentet e kërkuara vetëm për efekt publikimi për njohjen nga pala e tretë (në rast kundërshtimi prej tyre), pa të drejtën e mbrojtjes me mirëbesim.<sup>198</sup> Për regjistrimin e pasurisë në këtë sistem kërkohej harta treguese e pasurisë, që përcaktonte saktë vendndodhjen dhe kufijtë e saj, nëpërmjet këtij sistemi, ofrohej garanci për titujt e regjistruar .<sup>199</sup> Këtë model e hasim në Belgjikë, në Luksemburg, etj.

Regjistrimi nëpërmjet dokumenteve apo titujve të pronësisë, është regjistrim që bëhet në formën e fletëve personale, d.m.th me kërkesë të personit përfitues, pra nga vetë pronari i pasurisë apo personi i interesuar .<sup>200</sup> Ky model regjistrimi, ndjek një radhë kronologjike në regjistrim, mbi bazën e transferimit të të drejtës së pronësisë, ku verifikon dhe bazohet mbi regjistrimet e mëparshme të pronësisë, përpara se të regjistrojë aktin e fundit, pra nëpërmjet këtij regjistrimi nuk garantohet mirëbesimi në fitimin e pronësisë.<sup>201</sup>

### **3.2.1. Karakteristikat e sistemit hibrid të regjistrimit të paluajtshmërive**

Në disa shtete, brenda të njëjtit sistem ligjor, ekzistojnë lloje të ndryshme të sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive, si dhe brenda të njëjtit shtet, qytete të ndryshme aplikojnë secili sistemin e përzgjedhur të regjistrimit të paluajtshmërive .<sup>202</sup> Raste të tilla hasim në Francë, në Itali, në Skoci, etj.

---

<sup>194</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 39

<sup>195</sup> Po aty, fq. 38,

<sup>196</sup> Po aty, fq. 39,

<sup>197</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1, fq.6

<sup>198</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 39,

<sup>199</sup> John Manthorpe, “Comparative Analysis on the Cadastral Systems in the European Union” (United Kingdom), Dhjetor, 2004, fq. 12,

<sup>200</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 32,

<sup>201</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1, fq.7

<sup>202</sup> Po aty, Kreu 1, fq.8

Në Greqi, në disa ishuj që kanë qenë nën sundimin Italian, ekziston sistemi i 'Librit të Tokës' i stilit Gjerman/Austriak, ndërsa në Irlandë dhe Skoci ekziston një sistem i vjetër i regjistrimit të akteve ('Regjistri i Akteve' në Irlandë, 'Regjistri i Sasinës' në Skoci), i cili bashkëjeton me një sistem të ri të regjistrimit të titujve ('Regjistrin e Tokës' në Irlandë, me 'Regjistrin e Hipotekës' në Skoci).<sup>203</sup>

Në Angli, në një sistem regjistrimi ekzistojnë dy modele të ndryshme të regjistrimit: regjistrimi i vjetër i akteve dhe regjistrimi i ri i titujve.<sup>204</sup>

Italia po ashtu nuk është një model i pastër i 'Sistemit Hipotekor' Francez, por ndan efektin përbërës të regjistrimit të Hipotekave dhe garancitë e tjera kontraktuale me modelin e Evropës Qendrore dhe me Poloninë.<sup>205</sup>

Portugalia dhe Spanja, me llojin e regjistrimit të Hipotekës Franceze, kanë të njëjtin efekt të regjistrimit të thjeshtë, edhe për Hipotekat, me regjistrin e tokës, ata kanë të njëjtin institucion mbikëqyrës, gjykatën dhe të njëjtën formë regjistrimi që është sistemi i regjistrimit të të drejtave të pasurisë, si dhe mbrojtjen e mirëbesimit në regjistrim.<sup>206</sup>

Sistemet e dyzuara (të ndara) të regjistrimit të pasurive të paluajtshme që ekzistojnë aktualisht në Francë, Greqi dhe Itali përbën interes të veçantë, sepse tregon se cili është dallimi i sistemit të regjistrimit, nëse të gjithë faktorët e tjerë ligjorë janë të njëjta.<sup>207</sup>

#### **4.Llojet e regjistrave të administrimit të pronësisë në Evropë**

Të gjitha shtetet Evropiane kanë autorite kompetente kombëtare, institucione publike për regjistrimin dhe administrimin e pasurive të paluajtshme, si dhe të drejtave sendore mbi to.<sup>208</sup> Shpesh atyre iu referohen me terma të tillë, si: regjistri i tokës, kadastra, Hipoteka, por në shumicën e rasteve është përdorur edhe termi 'Regjistri Publik', në mënyrë që të tregojë se ky institucion është një autoritet publik.<sup>209</sup>

Administrimi i regjistrave në vendet Evropiane është ose në kompetencë të Gjykatës ose në kompetencë të një autoriteti/institucioni administrativ publik që menaxhon, përpunon dhe administron pasuritë e paluajtshme, për këtë arsye, vendet Evropiane ndahen në tre grupe sa i përket administrimit të pasurive:<sup>210</sup>

<sup>203</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1, fq.9

<sup>204</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 30,

<sup>205</sup> Po aty, fq. 40,

<sup>206</sup> Po aty, fq. 40,

<sup>207</sup> Po aty

<sup>208</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Tiranë, tetor 2016, Kreu 1, fq.17

<sup>209</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 27

<sup>210</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.17

a) Në grupin e parë, regjistri i tokës është pjesë e sistemit gjyqësor, karakteristikat: Sistemi i regjistrimit të 'Librit të Tokës' është nën përgjegjësinë administrative të gjyqtarit të rrethit (gjykatës vendore), vendimi i të cilit zbatohet dhe bëhet i ekzekutueshëm nga një regjistruer profesional, është një sistem 'konstituiv' me regjistrimin e të drejtave dhe mbrojtjen e parimit bona fides.<sup>211</sup> Ky sistem ka qenë bazë historike e sistemit të Torrensit, vetëm se Torrens hoqi kërkesat e transferimit të pronësisë dhe vendosi regjistrimin absolut të pronësisë.<sup>212</sup>

Çdo fletushkë e librit të tokës, përbëhet kryesisht nga katër pjesë përbërëse, të cilat përshkruajnë të dhënat e pasurisë, respektivisht: përshkrimi pasurisë, emri i pronarit, mënyra se si është përfituar parcela, detajet e çdo servituti dhe, së fundi, detajet e kufizimeve përkatëse, të tillë si: hipotekat apo të drejta të tjera sendore, etj.<sup>213</sup> Vendet që përfshihen në këtë grup, janë: Austri, Kroaci, Gjermani, Greqi, Slloveni, Zvicër, por edhe vendet që i përkasin sistemit Nordik, të tilla si: Danimarkë, Finlandë, Suedi dhe për disa nga vendet që i janë referuar Kodit të Napolonit, si: Polonia, Portugalia, Spanja.<sup>214</sup>

b) Në grupin e dytë (dhe të ndërmjetëm), regjistri i tokës është një organ i pavarur administrativ, që menaxhohet nga shoqata të pavarura, të cilat merren me regjistrimin dhe administrimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, si p.sh. në Irlandë, Angli, Holandë dhe Skoci.<sup>215</sup>

Sistemi origjinal common law ishte një regjistrim i thjeshtë i akteve. Kjo tashmë është zëvendësuar (në Irlandë është shtuar) me një sistem të ri, i cili i ngjan shumë sistemit Torrens.<sup>216</sup>

c) Në grupin e tretë: Regjistri i tokës është në varësi të një autoriteti administrativ publik, kjo vlen për vendet që kanë aplikuar Kodin e Napolonit dhe kanë njohur "Regjistrat e Hipotekës", të tilla si: Belgjika, Franca, Italia, ku sistemi i regjistrimit është në varësi të Ministrisë së Financave, si dhe në ato shtete të Evropës Lindore që kanë pësuar reforma, ku Kadastra kryen funksionet e regjistrimit të tokës, në vende të tilla si: Republika Çeke, Hungaria, Sllovakia, Shqipëria, etj.<sup>217</sup>

#### **4.1.Sistemet shkakësore e abstrakte dhe sistemet konstitutive e deklarative**

Lidhur me procedurat e regjistrimit të pasurive dhe të transferimit të pronësisë në vendet Evropiane, sistemet e regjistrimit i kombinojnë kërkesat e transferimit të pronësisë në

<sup>211</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.17

<sup>212</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 39,

<sup>213</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.17

<sup>214</sup> Po aty

<sup>215</sup> Po aty

<sup>216</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 41,

<sup>217</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 30,

mënyra të ndryshme, por përgjithësisht ndahen në dy grupe: sistemet shkakësore e abstrakte dhe sistemet konstitutive e deklarative.<sup>218</sup> *Sistemet shkakësor dhe abstrakte* - Shumica e sistemeve Evropiane të regjistrimit të pronësisë janë 'Shkakësor', pra që kërkojnë një shkak të vlefshëm për transferimin e pronësisë (Holanda, Austria, Franca, Belgjika, Suedia, Spanja), vetëm në Ishujt Britanikë (sistemi i ri) dhe në Gjermani, ekziston një sistem 'Abstrakt', ku transferimi i pronësisë është i vlefshëm, pavarësisht vlefshmërisë së kontratës së shitjes.<sup>219</sup> Sistemet 'Shkakësore' janë ato që kërkojnë një shkak të vlefshëm për transferimin e pronësisë, ndërsa tek sistemet 'Abstrakte' nuk e kanë këtë specifike, transferimi i pronësisë mund të jetë i vlefshëm, edhe nëse kontrata e shitjes konsiderohet e pavlefshme.<sup>220</sup>

*Sistemet konstituive dhe deklarative*- Sistemi i regjistrimit konstitutiv, nënkupton se transferimi i pronësisë, kërkon që përveç nënshkrimit të kontratës, të bëhet edhe regjistrimi i saj në regjistrin publik, në mënyrë që të bëhet kalimi i pronësisë mbi paluajtshmërinë, ndërsa në sistemin deklarativ, mjafton nënshkrimi i kontratës së shitjes për kalimin pronësisë, ndërkohë regjistrimi i kontratës është për efekt publiciteti, me qëllim njohjen nga të tretë, gjithashtu në sistemin deklarativ, kalimi i pronësisë nëpërmjet kontratës është provë e mjaftueshme për të kundërshtuar regjistrimin e bërë nga një akt noterial i mëvonshëm në kohë.<sup>221</sup>

Një efekt tjetër që sjell regjistrimi i pronësisë mund të jetë supozimi se të drejtat e regjistruara ekzistojnë vërtet dhe janë të pakontestueshme, ndërsa ato të paregjistruara nuk ekzistojnë, për më tepër që regjistrimi në regjistra publik, përveç të tjerave, siguron edhe mbrojtjen e 'bona fides', të mirëbesimit në regjistrim.<sup>222</sup> Pra, regjistrimi i pronësisë, përveçse ka efekt provueshmërie dhe publiciteti, në vetvete krijon më tepër siguri për blerësin, i cili është i garantuar që të drejtat e tij nuk mund të cenohen në asnjë mënyrë dhe se ato të drejta që janë tashmë të regjistruara, janë më të mbrojtura se sa të drejtat e paregjistruara.<sup>223</sup>

Në sistemet deklarative, blerësit i kalon pronësia mbi pasurinë me nënshkrimin e aktit noterial apo marrëveshjes përkatëse për kalimin e pronësisë, mirëpo deri në momentin që kontrata nuk është regjistruar ende në regjistrin publik, ai nuk mund të kundërshtojë ekzekutimin e tij, dhe në këtë rast, blerësi mbetet në pritje deri sa të bëhet kërkesa për regjistrim në regjistrin publik dhe vlera monetare e paguar mbetet në llogari të noterit, deri sa

---

<sup>218</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.12

<sup>219</sup> Po aty

<sup>220</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 53,

<sup>221</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.13

<sup>222</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 33,

<sup>223</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.13

të konfirmohet kalimi i pronësisë.<sup>224</sup> Regjistrimi është i detyrueshëm në shumicën e sistemeve deklarative, dhe një gjë e tillë është e nevojshme për provueshmëri dhe për efekt transkriptimi.<sup>225</sup>

## 5.Regjistrat tokësor

Evidentimi i paluajtshmërive dhe të drejtave mbi to është e kushtëzuar me nivelin e zhvillimit ekonomik dhe civilizues të një shoqërie të organizuar, mbajtja e regjistrave tokësorë është rezultat i një përpjekjeje shumëvjeçare dhe kalimit nëpër faza të ndryshme të zhvillimit civilizues.<sup>226</sup> Regjistrat tokësorë janë libra publik, në të cilat regjistrohen sendet e paluajtshme dhe të drejtat që kanë të bëjnë me ato paluajtshmëri, kjo evidencë e të drejtave mbi paluajtshmëritë ka rëndësi të veçantë për shtetin, por edhe për vetë qytetarët.<sup>227</sup>

Mbajtja e shënimeve mbi paluajtshmëritë në çdo rend juridik ka për qëllim që personave të cilët interesohen për to, të ju ofrohet dijeni e saktë mbi pozitën, shtrirjen e paluajtshmërisë, llojin dhe kualitetin e tokës, ndërtesës e cila gjindet mbi atë tokë, si dhe mbi të drejtat që ekzistojnë mbi atë paluajtshmëri.<sup>228</sup>

Si pjesë e modeleve bazike për regjistrim mund të përmendim :

- Sistemi australian (Torensit),
- Sistemi francez, dhe
- Sistemi austriako-gjerman i librave të tokave.

### 5.1. Sistemi Australian i Torensit

*Sistemi i Torensit* – për herë të parë është paraqitur në Australi në janar të vitit 1858 nga Sir Robert Torrens, ku në bazë të qëllimeve dhe parimeve janë krijuar normat juridiko-teknike përmes sjelljes së një Ligji të vetëm mbi pronësinë e paluajtshmërive. Karakteristikë e këtij sistemi është se iniciativën për regjistrim e bën pronari apo personi i cili beson dhe është plotësisht i sigurt që është pronar.<sup>229</sup> Personi i interesuar i siguron të gjitha provat në bazë të cilave pastaj i lejohet regjistrimi nga organi kompetent. Lidhur me kundërshtimet eventuale vendos gjykata, nëse nuk ka kundërshtime enti për regjistrimin e paluajtshmërive lëshon

<sup>224</sup> Elona Saliq, vepra e cituar, Kreu 1, fq.13

<sup>225</sup> E.U.I, vepra e cituar, 2005, fq. 53

<sup>226</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.267

<sup>227</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.316

<sup>228</sup> По ату, fq.316

<sup>229</sup> Ванчо Ѓорѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-24

dokumentin i cili përmban bazën (themelin) e të drejtës së pronësisë, si dhe të gjitha të dhënat që mund të jenë me rëndësi (bazat dhe të drejtat e tjera të cilat rastësisht ekzistojnë mbi atë paluajtshmëri).<sup>230</sup>

Zyra për gjendjen civile- Enti për regjistrim e përgatit dokumentin për regjistrimin e të drejtave, në dy kopje:

- Në njëren kopje e cila mbetet tek zyra për regjistrim, shënohen numri i faqeve dhe numri i librave e cila vendoset si fletë, dhe bashkë me fletët tjera e përbëjnë të ashtuquajturën regjistër, pra 250 fletë e përbëjnë një libër, ndërsa të gjithë librat e përbëjnë regjistrin për paluajtshmëritë,
- Në kopjen e dytë e cila i jepet personit që ka paraqitur kërkesën për regjistrim, shënohen numri me të cilin fleta është regjistruar në regjistër, të dhënat për paluajtshmërinë dhe të gjitha të dhënat e tjera që janë me interes për paluajtshmërinë.
- Dokumenti përmban prezumimin e parrëzueshëm, se personi i shënuar në të është pronar i asaj paluajtshmërie dhe se mbi atë paluajtshmëri nuk ekziston ndonjë bazë tjetër, pos atyre të shënuara (regjistruara).<sup>231</sup>
- Në rast kontesti, personi i cili nuk i ka të regjistruar të drejtën e vet nuk mundet të provojë se ka të drejtë ndaj atij që e ka të regjistruar.<sup>232</sup>

## 5.2.Sistemi Francez

*Sistemi Francez* – Sistemi francez i librave të tokave është zhvilluar gradualisht në faza të caktuara kohore : 1804-1955.<sup>233</sup> Regjistrat e paluajtshmërive janë të rregulluara sipas sistemit të fletëve personale, që do të thotë se lista bazohet në pronarin, e jo në paluajtshmërinë -sistemi sendor(parcelave).<sup>234</sup> E meta është se në bazë të këtij sistemi listat poseduese mbahen sipas emrit të pronarit, e jo sipas paluajtshmërive, dhe gabimet janë të mundshme në një masë të madhe.<sup>235</sup> Në këtë sistem regjistrin e mbajnë punëtorët e organeve administrative, të cilët edhe garantojnë saktësinë e provave të cilat publikohen.<sup>236</sup>

<sup>230</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.268

<sup>231</sup> По ату, fq.268

<sup>232</sup> Ванчо Горѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-25

<sup>233</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.317

<sup>234</sup> Ванчо Горѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-26

<sup>235</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.268

<sup>236</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.318

Si një ndër karakteristikat kryesore të këtij sistemi përmendet mënyra e fitimit të pronësisë: E drejta e pronësisë bartet me kontratë, dhe bartja e ekzekutuar vetëm publikohet.<sup>237</sup> Duke u bazuar te kjo, regjistrat publik tek ky sistem kanë për qëllim që vetëm të lajmërojnë personat e tretë për bartjen e bërë, e jo që me regjistrim në to të bëhet bartja e të drejtës, siç është rasti me sistemin Austriako-gjerman.<sup>238</sup> Sistemi francez, ndryshe quhet edhe sistem transkripcionesh e inskripcionesh. (Përmbledhje kontratash dhe dokumentesh të vërtetuara mbi bartjen e paluajtshmërive).<sup>239</sup>

### 5.3.Sistemi austriako-gjerman

*Sistemi austriako-gjerman:* Ky sistem është pranuar në të drejtën tonë, dhe ka për bazë matjen e përgjithshme- matjen kadastrale, e para së gjithash matjen gjeografike të tokës.<sup>240</sup>

### 6.Kadastr i Tokave

Librat e rregullimit modern të tokave kanë për bazë kadastrën e tokave<sup>241</sup>. Kadastra e tokave paraqet libër publik në të cilën evidentohen të dhëna mbi pozitën, formën dhe sipërfaqen e parcelave tokësore, mbi mënyrën e shfrytëzimit (kulturën), prodhimin, dhe për shfrytëzuesit e tokave. Të dhënat për këto elemente në këtë sistem janë fituar me matje dhe janë organizuar në një bazë të dhënash, që sipas aktit ligjor quhet operati kadastral.<sup>242</sup> Të dhënat që shënohen në librat e tokave mbështeten në shënimet kadastrale, matjet kadastrale dhe bëhen sipas detyrës zyrtare.<sup>243</sup>

Evidentimi i paluajtshmërive dhe të drejtave sendore mbi to, është nevojë e qytetarëve, të cilët kërkojnë mbrojtje juridike për të drejtat e veta sendore, ndërsa shteti në këtë mënyrë, e ndërton sistemin e vet juridik dhe më lehtë e kryen funksionin kushtetues të mbrojtjes së pronësisë si e drejtë absolute e personave fizik, personave juridik dhe vetë shtetit.<sup>244</sup>

Njësia themelore në sistemin kadastral është parcela kadastrale (pjesë e tokës që shfrytëzohet në mënyrë të njëjtë dhe ka numrin e vet rendor).<sup>245</sup> Disa parcela tokësore përbëjnë komunën kadastrale. Sipërfaqja e tyre nuk përputhet me sipërfaqen e komunës si

<sup>237</sup> Ванчо Ѓорѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-27

<sup>238</sup> Ванчо Ѓорѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-27

<sup>239</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.269

<sup>240</sup> По ату, fq.269

<sup>241</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.320

<sup>242</sup> Ванчо Ѓорѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.5-7

<sup>243</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.320

<sup>244</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.269

<sup>245</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.320

njësi lokale pasiqë komuna kadastrale përfshinë hapësirën e një vendi të banuar. Ndërkaq dy e më tepër komuna kadastrale përbëjnë rrethin kadastral.<sup>246</sup>

## 7.Sistemi i tapive

Përveç sistemeve të librave të tokave, për evidentimin e paluajtshmërive dhe të drejtave të cilat i gëzojnë titullarët, ekziston edhe sistemi i tapive. Sistemi i tapive është mënyrë e veçantë e regjistrimit të paluajtshmërive dhe të drejtave mbi këto paluajtshmëri.<sup>247</sup> Sistemi i tapive për evidentimin e të drejtave të paluajtshmërive është trashëgimi e sistemit otoman.<sup>248</sup> Në shekullin XIX, Turqia u detyrua të bëjë reforma në legjislacion, ashtu që bëri revidimin e defterëve dhe nxori ligjet: Ligji i Ramazanit (Ligji i Tokave) në vitin 1858, Ligji mbi dokumentet e tapisë(1860), Ligji për tapitë e tokave vakëfe, etj. Në kohën e Turqisë bëhej regjistrimi i tokave me emrin defteriatik, regjistrimi është reviduar dhe plotësuar çdo tri vite dhe kjo ka ndodhur rregullisht.<sup>249</sup>

Sistemi i Tapive ishte i mangët, sepse këtu regjistrohet vetëm e drejta e pronësisë, gjegjësisht e drejta e shfrytëzimit të paluajtshmërisë në pronësi shoqërore, ndërsa të drejtat e tjera sendore, p.sh. Hipoteka nuk regjistrohej në tapi, por në librat e intabulacionit.<sup>250</sup>

### 7.1.Tapia

Tapia është një dokument publik i cili krijon supozimin e rrëzueshëm se personi i shënuar është pronar i pronës së paluajtshme, pra ajo paraqet zëvendësim për regjistrimin e të drejtave pronësore në regjistrat e tokës në një zonë ku ato nuk ekzistojnë.<sup>251</sup> Në sistemin e tapive, regjistrimi i të drejtës së pronësisë së paluajtshmërisë, është bërë duke i lëshuar individit (subjekteve) dokumentin me emrin tapia.<sup>252</sup> Grupçe për këtë shkruan se tapia është dokument publik për të drejtën e pronësisë mbi një paluajtshmëri të cilën e lëshon organi kompetent komunal, ndërsa e vërteton Gjykata Komunale e vendit ku ndodhet paluajtshmëria.<sup>253</sup>

Në kohën e Perandorisë Osmane, tapitë janë lëshuar në Stamboll, dhe procedura jo vetëm që ka qenë e vështirë, por ajo ka qenë edhe e shtrenjtë, me çrast Ligji mbi dhënien e tapive i vitit 1931(i Mbretërisë së SKS), ka paraparë kushte të veçanta për lëshimin e tapisë,

<sup>246</sup> Po aty, fq.321

<sup>247</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.270

<sup>248</sup> E. Statovci, Marrëdhëniet pronësore juridike në sendet e paluajtshme, Prishtinë, 1972, fq.272

<sup>249</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.270

<sup>250</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд,1999, fq.359

<sup>251</sup> Po aty, fq.359

<sup>252</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.271

<sup>253</sup> A. Grupce, Imotno pravo, Stvarno pravo, Shkup, 1985, fq.272



ku ka kërkuar që shënimet mbi paluajtshmëritë të bëhen në bazë të matjes kadastrale, respektivisht duke dale në vendin e ngjarjes dhe kjo ka kushtuar.<sup>254</sup> Në lëshimin e tapisë, një rol të rëndësishëm kanë edhe fqinjët, të cilët duhet të pajtohen, respektivisht mos të kundërshtojnë, të cilën e bëjnë me nënshkrimet e tyre, ndërsa në rast dyshimi, kërkuesi i tapisë është udhëzuar që të drejtën e vet ta vërtetojë në procedurë gjyqësore.<sup>255</sup> Sistemi i tapisë e ka respektuar parimin e publicitetit çka do të thotë se regjistri i tapive është publik dhe ato mund t'i shoh çdokush që dëshiron dhe ka interes juridik.<sup>256</sup>

Tapia ka karakter relativ, d.m.th. përmban supozimin e rrëzueshëm se e drejta e pronësisë i takon personit të shënuar në tapi, nëse nuk vërtetohet ndryshe. Me kalimin e kohës mer forcë absolute dhe pas kësaj kohe nuk lejohet vërtetimi i saktësisë së tapisë, e ky afat është 10 vite, që do të thotë se poseduesit të tapisë me kalimin e afatit 10 vjeçar nuk mund të i kontestohet e drejta.<sup>257</sup>

Tapia e nxjerrur një herë ka veprim konstitutiv, pa marrë parasysh se nxjerrja e saj ka qenë e obliguar ose jo.<sup>258</sup> Me të drejtë thuhet se dhënia e tapisë është mënyra ligjore e bartjes së të drejtës së paluajtshmërisë dhe e drejta kalon në momentin e dhënies së saj.<sup>259</sup>

## **8.Librat e intabulacionit**

Librat e intabulacionit janë libra publik në të cilat në sistemin e tapive shënohen hipoteka dhe të drejtat e tjera të paluajtshmërisë.<sup>260</sup> Librat e intabulacionit janë të themeluara për territoret ku nuk ka patur libra të tokës, ato janë themeluar me dekretligjin e 10-të, nëntorit të vitit 1854 dhe praktikohen edhe sot, deri sa të fillojë funksionimi i plotë i Regjistrimit të Ri Publik, për regjistrimin e të drejtave të paluajtshme.<sup>261</sup>

Intabulacioni është regjistrim definitiv, i cili ka po atë veprim si edhe regjistrimi në librin e tokës.<sup>262</sup> Librat e intabulacionit i administrojnë gjykatat e rregullta (komunale).<sup>263</sup>

---

<sup>254</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.271

<sup>255</sup> Po aty, fq.271

<sup>256</sup> A. Gams, vepra e cituar, fq.201

<sup>257</sup> Abdulla Aliu, E Drejta Sendore, Universiteti i Prishtinës Fakulteti Juridik, Prishtinë, 2006, fq.272

<sup>258</sup> A. Grupce, po aty, fq.273

<sup>259</sup> po aty, fq.273

<sup>260</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд,1999, fq.361

<sup>261</sup> Andrija Gams, Bazat e së Drejtës Reale, Prishtinë,1978, fq.202

<sup>262</sup> Po aty, fq.202

<sup>263</sup> Станковић Обрен, Орлић Миодраг, Стварно Право, Београд, 1999, fq.361

## Kapitulli III

### 1. Parimet për regjistrimin e paluajtshmërive

Bazën dhe strukturën kryesore të regjistrimit dhe të administrimit të paluajtshmërive e përbëjnë parimet dhe karakteristikat kryesore të cilat mbështetet regjistrimi i paluajtshmërive. Ndër parimet bazë të funksionimit të regjistrimit publik të paluajtshmërive në vendin tonë sipas Ligjit për kadastrën e paluajtshmërive, janë:

- Parimi për detyrueshmëri të regjistrimit
- Parimi i konstituimit të regjistrimit
- Parimi i publicitetit të së regjistruarës
- Parimi i saktësisë dhe besueshmërisë në të regjistruarën
- Parimi i ligjshmërisë gjatë regjistrimit
- Parimi i prioritetit
- Parimi i përcaktimit
- Parimi i mëvetësisë së regjistrimit<sup>264</sup>

#### 1.1.Parimi për detyrueshmëri të regjistrimit

Sipas nenit 142 të Ligjit për kadastrën e paluajtshmërive regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore të paluajtshmërive në kadastrën e paluajtshmërive është i detyrueshëm, ndërsa regjistrimi i të drejtave tjera të paluajtshmërive, parashënimi si dhe shënimi i fakteve me ndikim për paluajtshmëritë, në rastet kur ky është i parashikuar me këtë ose me ligj të veçantë. Organet shtetërore dhe organet e njësive të vetadministrimit lokal, noterët, avokatët, përmbaruesit dhe shërbimet tjera publike janë të detyruar që gjatë miratimit të vendimeve, përkatësisht përpilimit dhe vërtetimit të dokumenteve t'i shfrytëzojnë të dhënat nga kadastra e paluajtshmërive.<sup>265</sup>

Këto dispozita obligojnë që regjistrimi i të drejtave të paluajtshmërive të jetë i detyrueshëm dhe të bëhet në kadastrën e paluajtshmërive, gjithashtu obligojnë detyrueshmëri për përdorimin e të dhënave nga kadastra e paluajtshmërive në rastet e miratimit, konfirmimit dhe përpilimit të dokumenteve nga ana e organeve shtetërore dhe ato të njësive të

<sup>264</sup> Neni 142-149, LKP

<sup>265</sup> Neni 142, LKP

vetadministrimit lokal. Nga këto dispozita nënkuptohet se një ndër kushtet për fitimin e së drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore është detyrueshmëria e regjistrimit të tyre në kadastrën e paluajtshmërive.

Detyrueshmëria për regjistrim del nga fakti se të drejtat sendore që të mund të veprojnë ndaj të gjithëve – erga omnes, ato duhet patjetër të regjistrohen në kadastrën e paluajtshmërive si libër publik.

### **1.2.Parimi i konstituimit të regjistrimit**

E drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të paluajtshmërive fitohen me regjistrimin në kadastrën e paluajtshmërive, ndërsa ndërpriten me shlyerjen e regjistrimit.<sup>266</sup> Konstituimi i regjistrimit i referohet jo vetëm regjistrimit të të drejtave sendore, ku përveç bazës juridike duhet të ekzistoj edhe mënyra juridike e fitimit të të drejtave civile, dhe përveç dorëzimit të sendit të paluajtshëm, përfshin edhe regjistrimin e tyre në librin publik, konstituimi gjithashtu përfshin edhe mënyrën e humbjes së tyre, më sakt ndërprerjen e të drejtave subjektive sendore të regjistruara në kadastrën e paluajtshmërive, e cila bëhet me fshirjen e tyre në bazë të dokumentit për bazën ligjore.

### **1.3.Parimi i publicitetit të së regjistruarës**

Sipas nenit 144 të LKP-së të dhënat nga kadastra e paluajtshmërive janë publike, përveç nëse me ligj tjetër nuk është paraparë ndryshe”.<sup>267</sup> Publiciteti i së regjistruarës del nga fakti se të dhënat e regjistruara në kadastrën e paluajtshmërive janë publike, gjë e cila mundëson që secili subjekt që është i interesuar të mund të ketë qasje tek të dhënat.

### **1.4.Parimi i korektësisë dhe besueshmërisë në atë që është regjistruar**

Të dhënat në kadastrën e paluajtshmërive konsiderohen si të sakta, dhe personi i vetëdijshëm i cili i ka besuar të regjistruarës në kadastrën e paluajtshmërive, duke mos ditur se ajo që është e regjistruar është e pasaktë ose e paplotë nuk do të pësojë pasoja të dëmit.<sup>268</sup> Nga kjo dispozitë nënkuptohet fakti që çdo subjekt i interesuar për të dhënat e regjistruara në kadastrën e paluajtshmërive të cilat janë publike dhe ai mund të ketë qasje në to, këto të dhëna ai ti konsideroj si të sakta.

---

<sup>266</sup> Po aty, neni 143

<sup>267</sup> Neni144, LKP

<sup>268</sup> Po aty, neni145

### **1.5.Parimi i ligjshmërisë gjatë regjistrimit**

Sipas nenit 146 të LKP-së personi zyrtar gjatë regjistrimit në kadastrën e paluajtshmërive, sipas detyrës zyrtare kujdeset nëse janë përmbushur kushtet për regjistrim të parapara me këtë ligj, pa kontrolluar nëse dokumentet për bazën juridike janë përpiluar, përkatësisht miratuar në pajtim me ligjin.<sup>269</sup> Me ligjshmërinë në këtë rast nënkuptojmë punën e Agjencionit gjatë regjistrimit të të drejtave në kadastrën e paluajtshmërive, e cila manifestohet me kontrollin e kushteve për regjistrim, se a janë plotsuar ato në përputhshmëri me dispozitat e ligjit. Si shembull mund të përmendim rastin kur personi zyrtar do të vë re se tek vendimi gjyqësor, gabimisht është aplikuar e drejta materiale nga ndonjë ligj tjetër, nuk guxon të refuzoj regjistrimin me vërtetim, ngase nuk ka të drejtë të vlerësoj ligjshmërinë e vendimeve gjyqësore.<sup>270</sup>

### **1.6. Parimi i prioritetit**

Regjistrimi në kadastrën e paluajtshmërive bëhet sipas kohës së pranimit të fletëparaqitjes për regjistrim.<sup>271</sup> Në këtë rast nënkuptohet puna e personit zyrtar gjatë regjistrimit të paluajtshmërive, se duhet të mbaj shënim për datën, orën, minutën e pranimit të fletëparaqitjeve për regjistrim nga ana e Agjencionit, dhe duhet ta punojë në fletëparaqitjen e parë të pranuar dhe pasi të mbarojë me këtë, të vazhdoj punën me fletëparaqitjen e dytë me rradhë. Kjo dispozitë për prioritet vlen tek fletëparaqitjet me të cilat kërkohet regjistrimi dhe tek ato me të cilat kërkohet ndryshimi i regjistrimit të të njëjtës paluajtshmëri.

### **1.7. Parimi i përcaktimit**

Sipas nenit 148 të LKP-së ajo që është regjistruar në kadastrën e paluajtshmërisë duhet doemos të jetë plotësisht e caktuar në aspekt të paluajtshmërisë me të cilën ka të bëjë regjistrimi, bartësit të së drejtës së paluajtshmërisë, si dhe në aspekt të të drejtave, përkatësisht fakteve tjera që regjistrohen.<sup>272</sup> Nga kjo dispozitë nënkuptojmë faktin se të dhënat për paluajtshmëritë, për bartësit e të drejtave mbi paluajtshmëritë dhe për të drejtat mbi paluajtshmëritë, të përfshira në dokumentin për bazën juridike, duhet të jenë saktësisht të përcaktuara, që të mund të kryhet regjistrimi. Si shembull mund të përmendim të dhënat për paluajtshmërinë- parcela kadastrale janë të përcaktuara me : numri i fletëpronësisë, emrin e

<sup>269</sup> Po aty, neni 146

<sup>270</sup> Zhivkovska Rodna, Пржезка Тина, Димова Соња, Петрушевска Неша, Коментар на законот за катастар на недвижности, Европа 92, Скопје, 2013, стр. 246

<sup>271</sup> Neni 147, LKP

<sup>272</sup> Neni 148, LKP

komunës kadastrale në të cilën gjendet, numrin e parcelës kadastrale, kulturës kadastrale, klasës kadastrale dhe sipërfaqes.<sup>273</sup>

### **1.8. Parimi i mëvetësisë së regjistrimit**

Neni 149 i LKP-së parasheh se personi zyrtar i cili vepron për fletëparaqitjet për regjistrim /realizim të ndryshimeve në kadastrën e paluajtshmërive në mënyrë të mëvetësishme sjell vendim në kuadër të autorizimeve të dhëna.<sup>274</sup> Nga kjo dispozitë nënkuptojmë faktin se personi zyrtar ka autonomi gjatë zbatimit të procedurës për regjistrim dhe gjatë zbatimit të procedurës për ndryshim në kadastrën e paluajtshmërive, që në bazë të fletëparaqitjeve do të sjell vendim, por gjithmon brenda kuadrit të autorizimeve të dhëna nga drejtori i Agjencionit.

---

<sup>273</sup> Zhivkovska Rodna, П.Т., Д. С., П. Н., Коментар на законот за катастар на недвижности, Европа 92, Скопје, 2013, ст.247

<sup>274</sup> Neni149, LKP

## KAPITULLI III

### 1.Kadastra e Paluajtshmërive

Kadastra e paluajtshmërive paraqet një libër publik, në të cilën evidentohen apo regjistrohen paluajtshmëritë, duke përfshirë të gjitha të drejtat që ekzistojnë mbi ato paluajtshmëri siç është e drejta e pronësisë dhe të drejta tjera sendore të paluajtshmërive (servitutet, barra sendore, hipoteka, e drejta e ndërtimit), të drejta dhe faktet të tjera të parapara me ligj. Këto të dhëna që regjistrohen në kadastrën e paluajtshmërive janë publike dhe sipas kushteve të parapara me ligj, ato mund t'i shfrytëzojnë të gjithë personat. Kadastra e paluajtshmërive është pjesë e Sistemit Informativ Gjeodezik Kadastral- SIGJK në të cilën janë përmbajtur të dhënat për të drejtat e paluajtshmërive, bartësit e të drejtave të paluajtshmërive dhe të dhënat hapësinore dhe përshkruese për paluajtshmëritë.<sup>275</sup>

Kadastra e paluajtshmërive si regjister publik është e një rëndësie të veçantë si për shtetin ashtu edhe për vet qytetarët (të cilët paraqiten si pronar të paluajtshmërive), për arsye se qëllimi kryesor i saj është mbrojtja e pronësisë dhe e të drejtave të tjera sendore mbi paluajtshmëritë. Për çdo regjistrim që kryhet në kadastrën ekziston procedurë e veçantë, e përcaktuar me ligjin për kadastrën e paluajtshmërive ku janë paraparë kushtet, mënyrat, llojet, format e dokumentacionit tekniko-juridik të nevojshëm për kryerjen e regjistrimit apo ndonjë ndryshimi të nevojshëm mbi paluajtshmëritë, në kadastrën e paluajtshmërive. Kadastra e paluajtshmërive i përmban të dhënat hapësinore dhe përshkruese për paluajtshmëritë dhe përmbledhjet e dokumenteve.<sup>276</sup>

Në kadastrën e paluajtshmërive si libër publik bëhet regjistrimi i paluajtshmërive në një bazë të vetme të të dhënave, me çka mundësohet njohuri më e saktë për llojin, pozitën, kualitetin, shtrirjen e tokës apo ndërtesës, gjithashtu të dhëna për të drejtat që ekzistojnë mbi ato paluajtshmëri, dhe në këtë mënyrë ofrohet siguri juridike për çdo subjekt të interesuar për këto të dhëna mbi paluajtshmëritë. Kadastra e paluajtshmërive themelohet dhe mbahet për gjithë territorin e Republikës së Maqedonisë si pjesë të bazës së centralizuar të të dhënave të SIGJK-së.<sup>277</sup>

---

<sup>275</sup> Neni 138, LKP

<sup>276</sup> Po aty, neni 139

<sup>277</sup> Po aty, neni 138

Si një ndër arsyet e krijimit të kadastrës së paluajtshmërive mund të përmendim interesin e shtetit për të krijuar pronësi mbi sendet e saja të paluajtshme dhe për të realizuar politikën fiskale, të cilën do ta arrijë duke vendosur standarde të përcaktuara qartë që të mund të funksionojë sistemi i cili në mënyrë unike do të administronte me kërkesat dhe do të ruante detyrimet e qytetarëve të cilët administrojnë me pasuritë e paluajtshme. Ky sistem mbi të gjitha do të ishte efikas, i sigurtë dhe me kosto të ulët-i lirë.

Ndër karakteristikat kryesore të kadastrës së paluajtshmërive mund të përmendim këto:

- parimet organizativo-ekzekutive janë të bazuara në sistemin austriako-gjerman;
- në kadastrën e paluajtshmërive bëhet regjistrimi i të dhënave për paluajtshmëritë si dhe të të drejtave mbi ato paluajtshmëri, të cilat fitohen, barten, kufizohen dhe fshihen me çka ju përfundon regjistrimi në kadastrën e paluajtshmërive;
- të dhënat janë të organizuara në bazën e të dhënave në dy njësi të ndara, te njëra njësi janë të organizuara në mënyrë konvencionale të dhënat gjeometrike për paluajtshmëritë, ndërsa struktura atributive e të dhënave është e organizuar në nivel të formave përfaqësuese;
- sipas llojit dhe dimenzionit, të dhënat në kadastrën e paluajtshmërive janë të grupuara në gjeometrike dhe atributive ose përshkruese ;
- me të dhënat gjeometrike kryhet dimensionimi klasifikimi hapësinor i formave përfaqësuese, të definuara në një sistem të vetëm referent shtetëror;
- Gaus-Kruger është pranuar si sistem referent;
- Me të dhënat atributive kryhet përshkrim i gjendjes së formave përfaqësuese, të pronarëve dhe të të drejtave të paluajtshmërive ;
- Të dhënat e lartpërmendura sigurohen nëpërmjet procedurave të afirmuara për matje, mirëmbajtjen e matjes, dhe procedurave të tjera të parapara me rregullore të tjera, të cilat mbrohen si të dhëna të cilat janë me interes për shtetin ;
- Kadastra e paluajtshmërive shërben për regjistrimin dhe mbrojtjen e të drejtës së paluajtshmërisë;

- Çështjet administrative që i referohen vëzhgimit dhe zhvillimit të kadastrës së paluajtshëmërive, servisimit dhe regjistrimit të të drejtave të paluajtshëmërive janë nën kompetencë të Drejtorisë shtetërore për punë gjeodezike,
- Të gjitha proceset nga formimi e deri tek servisimi i shërbimeve tek subjektet e kadastrit, mbështeten në Ligjin për matje, kadastrë dhe regjistrimin e të drejtave të paluajtshëmërive dhe Ligjin për matje dhe kadastrën e tokës;
- Pabarazia sektoriale e bazës së të dhënave sipas normave ligjore dhe teknike.<sup>278</sup>

## **2. Baza juridike për regjistrim në kadastrën e paluajtshëmërive**

Regjistrimi në kadastrën e paluajtshëmërive bëhet në bazë të :

1. ligjit
2. vendimeve të plotfuqishme gjyqësore, vendime për masë të përkohshme, masë paraprake dhe akte të tjera për sigurimin e kërkesave në pajtim me ligjin
3. vendim i Qeverisë së Republikës së Maqedonisë
4. akte përfundimtare, respektivisht të plotfuqishme të organeve të pushtetit shtetërore, të organeve të njëjësive vetëqeverisëse lokale dhe Qytetit të Shkupit, personave tjerë juridik dhe personave të tjerë të cilëve me ligj u është besuar të kryejnë autorizime publike,
5. punë juridike, dhe
6. deklarata të verifikuara te noteri në bazë të të cilave mund të kryhet regjistrimi i të drejtave të paluajtshëmërive, parashënimi i të cilave është përcaktuar detyrimisht me këtë ose me ligj tjetër.<sup>279</sup>

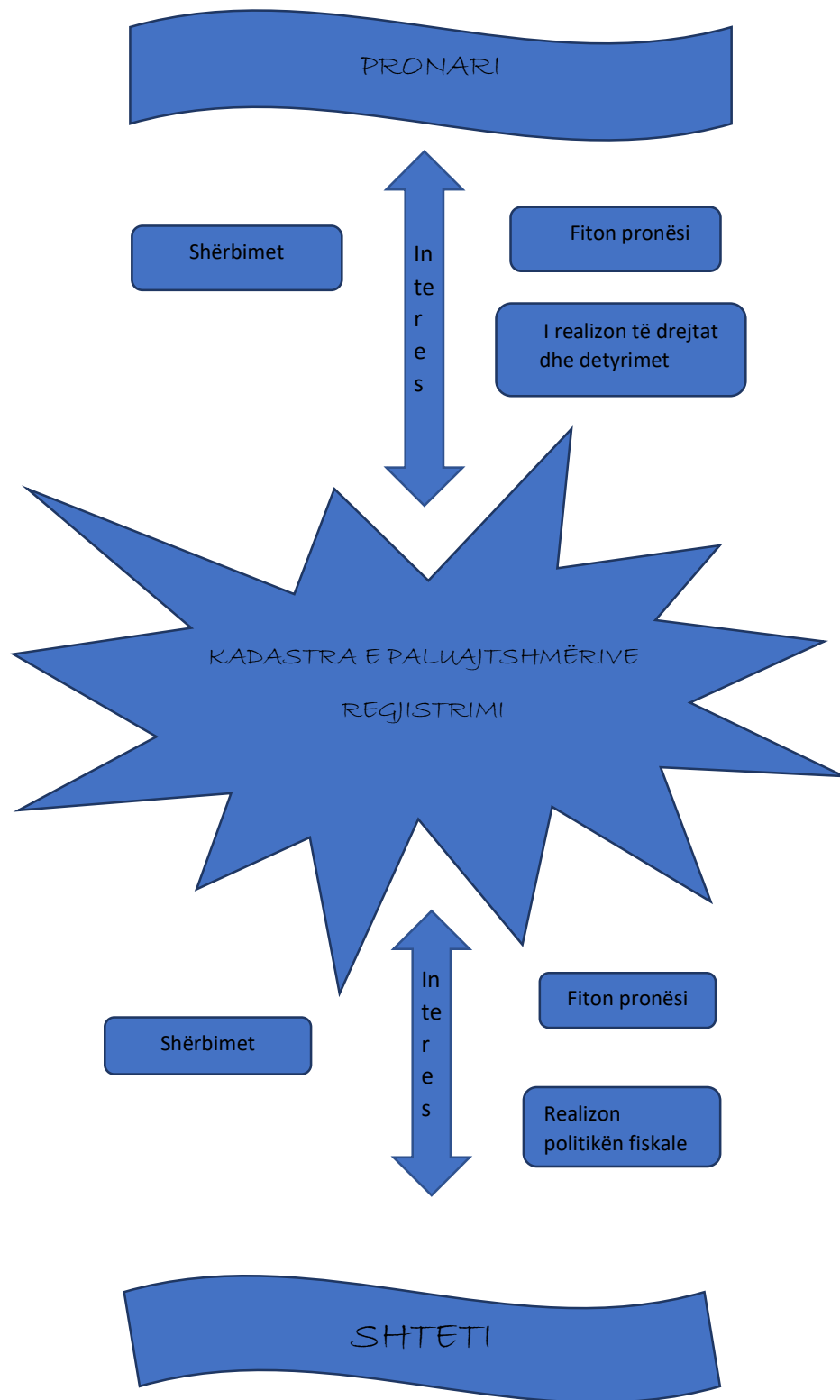
Në procedurën e regjistrimit të paluajtshëmërive të cilat kanë ngelur me të drejta të pashënuara, në qoftë se nuk ekziston baza juridike e paraparë sipas LKP-së, e drejta e pronësisë mbi tokën dhe e drejta e pronësisë së objekteve duke u llogaritur deri në katin përdhës, të cilat kanë qenë të evidentuara në kadastrën e tokës, do të regjistrohen në bazë të të dhënave nga kadastra e tokës.<sup>280</sup>

<sup>278</sup> Ванчо Горѓиев, Современ Катастар, Градежен Факултет, Скопје 2006, ст.4-11

<sup>279</sup> Neni 174, LKP

<sup>280</sup> По аты, neni 174, paragr. 2





### 3. Dokumentet për regjistrim

Gjatë themelimit dhe mirëmbajtjes së kadastrës së paluajtshmërive shfrytëzohen dokumente në të cilat përmbahet baza juridike për regjistrim në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>281</sup> Këto dokumente në të cilat gjendet baza juridike për regjistrim mund të jenë vendime gjyqësore, ligj, punë juridike, dhe vendime të organeve kompetente shtetërore.

Për regjistrim të paluajtshmërive që kanë mbetur me të drejta të pashënuara, e për të cilat nuk ekzistojnë të dhëna në kadastrën e tokës, dokumentet për regjistrim, duhet të përmbajnë të dhëna të mjaftueshme për paluajtshmerinë dhe për bartësit e të drejtave të paluajtshmërive (adresa, numri, hyrja, banesa e ngjajshëm) që në krahasim me të dhënat e përfshira nga matja, mundësojnë identifikim të paluajtshmerisë.<sup>282</sup> Kjo nënkupton faktin se dokumentet për regjistrim duhet të përmbajnë të dhëna për bartësit e të drejtave të paluajtshmërive siç janë adresa, numri, hyrja, si dhe të dhëna të mjaftueshme për paluajtshmerinë siç janë adresa, numri, hyrja, me çrast duhet të ketë përputhje të këtyre të dhënave me të dhënat e fituara nga matja (përputhje e të dhënave).

Për regjistrim të objekteve infrastrukturore në kadastrën e objekteve të infrastrukturës, si pjesë e kadastrës së paluajtshmërive, dokumentet për regjistrim, duhet të përmbajnë të dhëna të mjaftueshme për paluajtshmerinë dhe për bartësit e të drejtave të paluajtshmerisë (identifikator i objektit infrastrukturor, tip i objektit infrastrukturor në klasifikimin bazë, tip i nënklasifikimit në kuadër të klasifikimit bazë, gjatësi/lartësi/sipërfaqe, të dhëna personale dhe të adresës të subjekteve bartës të të drejtave të objekteve infrastrukturore -NUAS- Numri unik amzë i subjektit/NUAQ- Numri unik amzë i qytetarit, titulli/emri-mbiemri, selia/adresa) dhe të dhëna tjera specifike për objektin infrastrukturor) që në krahasim me të dhënat e marra nga matja, mundësojnë identifikim të paluajtshmerisë (përputhje e të dhënave).<sup>283</sup>

Në procedurën e mirëmbajtjes së kadastrës së paluajtshmërive, llogaritet se ekziston përputhje e të dhënave lidhur me bartësin e të drejtës së paluajtshmerisë dhe paluajtshmerisë, nëse të dhënat për paraardhësin juridik dhe të dhënat për paluajtshmerinë të theksuar në dokumentin për bazën juridike janë identike me të dhënat për bartësin e të drejtës së paluajtshmerisë dhe për paluajtshmerinë të regjistruara në kadastrën e paluajtshmërive para

---

<sup>281</sup> Neni 175, paragr.1, LKP

<sup>282</sup> Po aty, neni 175, paragr.2

<sup>283</sup> Po aty, neni 175, paragr.3

parashtrimit të fletëparaqitjes.<sup>284</sup> Në rastë se nuk ekziston përputhje e të dhënave të përmbajtura në dokumentin për bazën juridike, nuk do të kryhet regjistrimi të drejtave të paluajtshmërive në procedurën e mirëmbajtjes së kadastrës së paluajtshmërive.<sup>285</sup>

#### **4. Kushtet për regjistrim**

Kusht për regjistrim në kadastrën e paluajtshmërive është ekzistimi i bazës juridike të vlefshme për regjistrim.<sup>286</sup> Konsiderohet se baza juridike është e vlefshme për regjistrim kur:

-dokumentet për bazën juridike janë të lidhura në formë me shkrim/elektronike dhe të verifikuara nga organ kompetent në pajtim me ligjin;

-aktet e organeve kompetente janë përfundimtare, përkatësisht të plotfuqishme dhe

-ekziston përputhje e të dhënave .<sup>287</sup>

#### **5.Lëshimi i të dhënave nga Kadastra e paluajtshmërive**

Sipas nenit 155 të LKP-së të dhënat nga kadastra e paluajtshmërive Agjencia i lëshon si :

- 1.Fletëpronësi
- 2.Fletëpronësi për objekte infrastrukturore,
- 3.Fletë për parashënimin e ndërtimit,
- 4.Fletë për parashënim të objekteve të infrastrukturës,
- 5.Fletë evidentuese,
- 6.Fletë evidentuese për objekte infrastrukturore ,
- 7.Vërtetim për pasqyrë historike të regjistrimeve të kryera,
- 8.Vërtetim për pasqyrë historike të regjistrimeve të kryera të vlerës së paluajtshmërive,
- 9.Vërtetim se personi nuk është i regjistruar në kadastrën e paluajtshmërive,
- 10.Listë të treguesve për parcela kadastrale,
- 11.Kopje nga përmbledhja e dokumenteve,

---

<sup>284</sup> Neni 175, paragr.4, LKP

<sup>285</sup> Po aty, neni 175, paragr.5

<sup>286</sup> Po aty, neni 176, paragr.1

<sup>287</sup> Po aty, neni 175, paragr.2

12. Ekstrakt nga plani kadastral,

13. Ekstrakt nga plani i objekteve infrastrukturore,

14. Të dhëna për vlerën e paluajtshmërive dhe

15. Të dhëna tjera që dalin nga kadastra e paluajtshmërive.<sup>288</sup>

Të dhënat nga paragrafi (1) alinetë 1,2,3,4,5,6,11,12 dhe 13 të nenit 155 të LKP-së Agjencia i lëshon menjëherë, përkatësisht jo më vonë se një ditë pune nga dita e miratimit të kërkesës, ndërsa të dhënat nga paragrafi(1) alinetë 7,8,9,10,14 dhe 15 të po të njëjtit nen Agjencia i lëshon në afat jo më të gjatë se tri ditë pune nga dita e dorëzimit të kërkesës.<sup>289</sup>

*1. Fletëpronësia* është dokument publik me të cilin dëshmohet e drejta e regjistruar e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të paluajtshmërive në pajtim me ligjin. Fletëpronësia përmban të dhëna për :

- parcela kadastrale,
- ndërtesa, pjesë të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave dhe objekteve tjera,
- bartësit e të drejtave të paluajtshmërive, me të dhënat e tyre të adresës si dhe të dhënat për Numrin Unik Amzë të Qytetarit- NUAQ përkatësisht Numrit Unik Amzë të Subjektit- NUAS,
- të drejtën e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të paluajtshmërive, si dhe të drejtat tjera regjistrimi i të cilave është përcaktuar me ligj,
- bazën juridike të regjistrimit,
- datën, orën e regjistrimit, dhe numrin e lëndës sipas të cilit është bërë regjistrimi,
- lartësinë e kërkesës që sigurohet me të drejtën e pengut,
- shënimet.<sup>290</sup>

---

<sup>288</sup> Neni 155, paragr.1, LKP

<sup>289</sup> Neni 155, paragr.2, po aty

<sup>290</sup> Po aty, neni156

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАРСКА И НЕДВИЖНОСТИ



ИМОТЕН ЛИСТ БРОЈ \_\_\_\_\_

Катастарска општина \_\_\_\_\_

**ЛИСТ А: ПОДАТОЦИ ЗА НОСИТЕЛОТ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ**

Број на катастарска парцела	Име и презиме / Назва	Адреса / Седиште	Дел на недвижноста	Правен основ на запишување	Број на предмет по кој е извршено запишување	Датум и час на приемот на запишување

**ЛИСТ В: ПОДАТОЦИ ЗА ЗЕМЛИШТО (КАТАСТАРСКАТА ПАРЦЕЛА) И ЗА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ**

Број на катастарска парцела	Основен Дел	Видно место/улица	Класификациска табела		Површина во м <sup>2</sup>	Сопственост/ сопственост/ заедничка сопственост	Право првобитно при компарација на податоците од стариот електронски систем	Број на Евидентен лист	Датум и час на приемот по кој е извршено запишување
			Култура	Класа					

**ЛИСТ В: ПОДАТОЦИ ЗА СТРАНИ, ПОСЕБНИ ПЛОВИ ОД СТРАНИ И ЛУДУИ ОБЈЕКТИ И ЗА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ**

Број на катастарска парцела	Основен Дел	Адреса (улица и куќен број на атрамал/друг објект атрамала)	Број на атрамал/друг објект атрамала	Намена на катастарска при компарација на податоците од стариот електронски систем	Намена на посебен/заеднички дел од атрамала	Влез / Кат / Број на посебен/заеднички дел од атрамала	Вид	Врста	Вршина во м <sup>2</sup>	Сопственост/ заедничка сопственост	Право првобитно при компарација на податоците од стариот електронски систем	Број на Евидентен лист	Датум и час на приемот по кој е извршено запишување

**ЛИСТ Г: ЛУДУИ СТВАРНИ ПРАВА И ЛУДУИ ПРАВА ЧИЕ ЗАПИШУВАЊЕ Е УТВЕРДНО СО ЗАКОН, ПРИМЕНЛИВО НА СЛУЧАЈИ ОД ВНИМАНИЕ ЗА НЕДВИЖНОСТИ И ПРИБЕЖЛИВАЊЕ**

**Г1. ПРАВО НА ЗАЛОГ ( ХИПОТЕКА )**

Кредитна институција/финансиска институција \_\_\_\_\_

Имот/имоти \_\_\_\_\_

Број на катастарска парцела	Основен Дел	Број на атрамал/друг објект атрамала	Влез	Кат	Број на посебен/заеднички атрамала	Намена на катастарска при компарација на податоците од стариот електронски систем	Намена на посебен/заеднички атрамала	Вид	Вршина во м <sup>2</sup>	Сопственост/ заедничка сопственост	Право првобитно при компарација на податоците од стариот електронски систем	Број на Евидентен лист	Датум и час на приемот по кој е извршено запишување

**Г2. ПРАВО НА РЕАЛЕН ТОВАР**

**(Центар/Оштерине)**

Испитни на предмети на редовно годишње

Ито време за од сваке врсте на одговарајућим наставним предметима на одговарајућим нивоима

0001/0001

0001/0001

0001/0001

Број на катедра/парцеле	Број на зграда/друг објект	Врста	Врста/Кат/Број на посебни/ваздушни дел од зграда			Намена на посебни/ваздушни дел од зграда	Влагодина површина во м <sup>2</sup>	Отворена површина во м <sup>2</sup>	Волумен површина во м <sup>3</sup>	Год	Правен основ од кој потекнува правото	Други податоци согласно со правниот основ	Број на предмет по кој е извршено пријавата на запишување	Датум и час на предмет пријавата на запишување
			Врста	Кат	Број									

**Г3. ПРАВО НА ЛИЗИНГ**

Испитни на предмет како подпретмет на предмет

Ито време за од сваке врсте на одговарајућим наставним предметима на одговарајућим нивоима

0001/0001

0001/0001

0001/0001

Број на катедра/парцеле	Број на зграда/друг објект	Врста	Врста/Кат/Број на посебни/ваздушни дел од зграда			Намена на посебни/ваздушни дел од зграда	Влагодина површина во м <sup>2</sup>	Отворена површина во м <sup>2</sup>	Волумен површина во м <sup>3</sup>	Год	Врста на законског за лизинг	Правен основ на запишување	Број на предмет по кој е извршено пријавата на запишување	Датум и час на предмет пријавата на запишување
			Врста	Кат	Број									

**Г4. ФИЗИЦИЈАРИ ПРЕНОС**

Испитни на предмет како подпретмет на предмет

Ито време за од сваке врсте на одговарајућим наставним предметима на одговарајућим нивоима

0001/0001

0001/0001

0001/0001

Број на катедра/парцеле	Број на зграда/друг објект	Врста	Врста/Кат/Број на посебни/ваздушни дел од зграда			Намена на посебни/ваздушни дел од зграда	Влагодина површина во м <sup>2</sup>	Отворена површина во м <sup>2</sup>	Волумен површина во м <sup>3</sup>	Год	Врста на обвезување	Правен основ за физичјарен пренос на сопственост	Број на предмет по кој е извршено пријавата на запишување	Датум и час на предмет пријавата на запишување
			Врста	Кат	Број									

**Г5. ПРАВО НА ДОПОГРАВИ ЗАКУП НА ГРАДБЕНО ЗЕМЛИШТЕ (ЗГЗ)**

Испитни на предмет

Ито време за од сваке врсте на одговарајућим наставним предметима на одговарајућим нивоима

0001/0001

0001/0001

0001/0001

Број на катедра/парцеле	Број на зграда/друг објект	Врста	Врста/Кат/Број на посебни/ваздушни дел од зграда			Намена на посебни/ваздушни дел од зграда	Влагодина површина во м <sup>2</sup>	Отворена површина во м <sup>2</sup>	Волумен површина во м <sup>3</sup>	Год	Наломесто на закупот	Правен основ на запишување	Број на предмет по кој е извршено пријавата на запишување	Датум и час на предмет пријавата на запишување
			Врста	Кат	Број									



(Центар/Одделение)

<b>В) Прибелување за подмично запишување</b>		Број на предмет по кој е извршено прибелувањето.		Датум и час на запишување
Содержина на прибелувањето: Имени пометот со примене на категоријата на недвижности за извршена општина предмет на системското запишување во функција на подготвување на подготвените документи за издавање на правна согласност за издавање на недвижности на сопственост на приватна парцела што е предмет на подмичното запишување со подготвените прираци со трајност:		Правен основ на запишувањето на правото на сопственост/општествено право на издавање на недвижности		
<b>В) Прибелување за приватна сопственост на недвижности на правото на издавање на сопственост</b>		Правен основ:		Датум и час на прибелување
<b>Малолетност</b>		Правен основ:		Датум и час на прибелување
<b>Починало лице</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име и презиме на лицето сопственик на недвижноста:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
<b>Сопственост</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име и презиме на лицето сопственик на недвижноста на кое е извршено прибелувањето:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
<b>Сопственик на недвижна способност</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име и презиме на лицето сопственик на недвижноста на кое му е извршена недвижната способност:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
<b>Продолжување на родителско право</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име, презиме на лицето сопственик на недвижноста на кое му е продолжено родителското право:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
<b>Управување со недвижни имот на брачни другари</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име и презиме на лицето управување со недвижниот имот на брачни другари:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
<b>Имендашја, Регистрација, Смена на поставата</b>		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување
Име и презиме на лицето сопственик на недвижноста:		Правен основ (БРОЈ на предмет по кој е извршено прибелувањето):		Датум и час на прибелување

**Д) Прибелување на недвижности (општинските приходи и приходи) на кои се бараат прибелувања**

Број на катастарна парцела	Видно место/лица	Катастарна		Површина во м <sup>2</sup>	Број на посебен дел од зградата	Влез/Кат/Број на посебен дел од зградата			Намена на посебен дел од зградата	Внатрешна површина во м <sup>2</sup>	Број и датум на Решение објавено во „Службен весник на РМ“ и датум на стапување во примена на катастарот на недвижностите	Број на предмет по кој е извршено прибелувањето	Датум и час на запишување
		Култура	Класа			Влез	Кат	Број					



(Центар/Одделение)

д) Прибележување дека податоците се запишани со преземање од катастар на земјиште, поради недовување на страна при систематското запишување на катастарските парцели за кои се однесуваа приобележувањето									
Број на катастарска парцела	Видано место/улица	Катастарска		Попршина во м2	Влез/ Кат/ Број на посебен дел од зграда		Намена на посебен дел од зграда	Внатрешна површина во м2	Број и датум на Решение објавено во „Службен весник на РМ“ и датум на ступање во примена на катастарот на недвижностите
		Култура	Класа		Внес	Кат			
Основен	Дел								

е) Прибележување дека податоците се запишани со преземање од катастар на земјиште по пат на конверзија на катастарските парцели за кои се однесуваа приобележувањето									
Број на катастарска парцела	Видано место/улица	Катастарска		Попршина во м2	Број и датум на Решение објавено во „Службен весник на РМ“ со кое е извршена конверзија на податоците од катастарот на земјиште во катастарот на недвижности				
		Култура	Класа						
Основен	Дел								

ж) Прибележување на факт дека на одредена КТ бр. во тек е извршување на граѓанска конверзија на катастарските парцели за кои се однесуваа приобележувањето									
Број на катастарска парцела	Видано место/улица	Катастарска	Попршина во м2	Број и датум на Решение објавено во „Службен весник на РМ“ со кое е извршена конверзија на податоците од катастарот на земјиште во катастарот на недвижности	Број на листове за преобележување на граѓанска конверзија	Број и датум на издавање на одобрението за граѓанска конверзија	Број на заземан основен проект	Број на предмет по кој е извршено преобележувањето	Датум и час на извршување
Основен	Дел								

з) Други факти што приобележување е праведно со закон												
Број на катастарска парцела	Видано место/улица	Катастарска	Попршина во м2	Број на посебен/зависен дел од зграда /друг објект	Внес/ Кат/ Број на посебен/зависен дел од зграда	Намена на посебен/зависен дел од зграда и дел од зграда	Внатрешна површина во м2	Опсерна површина во м2	Краток опис на приобележувањето	Правак основ на запишување	Број на предмет по кој е извршено запишување	Датум и час на извршување
Основен	Дел											

д) Правак на користење на зграда, посебен/зависен дел од зграда и друг објект											
Број на катастарска парцела	Број на зграда/друг објект	Внес	Кат	Број	Намена на посебен/зависен дел од зграда	Внатрешна површина во м2	Опсерна површина во м2	Волумен во м3	Правак основ на запишувањето на правото на користење	Број на предмет по кој е извршено запишување	Датум и час на извршување
Основен	Дел										

(Целањар/Општина)

**Г10. ПРЕДВЕЖУВАЊЕ ( УСЛОВНО УКНИЖУВАЊЕ) :**

Број на катастарска парцела	Вид на недвижноста	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Влез / Кат / Број на посебен/взеднички дел од зграда			Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма	Број на предмет по кој е извршено предложувањето на промената	Датум и час на пријавата на предметот по кој е извршено запишувањето
						Влез	Кат	Број					

**Г11. ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА ПРЕЗЕМЕНИ ОД СТАРИОТ ЕЛЕКТРОНСКИ СИСТЕМ (ХИПОТЕКА, РЕАЛЕН ТОВАР, ИНТЕНСИФИКАЦИЈА И СЛУЖБЕНОСТИ)**

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

**Г12. ОГРАНИЧУВАЊА И ПРИВЕЖУВАЊА ПРЕЗЕМЕНИ ОД СТАРИОТ ЕЛЕКТРОНСКИ СИСТЕМ**

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

**Г13. КОНДЕМИЈА**

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

**Г14. ПОТОВОРНО ПРАВО НА ПРЕВЕНТИВНО КУПУВАЊЕ**

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

**Г15. ПРИВЕЖУВАЊЕ НА ПРЕТХОДНА И ВРЕМЕНА МЕРКА**

Број на катастарска парцела	Вид на посед/дел од зграда	Класа	Вид на посед/дел од зграда	Број на зграда	Површина во м <sup>2</sup>	Намена на посебен/взеднички дел од зграда	Вид на правна промена	Правен основ на запишување	Датум и час на пријавата на промена од електронска форма

(Центер/Одделение)

Број на катастарска парцела		Број на посебен/заеднички дел од аграла/друг објект		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Намена на земјиште/вид на земјиште/дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла		Вид/Кат/Број на посебен/заеднички дел од аграла			
Основан	Дел	Врста	Кат	Број	Врста	Кат	Број	Врста	Кат	Број	Врста	Кат	Број	Врста	Кат	Број	Врста	Кат	Број	Врста	

Листа на внесени шифри и зраќени:	
Шифра	Опис

Тип	Опис
Извод	Дел од содржината на имотниот лист за избраните парцели или зраќа
Препис	Цела содржина од имотниот лист

М.П. \_\_\_\_\_  
 (име, презиме и потпис)



*2.Fletëpronësia për objekte infrastrukturore-* Sipas nenit 157 të LKP fletëpronësia për objekte infrastrukturore është dokument publik më të cilin dëshmohet e drejta e regjistruar e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të paluajtshmërive në pajtim me ligjin.<sup>292</sup> Fletëpronësia përmban të dhëna për :

- objektet infrastrukturore,
- fillimin dhe fundin e objektit infrastrukturor të shprehur në mënyrë përshkuese dhe me koordinata,
- bartësit e të drejtave të paluajtshmërive, me të dhënat e tyre të adresës si dhe të dhënat për Numrin unik amzë të qytetarit-NUAQ përkatësisht Numrin unik amzë të subjektit-NUAS,
- të drejtën e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore të paluajtshmërive, 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,
- lartësinë e kërkesës që sigurohet me të drejtën e pengut, parashënimet dhe
- shënimet.<sup>293</sup>

---

<sup>292</sup> Neni 157. al1, Ligji për Kadastër të Paluajtshmërive

<sup>293</sup> Neni 157. al.2, po aty

Прилог бр. 6  
(Центар/Одделение)

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА ИММОБИЛНИ НЕДВИЖНОСТИ



ИМОТЕН ЛИСТ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ БРОЈ \_\_\_\_\_

ЛИСТ И1: ПОДАТОЦИ ЗА НОСИТЕЛОТ НА ПРАВото

Ред. бр.	ИМБ/ИМС	Име и презиме / Име	Адреса/Својство	Дел на недвижноста	Сопственост/Земјинска сопственост	Правен основ на землорачка	Датум и час на землорачка
1							
2							
3							

ЛИСТ И2: ПОДАТОЦИ ЗА ПОЛОЖЕТА НА ИНФРАСТРУКТУРНИОТ ОБЈЕКТ

Единствен идентификатор	Име на објект	Описен податок за почеток и крај на инфраструктурен објект	Почеток: земално место/адреса	Крај: земално место/адреса	У	Х	У	Х

ЛИСТ И3: ПОДАТОЦИ ЗА ХАРАКТЕРИСТИЧНИ ПАРАМЕТРИ НА ИНФРАСТРУКТУРНИОТ ОБЈЕКТ

Единствен идентификатор	Дополна н	Отворена површина м2	Височина/дебелочина м	Волумен м3	Материјал на објектот	Материјал на столбот	Пресек/профил	Напојско мрежа/канал	Насока на сообраќајниот	Тип на железница	Дополна на резервација	Вид на железница

ЛИСТ И4: ДЕЛУИ СТВАРНИ ПРАВА И ДРУГИ ПРАВА ЧИЕ ЗАКЛУЧУВАЊЕ Е УТВРДЕНО СО ЗАКОН, ПОВЕЛЕЖУВАЊЕ НА ФАКТИ ОИ ВЛИЈАНИЕ ЗА НЕПОВЕЖНОСТИТЕ И ПРЕВЕЛЕЖУВАЊЕ

Внесител на правото/договорот:		ИМБ/ИМС:		Адреса/Својство:	
Единствен идентификатор	Дополна н	Име на железница	Пресек/профил	Име на железница	Пресек/профил

И4.2. ПРАВО НА РЕАЛЕН ТОВАР

Внесител на правото на реален товар:		ИМБ/ИМС:		Адреса/Својство:	
Единствен идентификатор	Дополна н	Име на железница	Пресек/профил	Име на железница	Пресек/профил



**И4.8. ДОТОВНО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПИВАЊЕ**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Адреса/Сопственик	Правак основ на запитување	Број на предмет по кој е извршено запитување	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор											

**И4.9. ПРИБЕЖУВАЊЕ НА ПРЕТХОДНА И ВРЕМЕНА МЕРКА**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Краток опис на пригодноста/времена мерка	Правак основ на запитување	Број на предмет по кој е извршено запитување	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор											

**И4.10. ДРУГИ ПРАВА ИЛИ ЗАПИТУВАЊЕ Е УТВРДЕНО СО ЗАКОН**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Краток опис на правото	Правак основ на запитување	Број на предмет по кој е извршено запитување	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор											

**И4.11. Прибежжување:**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Адреса/Сопственик	Правак основ на запитувањето на правото на користење	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор										

**И4.12. Прибежжување за личната сопственост на сопственик на правото на сопственост.**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Адреса/Сопственик	Правак основ	Број на предмет по кој е извршено	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор											

**И4.13. Прибежжување за личното сопство на недвижности:**

Единствени идентификатор		Должина и	Отворена површина м <sup>2</sup>	Висина/дебљина и	Волумен м <sup>3</sup>	Материјал на објектот	Материјал на стобот	Пресек/профил	Адреса/Сопственик	Правак основ (број на катастар, адресата на управата и др.)	Број на предмет по кој е извршено	Датум и час на запитување
префикс	идентификатор											

**Содержание**

Име и презиме на лицето сопственик на недвижимостта за кое е издадена нотариалната декларация: \_\_\_\_\_ Број на предмет по кој е издадена \_\_\_\_\_ Датум и час на издавање на предметот: \_\_\_\_\_

**Одделение на деловна способност**

Име и презиме на лицето сопственик на недвижноста на кое луѓе е издадена деловната декларација: \_\_\_\_\_ Број на предмет по кој е издадена \_\_\_\_\_ Датум и час на издавање на предметот: \_\_\_\_\_

**Предизвикање на недвижноста**

Име, презиме на лицето сопственик на недвижноста на кое луѓе е издадена деловната декларација: \_\_\_\_\_ Број на предмет по кој е издадена \_\_\_\_\_ Датум и час на издавање на предметот: \_\_\_\_\_

**Управување со недвижна имот на брачни другари**

Име, презиме на лицето управувач со недвижна имот на брачни другари \_\_\_\_\_ Адреса: \_\_\_\_\_ Број на предмет по кој е издадена \_\_\_\_\_ Датум и час на издавање на предметот: \_\_\_\_\_

**Недвижноста: Репрезентативна; Стечајна постапка**

Име на правното лице сопственик на недвижноста: \_\_\_\_\_ Седиште \_\_\_\_\_ Број на предмет по кој е издадена \_\_\_\_\_ Датум и час на издавање на предметот: \_\_\_\_\_

**1) Луѓе** **Датум на издавање на предметот по кој е издадена деловната декларација:**

Единствен идентификатор префикс	Должител	Одговорна површина кV	Висина/длабочина и	Вкупена површина кV	Материјал на објектот	Материјал на стоебтот	Проценка/профил	Краток опис на предметот на предметот	Датум на предмет по кој е издадена деловната декларација

**ИЛ. 1.2. ПРЕДВЕЖЕВАЊЕ (УСЛОВНО УКИНУВАЊЕ)**

Име на недвижноста за која е издадена деловната декларација:

Единствен идентификатор префикс	Должител	Одговорна површина кV	Висина/длабочина и	Вкупена површина кV	Материјал на објектот	Материјал на стоебтот	Проценка/профил	Вид на предметот на предметот	Датум на предмет по кој е издадена деловната декларација

**Легенда на внесени шифри и кратенки**

Шифра	Опис

**ТИП Опис**

Извод \_\_\_\_\_ Дел од содржината на имотниот лист \_\_\_\_\_

Препис \_\_\_\_\_ Цела содржина од имотниот лист \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_ **Облагено лице**

ИМЕ, ПРЕЗИМЕ И ПОЛНИС



*3.Fletë për parashënimin e ndërtimit* - Sipas nenit 158 të LKP- Ligjit për Kadastër të Paluajtshmërive, fleta për parashënimin e ndërtimit lëshohet për të drejtën e parashënuar të pronësisë së ndërtesës, pjesës së veçantë dhe të përbashkët të ndërtesës ose objektit tjetër kur është në fazë të ndërtimit.<sup>294</sup> Fleta për parashënimin e ndërtimit përmban:

- të dhëna për personat që kanë të drejtë ndërtimi në pajtim me lejen për ndërtim, me të dhënat e tyre të adresës, si dhe të dhënat për NUAQ përkatësisht NUAS,
- të dhëna për parcelën kadastrale në të cilën realizohet ndërtimi,
- të dhëna për ndërtesa, pjesë të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave dhe objekte tjera të marra nga projekti kryesor i vërtetuar nga organi kompetent, dhe
- të dhëna për të drejtën e pengut (hipotekë) të ndërtimit dhe pjesëve tjera juridike në lidhje me parashënimin e regjistruar.<sup>295</sup>

---

<sup>294</sup> Neni 158, LKP

<sup>295</sup> Neni 158, paragr.2, po aty

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ



ЛИСТ ЗА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕ НА ГРАДБА бр. \_\_\_\_\_  
КО \_\_\_\_\_

Број на катастарска парцела (основен/дел)								
Податоци за лицата кои имаат право на градење, согласно со одобрение за градење								
Име и презиме/ Назив		ЕМБГ/ЕМБС		Адреса/Седиште		Дел на право на градење		
Ред. бр.	Влез/Кат/Број на посебен/зеднички дел од зграда и друг објект			Намена на посебен/зеднички дел од зграда и друг објект	Површина		Волумен м3	Прибелсжување на правото на залог (хипотека) и на други правни дела за промет на предбележаното право на сопственост (број и датум на исправата, име на нотарот и договорни страни)
	Влез	Кат	Број		Внатрешна м2	Отворена м2		

М.П.

Овластено лице

( имс. презиме и потпис )

4.Fleta për parashënimin e objektit infrastrukturor - Sipas nenit 158 fleta për parashënimin e objektit infrastrukturor lëshohet për të drejtën e parashënuar të pronësisë së objektit infrastrukturor kur është në fazën e ndërtimit.<sup>296</sup> Fleta për parashënimin e objektit infrastrukturor përmban:

- të dhëna për personat që kanë të drejtë të ndërtimit sipas lejes për ndërtim, me të dhënat e tyre të adresës, si dhe të dhënat për NUAQ përkatësisht NUAS,
- të dhënat për numrin e objektit infrastrukturor të marra nga projekti themelor i verifikuar nga organi kompetent,
- identifikatorin unik,
- emrin e objektit infrastrukturor,
- të dhënat përshkruese dhe hapësinore të objektit infrastrukturor dhe
- të dhëna për të drejtën e pengut (hipotekë) të objektit infrastrukturor dhe të veprave tjera juridike në lidhje me parashënimin (parashkrimin) e regjistruar .<sup>297</sup>

---

<sup>296</sup> Neni 158, LKP

<sup>297</sup> Neni 158, par.2, po aty

Прилог бр. 14

(Центар/Одделение)

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ



Број на инфраструктурен објект			
Име и презиме/ Назив ЕМБГ/ЕМБС	Податоци за лицата кои имаат право на градење, согласно со одобрение за градење Адреса/Седиште	Дел на право на градење	

Црцлог бр. 14

Податоци за инфраструктурните објекти, преземени од основниот проект заверен од надлежен орган							Прибежуваче на правото на залог (хипотека) и на други правни дела за промет на предбежжаното право на сопственост (број и датум на исправага, име на нотарот и договоран страни)		
Реден број	Единствен идентификатор		Име на објект	Описен податок за почеток и крај на инфраструктурен објект		Почеток на инфраструктурен објект со координати		Крај на инфраструктурен објект со координати	
	префикс	идентификатор		Почеток: иккано место/адреса	Крај: иккано место/адреса	у	Х	у	Х

М.П.

Овластено лице

( име, презиме и потпис )

5. *Fleta evidentuese* – Sipas nenit 159 të LKP fleta evidentuese përmban të dhëna për:

- parcelën kadastrale në të cilën gjenden objektet e ndërtuara pa leje,
- objektet e ndërtuara pa leje dhe,
- poseduesit e objekteve të ndërtuara pa leje, me të dhënat e tyre të adresës, si dhe të dhënat për NUAQ përkatësisht NUAS.<sup>298</sup> Fleta evidentuese nuk paraqet dokument publik dhe në të nuk bëhen ndryshime të këtyre të dhënave.<sup>299</sup>

---

<sup>298</sup> Neni159, par.1, LKP

<sup>299</sup> Neni158, par.2, po aty

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР И НЕДВИЖНОСТИ



**ЕВИДЕНТЕН ЛИСТ број \_\_\_\_\_**

Катастарска општина: \_\_\_\_\_

ПОДАТОЦИ ЗА БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ/ДЕЛОВИ ОД ОБЈЕКТИ													
Број на катастарска парцела	Адреса (улица и куќен број на зграда)	Број на зграда/друг објект	Намена на зграда и друг објект	Намена на зграда преведена при конверзија на податокот од стариот електронски систем	Влез/кат/Број на посебен/застидички дел од зграда			Намена на посебен/застидички дел од зграда	Внагрешна површина во м <sup>2</sup>	Отворена површина во м <sup>2</sup>	Волумен во м <sup>3</sup>	Број на предмет по кој е извршено заплување	Датум и час на заплување
					Влез	Кат	Број						

ПОДАТОЦИ ЗА ВЛАДАТЕЛИ НА БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ/ДЕЛОВИ ОД ОБЈЕКТИ						
Пер.бр.	ЕМБГ/ЕМБС	Име и презиме/Изава		Дел на недвижност	Број на предмет по кој е извршено заплување	Датум и час на заплување
1						
2						
3						

М.П. \_\_\_\_\_  
Овластено лице \_\_\_\_\_  
име, презиме и потпис

Датум на внесени шифри и извршени	
Шифра	

6. *Fleta evidentuese për objekte infrastrukturore* – Sipas nenit 160 të LKP fleta evidentuese për objekte infrastrukturore përmban të dhëna për :

- fillimin dhe fundin e objekteve infrastrukturor të shprehur në mënyrë përshtetëse dhe me koordinata,
- objektet infrastrukturore dhe
- poseduesit e objekteve infrastrukturore, me të dhënat e tyre të adresës, si dhe të dhënat për NUAQ përkatësisht NUAS.<sup>300</sup> Fleta evidentuese për objekte infrastrukturore nuk paraqet dokument publik dhe në të nuk bëhen ndryshime të këtyre të dhënave.<sup>301</sup>

7. *Vërtetim për pasqyrë historike të regjistrimeve të kryera*- Sipas nenit 161 të LKP vërtetimi për pasqyrë historike të regjistrimeve të kryera paraqet dokument publik i cili përmban faktet dhe të dhënat për paluajtshmëritë, bartësit e të drejtave të paluajtshmërive, bazat juridike me të cilat janë bërë regjistrimet/ndryshimet dhe kohën kur janë bërë regjistrimet/ndryshimet në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>302</sup>

8. *Vërtetim për pasqyrë historike të regjistrimeve të bëra të vlerës së paluajtshmërive*- Sipas nenit 162 të LKP paraqet dokument publik i cili përmban faktet dhe të dhënat për paluajtshmëritë, vlerën e paluajtshmërive, bartësit e të drejtave të paluajtshmërive, bazat juridike me të cilat janë bërë regjistrimet/ndryshimet dhe kohën kur janë bërë regjistrimet/ndryshimet në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>303</sup>

9. *Vërtetim se personi nuk është i regjistruar në kadastrën e paluajtshmërive* paraqet dokument publik me të cilin në bazë të fakteve dhe të dhënave të përmbajtur në kadastrën e paluajtshmërive dëshmohet se personi me të dhënë e shënuar për NUAQ, përkatësisht NUAS nuk është i regjistruar si bartës i të drejtës në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>304</sup>

---

<sup>300</sup> Neni 160, LKP

<sup>301</sup> Po aty, neni 160 paragr.2

<sup>302</sup> Po aty, neni 161

<sup>303</sup> Po aty, neni 162

<sup>304</sup> Po aty, neni 163



РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

-----/-----од-----



Врз основа на член 163 од Законот за катастар на недвижности („Службен весник на Република Македонија“ бр. 55/2013), Агенцијата за катастар на недвижности, \_\_\_\_\_, по барањето на \_\_\_\_\_, заведено под бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_, од податоците во катастарот на недвижности го издава следното

**УВЕРЕНИЕ**

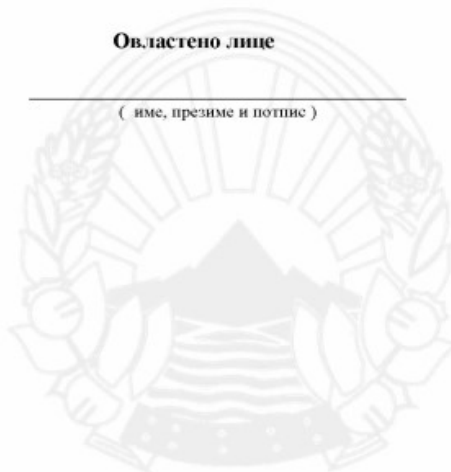
**ДЕКА ЛИЦЕТО НЕ Е ЗАПИШАНО КАКО НОСИТЕЛ НА ПРАВО ВО КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИТЕ**

Се потврдува дека лицето \_\_\_\_\_ со ЕМБГ/ЕМБС \_\_\_\_\_ и со адреса на живеење/седиште на ул. \_\_\_\_\_ во \_\_\_\_\_, не е запишано како носител на право на недвижностите, во катастарот на недвижностите востановен за катастарските општини чие одржување е во надлежност на \_\_\_\_\_.

Овластено лице

М.П.

\_\_\_\_\_  
( име, презиме и потпис )



10. *Listë e indikacioneve për parcela kadastrale*- Sipas nenit 164 të LKP lista e indikacioneve për parcela kadastrale përmban të dhënat personale dhe të adresës për bartësin e të drejtës së pronësisë së parcelës kadastrale, numrin e fletëpronësisë, numrin e parcelës kadastrale me vend të thirrur, kulturë kadastrale, klasë kadastrale, sipërfaqe dhe pjesë të së drejtës së regjistruar në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>305</sup>

---

<sup>305</sup> Neni 164, LKP

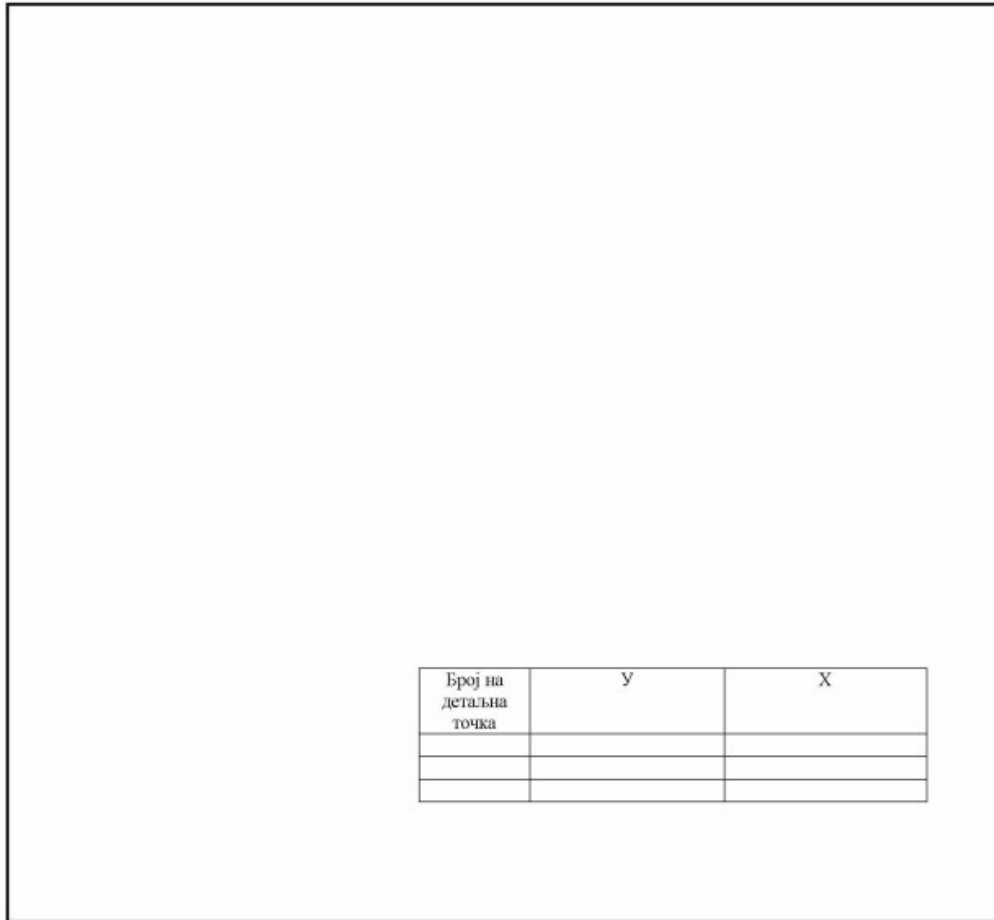
РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ



-----/-----од-----

**ИЗВОД ОД КАТАСТАРСКИ ПЛАН СО КООРДИНАТИ ЗА ДЕТАЛНИ  
ТОЧКИ**

Размер на планот \_\_\_\_\_  
Катастарска општина \_\_\_\_\_  
Катастарска парцела \_\_\_\_\_



Број на детална точка	У	Х

Овластено лице

М.П.

(име, презиме и потпис)

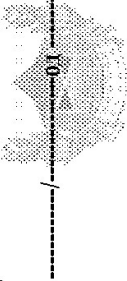


Прилог бр. 19

(Центар/Одделение)

---

**РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА  
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ**



**СПИСОК НА ИНДИКАЦИИ ЗА КАТАСТАРСКИТЕ ПАРЦЕЛИ**

Број на имотен лист	Сопственик (име и презиме)	Место	Адреса	Кукен број	Дел посед	Број на парцела	Дел	Објект	Викано место	Кат. култура	Кат. класа	Површина м <sup>2</sup>

М.П.

Овластено лице

( име, презиме и потпис )

11. *Kopje nga përmbledhja e dokumenteve* – Sipas nenit 165 të LKP nga përmbledhja e dokumenteve lëshohen kopje të elaborateve gjeodezike, bazat juridike të regjistrimeve të caktuara, vërtetimet e Agjencisë me të cilat është bërë regjistrimi, përkatësisht me të cilat janë refuzuar fletëparaqitjet për regjistrim, të dhënat nga librat e intabulacionit dhe dokumente tjera lidhur me regjistrimin.<sup>306</sup>

12. *Ekstrakt nga plani kadastral* – Sipas nenit 166 të LKP ekstrakti nga plani kadastral paraqet ekstrakt nga baza e centralizuar e të dhënave në formë të pasqyrës grafike vizuale të paraqitjes horizontale të paluajtshmërive.<sup>307</sup>

13. *Ekstrakt nga plani i objekteve infrastrukturore*- Sipas nenit 167 të LKP ekstrakti nga plani i objekteve infrastrukturore paraqet ekstrakt nga baza e centralizuar e të dhënave në formë të pasqyrës grafike vizuale të paraqitjes horizontale dhe vertikale të objekteve infrastrukturore.<sup>308</sup>

Sipas nenit 140 të LKP në përmbledhjen e dokumenteve janë përfshirë elaborate gjeodezike të matjes, bazat juridike të regjistrimeve të caktuara /ndryshimet, vërtetimet e Agjencisë për regjistrimin e kryer/refuzimi i regjistrimit, të dhënat nga librat e intabulacionit dhe dokumente tjera lidhur me regjistrimin.<sup>309</sup> Përmbledhja e dokumenteve ruhet në formë elektronike ose me shkrim si material arkivor me vlerë të përhershme, në pajtim me rregullat për punë arkivore.<sup>310</sup>

Sipas nenit 141 të LKP bazë juridike për regjistrim në kadastrën e paluajtshmërive janë dokumentet për bazë juridike, në bazë të të cilave bëhet regjistrimi/realizimi i ndryshimeve në kadastrën e paluajtshmërive.<sup>311</sup> Dokumentet për bazë juridike duhet të propozohen në origjinal ose në kopje të verifikuar nga subjekt i autorizuar për kryerjen e llojit të tillë të autorizimit publik.<sup>312</sup>

---

<sup>306</sup> Neni 165, LKP

<sup>307</sup> Neni 166, po aty

<sup>308</sup> Neni 167, po aty

<sup>309</sup> Neni 140, po aty

<sup>310</sup> Neni 140, paragr.2, po aty

<sup>311</sup> Neni 141, po aty

<sup>312</sup> Neni 141, paragr.2, po aty

## **6.Llojet e sistemeve të regjistrimit të paluajtshmërive në kadastrën e paluajtshmërive në Republikën e Maqedonisë**

Neni 169 i Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore i Republikës së Maqedonisë parasheh tre lloje të regjistrimit të paluajtshmërive në kadastrë :1.Regjistrimi, 2.Parashënimi dhe 3.Shënimi .

E Drejta e Librave të Tokës bën dallimin e llojeve të regjistrimit, ‘regjistrimit’, ‘parashënimit’ dhe ‘shënimit’, edhe atë varësisht nga efekti juridik i tyre. Efekti juridik i ‘regjistrimit’ bazohet në fitimin dhe humbjen (ndërprerjen) e së drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore, pa nevojën që të plotësohen kushte plotësuese për fitimin e të drejtës, respektivisht, humbjen e tyre.

Në qoftëse nuk përmbushen të gjitha kushtet për regjistrimin e së drejtës së pronësisë , atëherë regjistrimi nuk është i plotë, nuk është në tërësi, as definitiv, dhe bëhet fjalë për parashënimin në kadastrën e paluajtshmërive, si lloj i regjistrimit. Duhet të kemi parasysh se mund të parashënohet vetëm fitimi dhe humbja e të drejtës së pronësisë, kurse nuk mund të parashënohen të drejtat tjera sendore. Përderisa në të drejtën e cila veçse është e parashënuar ndikojnë disa fakte ose të drejta të cilat janë të rëndësishme për paluajtshmerinë ose të drejtën e regjistruar, regjistrimi i së cilës është i parashikuar sipas LPDTS ose ndonjë ligji tjetër, bëhet fjalë për shënimin në kadastrën e paluajtshmërive, si lloj i regjistrimit .

### **6.1.Sistemi i regjistrimit**

Regjistrimi është regjistrim i plotë dhe definitiv, i pakushtëzuar i krijimit ose ndërprerjes së :

- Të drejtës së pronësisë dhe nënformave të së drejtës së pronësisë ( bashkëpronësi dhe pronësia e përbashkët) dhe
- Të drejtave të tjera sendore (e drejta e servitutit, e drejta e pengut në sendet e paluajtshme – hipoteka, barra sendore (e drejta e ngarkimit real), e drejta e qirasë afatgjate të tokës ndërtimore në përputhshmeri me Ligjin për tokë ndërtimore), në kushte dhe në mënyrë të përcaktuar me ligj.<sup>313</sup>

---

<sup>313</sup> Neni170, LKP

Si karakteristika të regjistrimit , si lloji më i rëndësishëm i regjistrimit të paluajtshmërive në kadastër të paluajtshmërive, me çrast fitohen të drejtat pronësore si dhe të drejtat tjera sendore, mund të përmendim këto:

- Regjistrimi mbi të gjitha bazohet në parimin e konstituimit të regjistrimit e përshkruar me nenin 143 të LKP-së : “E drejta e pronësisë dhe të drejtat tjera sendore fitohen me regjistrimin e tyre në kadastër të paluajtshmërive, kurse ndërpriten me fshirjen e regjistrimit”.
- Regjistrimi konsiderohet si i plotë ngaqë janë plotësuar të gjitha supozimet ligjore për fitimin e asaj të drejte me regjistrimin e saj në kadastrën e paluajtshmërive.
- Regjistrimi është definitiv për shkak se e drejta pasi të jetë regjistruar llogaritet si e fituar.
- Regjistrimi është i pakusht, pasi që nuk janë paraparë kushte plotësuese që regjistrimi të bëhet i plotfuqishëm (pas kalimit të afatit kohor dhe të ngjajshme) .

Rolin kryesor për regjistrimin e paluajtshmërive në kadastër të paluajtshmërive e ka Regjistrimi (si lloji i regjistrimit të paluajtshmërive) pasi që me të fillon (për fituesin) respektivisht ndërpritet (për paraardhësin) e drejta e pronësisë (llojet themelore dhe nënlojet e të drejtës së pronësisë -bashkëpronësisë dhe pronësisë së përbashkët) si dhe të drejtat tjera sendore (edhe atë servitutet, e drejta e pengut në sendet e paluajtshme – hipoteka, barra sendore, e drejta e parablerjes afatgjate të tokës ndërtimore në përputhshmëri me ligjin për tokë ndërtimore).<sup>314</sup>

Për arsye se me ‘regjistrimin’ arrihet fitimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore, parapëlqehet që të spjegohet regjistrimi i të gjitha llojeve në kadastrën e paluajtshmërive.

*E drejta e pronësisë* : Si e drejtë sendore nënkupton egzistimin e tri formave themelore të së drejtës së pronësisë: pronësi të personave fizik dhe juridik- pronësi private, pronësi e shtetit – pronësi shtetërore, dhe pronësia e njërive të vetqeverisjes lokale -pronësi komunale. Baza juridike për fitimin e së drejtës së pronësisë mund të jetë : ligji, puna juridike, trashëgimia, ose vendimi i organit kompetent shtetëror.<sup>315</sup>

<sup>314</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, Европа92, Скопје, 2013, ст.280

<sup>315</sup> Neni112, LKP

Sa i përket mënyrës së regjistrimit të tyre në kadastrën e paluajtshmërive në fletëpronësi në 'listën A' shënohen të dhëna për bartësin e të drejtës së pronësisë, nëse nga dokumentet për bazë ligjore del se në paluajtshmëri ka të drejtën e pronësisë një person – si pronar na paraqitet vetëm një person, atëherë në "listën A"- të dhëna për pronarin e së drejtës së pronësisë, në grafën "pjesë e paluajtshmërisë" do të shënohet "1/1". Në "listën B"- të dhënat për tokën dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi/pronësi e përbashkët/bashkëpronësi" do të shënohet "pronësi". Në qoftë se pronësia është për objekt, atëherë në "listën V" të dhëna për ndërtesa, pjesë të ndërtesës dhe objekte të tjera dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi, pronësi e përbashkët/bashkëpronësi" do të shënohet "pronësi".

Regjistrimi i nënlojeve të së drejtës së pronësisë në kadastrën e paluajtshmërive bëhet në këtë mënyrë :

- *Bashkëpronësia* : Në "listën A" të dhëna për bartësin e të drejtës së pronësisë, do të shënohen bartësit e të drejtës së bashkëpronësisë, në grafën "pjesa e paluajtshmërisë", varësisht nga pjesët e bashkëpronësisë që janë përcaktuar në dokument sipas bazës juridike, do të regjistrohet pjesa e bashkëpronësisë së tyre e shprehur me thyes-fraksione "/". Në rastet kur pjesët e bashkëpronarëve nuk janë caktuar saktësisht, atëherë do të konsiderohet se pjesët e tyre janë të barabarta, dhe në bazë të numrit të tyre do të shënohen me thyes-fraksione /, psh.nëse janë 4 bashkëpronar, pjesa ideale e tyre do të shënohet  $\frac{1}{4}$ . Në "listën B" -të dhëna për tokën dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi/bashkëpronësi/pronësi e përbashkët" do të shënohet "bashkëpronësi". Në qoftë se pronësia i referohet edhe ndonjë objekti, atëherë në "listën V" të dhëna për ndërtesa, pjesë të ndërtesës dhe objekte të tjera dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi, pronësi e përbashkët/bashkëpronësi" do të shënohet "bashkëpronësi".
- *Pronësia e përbashkët*: Në "listën A" të dhëna për bartësin e të drejtës së pronësisë, do të shënohen bartësit e të drejtës së pronësisë së përbashkët, në grafën "pjesa e paluajtshmërisë", nuk shënohet asgjë-nuk plotësohet. Në "listën B" -të dhëna për tokën dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi/bashkëpronësi/pronësi e përbashkët" do të shënohet "pronësi e përbashkët". Në qoftë se pronësia e përbashkët i referohet edhe ndonjë objekti, atëherë në "listën V" të dhëna për ndërtesa, pjesë të ndërtesës dhe objekte të tjera dhe për të drejtën e pronësisë, në grafën "pronësi, pronësi e përbashkët/bashkëpronësi" do të shënohet "pronësi e përbashkët".



- *E drejta e servituteve*: Në “listën G” të fletëpronësisë në bazë të dokumenteve për bazën juridike, do të regjistrohet e drejta e servitutit. Sipas nenit 199 të Ligjit për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Republikës së Maqedonisë, servituti sendor fitohet në bazë të punës juridike (kontrata, testament), me vendim të organit shtetëror-gjykatës dhe në bazë të parashkrimit fitues-mirëmbajtje.<sup>316</sup> E njëjta vlen edhe për fitimin e servituteve personale.
- *E drejta e pengut në sendet e paluajtshme-Hipoteka* : Në “listën G” të fletëpronësisë në bazë të dokumenteve për bazën juridike, do të regjistrohet hipoteka. Sipas ligjit për pronësi dhe të drejta të tjera sendore i Republikës së Maqedonisë, e drejta e pengut fitohet në bazë të kontratës-punës juridike, vendimit të gjykatës dhe sipas ligjit.<sup>317</sup>
- *Barra sendore*: Në “listën G” të fletëpronësisë në bazë të dokumenteve për bazën juridike, do të regjistrohet barra sendore.
- *E drejta e qirasë afatgjate të tokës ndërtimore*: Në bazë të dokumenteve për bazën juridike me të cilat fitohet e drejta për qiranë afatgjate, në kadastrën e paluajtshmërive, kjo e drejtë regjistrohet në “listën G” të fletëpronësisë.

## 6.2.Sistemi i parashënimit

Parashënimi është regjistrim i kushtëzuar i fitimit apo humbjes (ndërprerjes) së të drejtës së pronësisë dhe të nënformave të së drejtës së pronësisë së paluajtshmërive, në rastet kur është parashtruar fletëparaqitje për regjistrim në kadastrën e paluajtshmërive, kurse nuk janë plotësuar supozimet ligjore (parakushtet juridike), respektivisht kushtet për regjistrim, dhe nëse baza për regjistrim përfundimtar nuk është e përfaqësuar në mënyrë të mjaftueshme. Me dorëzimin e dëshmisë se janë të plotsuara të gjitha supozimet ligjore (parakushtet juridike), respektivisht kushtet për regjistrim nga neni 176 i LKP, shlyhet parashënimi dhe njëkohësisht regjistrohet e drejta e pronësisë.<sup>318</sup>

Pas kalimit të gjashtë muajve nga dita e parashënimit të kryer, parashënimi nuk prodhon efekt juridik dhe mund të shlyhet me fletëparaqitje të bartësit të së drejtës së pronësisë së paluajtshmërisë në të cilën është kryer parashënimi.<sup>319</sup> Nëse shlyerja e parashënimit nuk bëhet pas kalimit të afatit të caktuar, Agjencioni për kadastrën të

<sup>316</sup> Neni 199, LPDTS

<sup>317</sup> Neni 226, po aty

<sup>318</sup> Neni 171, al.2, LKP

<sup>319</sup> Neni 171, al.3, po aty

paluajtshmërive, këtë do ta bëjë (do ta shlyej parashënimin) sipas detyrës zyrtare. Nga kjo nënkuptojmë se e drejta e parashënuar duhet të regjistrohet në afat prej gjashtë muajsh nga parashënimin i kryer. Përderisa parashënimin nuk kryhet brenda këtij afati, sipas ligjit konsiderohet se nuk janë të plotësuar supozimet ligjore për regjistrim. Kjo do të thotë se personi i cili është i regjistruar në kadastrën e paluajtshmërive si bartës i të drejtës së pronësisë për paluajtshmerin në ‘ Listën A ’ mund të kërkojë fshirjen e parashënit dhe me këtë nga ai nuk do të kërkojë që të paraqes dëshmi se nuk janë plotësuar kushtet për parashënim.

Efektin juridik të parashënit përbëhet në atë se sigurohet përparësi e regjistrimit, përderisa vet regjistrimi do të vërtetohet në përputhje me kushtet për regjistrim të të drejtave të përcaktuara sipas ligjit.<sup>320</sup> Efektin juridik të parashënit bazohet në parimin e prioritetit (i pari për nga koha, i pari për nga e drejta) që nënkupton se do të ketë përparësinë në parashënim ai i cili është i parashënuar, derisa të plotësohen kushtet për parashënim. Efektin juridik të parashënit nuk mund të jetë më i gjatë se gjashtë muaj, ashtu që në rast se pas kalimit të afatit kohor prej gjashtë muajsh, një person tjetër dorëzon fletëparaqitjen për parashënim, edhe pse parashënimin pas dorëzimit të fletëparaqitjes nga bartësi i të drejtës së paluajtshmerisë nuk është fshirë, parashënimin do të kryhet, gjë që ka për pasojë edhe fshirjen e parashënit të mëparshëm.

Nga dispozitat e nenit 176 të Ligjit për kadastrën e paluajtshmërive, rrjedh se baza ligjore është e papërshtatshme për regjistrim në rastet kur: 1. Dokumentet për bazën ligjore nuk janë paraqitur në formë elektronike apo me shkrim, dhe nuk janë të vërtetuara nga organet kompetente sipas ligjit, 2. Kur aktet e organeve kompetente nuk janë përfundimtare, respektivisht nuk janë të plotfuqishme dhe kur 3. Nuk egziston përputhshmëri të të dhënave nga neni 175 i LKP, pra nga kjo nënkuptohet se parashënimin mund të kryhet kur janë të plotësuar së paku kushtet minimale në aspekt të përshtatshmërisë së bazës juridike.<sup>321</sup>

Kur dokumenti për bazën juridike është punë juridike, ajo do të jetë e përshtatshme për regjistrim nëse puna juridike është lidhur në formë elektronike apo me shkrim, e vërtetuar nga organi kompetent (noter) përmban deklaratë për regjistrim (clausula intabulandi) dhe nëse ka dëshmi për tatim në fitim. Parashënimin mund të kryhet edhe në rast kur dokumenti për bazën juridike ( punën juridike) është e lidhur në formë të aktit noterial, kurse nuk ka dëshmi për tatim në fitim.

---

<sup>320</sup> Neni 171, al.4, LKP

<sup>321</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.286

Kur dokumenti për bazën juridike është vendim gjyqësor ose vendim i ndonjë organi tjetër kompetent shtetëror, ai do të jetë i përshtatshëm për regjistrim nëse i njëjti është : a) i plotfuqishëm, respektivisht përfundimtar dhe b) nëse posedon dëshmi për tatim në fitim . Kur egziston vendim i plotëfuqishëm respektivisht përfundimtar kurse mungon dëshmia për tatimin në fitim, nuk kryhet regjistrimi, por mund të kryhet parashënimi pasi që egziston kushti minimal (plotfuqishmëria, respektivisht vendim përfundimtar). Papërshtatshmëria e të dhënave në bazën juridike është pengesë absolute si për regjistrimin ashtu edhe për parashënimin.

Sa i përket personit se kush mund të paraqes fletëparaqitje për parashënim, në ligj nuk është caktuar në mënyrë decide, andaj konsiderohet se në këtë drejtim duhet në mënyrë analoge të zbatohet dispozita e cila përcakton se kush mund të jetë parashtrues i fletëparaqitjes për regjistrim. Në numrin më të madh të rasteve në praktikën gjyqësore, si parashtrues të fletëparaqitjes për parashënim paraqitet personi i cili pretendon të fitojë të drejtën e pronësisë së paluajtshëmërisë, dhe ai person si i (interes juridik) interesuar duhet të trajtohet si parashtrues i fletëparaqitjes së parashënimit.

Në praktikën gjyqësore të Republikës së Maqedonisë për sa i përket parashënimit, mund të arrihet në situatat vijuese :

1. *Është kryer parashënimi mirëpo mungon dëshmia për tatim në fitim:* Pasi të jetë kryer parashënimi mundet të dorëzohet fletëparaqitje nga person tjetër i cili do të dorëzoj dëshmi për fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të vendimit gjyqësor e cila si dokument për bazë juridike është e përshtatshme për parashënim (vendim i plotëfuqishëm me dëshmi për tatim në fitim). Fletëparaqitja për parashënimin e vendimit gjyqësor do të refuzohet me vërtetim për shkak se tanimë është kryer parashënimi në bazë të dokumentit për bazë juridike së cilës i mungon dëshmi për tatim në fitim. Me anë të vërtetimit për refuzim, parashtruesi i fletëparaqitjes për regjistrimit në bazë të vendimit gjyqësor do të njoftohet se ka të drejtë të parashtrojë fletëparaqitje për parashënim, si regjistrim me kusht në bazë të vendimit gjyqësor. Pas parashënimit të vendimit gjyqësor, mund të shënohen parashënime të reja. Nëqoftëse në afat kohor prej 6 muajsh nuk arsyetohet parashënimi i parë (dmth, nuk paguhet tatimi në fitim), bartësi i parashënimit të dytë, në bazë të vendimit si dokument për bazë juridike, duhet të parashtroj fletëparaqitje dhe tani të kërkoj regjistrim të së drejtës së pronësisë. Me regjistrimin e së drejtës së pronësisë në bazë të vendimit gjyqësor, kryhet edhe fshirja e

parashënimit, si edhe fshirje e të gjitha parashënimeve tjera, të kryera pas parashënimit të vendimit gjyqësor.<sup>322</sup>

2. Në rast se është kryer parashënimi i parë, nuk ka pengesa që të kryhet edhe parashënimi i dytë, respektivisht parashënimi vijues. Për çdo parashënim do të vlejë rregulla se ajo do të ketë efekt juridik nga momenti i regjistrimit deri në kalimin e afatit kohor prej 6 muajsh të caktuar me ligj. Në rast të parashënimit të shumëfishtë, parashënimi i dytë do të mund të arsyetohet (të dorëzohet fletëparaqitje me dëshmi se është plotësuar kushti për regjistrim të personit të dytë i cili është i parashënuar) pas kalimit të afatit kohor prej 6 muajsh të parashënimit të parë, por në suaza të afatit për parashënimin e dytë (6 muaj nga dita kur është kryer parashënimi i dytë).<sup>323</sup> Me paraqitjen e fletëparaqitjes së dytë, pra me arsyetimin e saj e cila përmban dëshmi se janë plotsuar kushtet për regjistrimin e të drejtës së pronësisë, do të shlyhen të gjitha parashënimet e kryera.

3. Është kryer parashënimi pas së cilës janë dorëzuar dokumente për bazë juridike të përshtatshme për parashënim (urdhër për kryerje, masa paraprake dhe masa të përkohshme). Dokumentet për bazën juridike të përshtatshme për parashënim, Agjencioni është i detyruar që ti parashënojë pa marrë parasysh ekzistimin e parashënimit. Nëqoftëse parashënimi arsyetohet (në afat kohor prej 6 muajsh) do të kryhet regjistrimi i së drejtës së pronësisë dhe sipas bazës së njëjtë juridike me të cilin është kryer regjistrimi do të kryhet fshirja e të gjitha parashënimeve të shkruara pas parashënimit të kryer. Në qoftëse parashënimi nuk arsyetohet në afat kohor prej 6 muajsh, atëherë parashënimet të shkruara pas parashënimit kanë efekt juridik sikur të mos ket parashënim të shkruar edhe pse e njëjta nuk është fshirë.<sup>324</sup>

### **6.2.1. Parashënimi i ndërtimit të ardhshëm**

Në kadastrën e paluajtshmërive parashënohet edhe e drejta e pronësisë dhe nënlojet e së drejtës së pronësisë ( bashkëpronësia dhe pronësia e përbashkët ) e ndërtesës dhe pjesës së veçantë të ndërtesës, si dhe e drejta e pronësisë së pjesëve të përbashkëta të ndërtesave të cilat janë në funksion të pjesës së veçantë të ndërtesës, të objekteve tjera dhe të objekteve infrastrukturore kur janë në fazë të ndërtimit, me regjistrim të të dhënave për personat që kanë të drejtë për ndërtim, në pajtim me lejen për ndërtim ose në pajtim me aktvendimin për realizimin e ndërtimit, të marra nga projekti themelor i verifikuar nga organi kompetent.<sup>325</sup>

<sup>322</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.287

<sup>323</sup> Zhivkovska Rodna, Пржезка Тина, Димова Соња, Петрушевска Неша, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.289

<sup>324</sup> По ату, fq.289

<sup>325</sup> Neni 172, paragr.1, LKP

Parashënimi i ndërtimit të ardhshëm kryhet pas fletëparaqitjes nga organi kompetent për lëshimin e lejes së plotfuqishme për ndërtim, ose aktvendimit të plotfuqishëm për realizimin e ndërtimit, të dorëzuar në formë elektronike.<sup>326</sup>

Ndryshimet që ndodhin gjatë procesit të ndërtimit të cilat ndërlidhen me lejen për ndërtim ose aktvendimin për realizimin e ndërtimit, me personat të cilët kanë të drejtë për ndërtim, me pjesët e së drejtës për ndërtim, me projektin bazë apo themelor, si dhe ndryshimet tjera të cilat ndërlidhen me ndërtimin, regjistrohen në listën e parashënimit të ndërtimit dhe shënohen në fletëpronësi së cilës i janë bashkangjitur dokumentet për bazë juridike me të cilat janë krijuar ndryshimet, si dhe dëshmi për pagesë të kryer të kompensimit për regjistrim të ndryshimit.<sup>327</sup>

Ky institut për herë të parë u rregullua sipas nenit 171 dhe nenit 173 i ligjit për kadastër të paluajtshmërive nga viti 2008. Të dhënat për ndërtesa, pjesë të veçanta të ndërtesave dhe objekte të tjera, shënohen në fletën për parashënim duke u nxjerë nga projekti bazë i vërtetuar nga organi kompetent. Të dhënat për investuesit respektivisht personat të cilët kanë të drejtë në ndërtim barten nga leja e plotfuqishme për ndërtim. Leja e plotfuqishme për ndërtim dhe projekti themelor i vërtetuar nga organi kompetent sipas detyrës zyrtare deri te agjencioni i dorëzon organi kompetent për dhënien e lejes për ndërtim.<sup>328</sup>

Ligji për kadastër të paluajtshmërive, parasheh se mund të parashënohen edhe e drejta e pronësisë në pjesët e përbashkëta të ndërtesës (hyrja, koridoret, shkallët, ashensorët, vend për larje dhe tharje dhe të ngjajshme) të cilat janë në funksion të pjesës së veçantë të ndërtesës gjatë kohës së fazës së ndërtimit. Pjesët e përbashkëta të ndërtesës në pajtim me ligjin për pronësi dhe të drejta tjera sendore janë pronësi etazhe, janë të pandashme dhe të gjithë pronarët kanë të drejtë që ti shfrytëzojnë pjesët e veçanta të ndërtesës, me çrast ato shënohen si pronësi e të gjithë pronarëve të së drejtës së pronësisë të pjesëve të veçanta të ndërtesës (banesa, hapësira afriste dhe të ngjajshme). Për pjesët e përbashkëta të ndërtesës formohet ‘fletë e veçantë për parashënimin e pjesëve të përbashkëta në ndërtesë’ në të cilin theksohen pjesët e përbashkëta të ndërtesës në pajtim me projektin, kurse si bartës i së drejtës së pjesëve të përbashkëta të ndërtesës regjistrohen personat të cilët janë bartës të së drejtës në ndërtim (investuesit) të shënuar në listën për parashënim, respektivisht personat të cilëve u është dhënë leja për ndërtim.<sup>329</sup> Me dorëzimin e fletëparaqitjeve, së cilave u bashkangjiten

<sup>326</sup> Neni 172, paragr.3, po aty

<sup>327</sup> Neni 172, paragr.4, LKP

<sup>328</sup> Член 59, Закон за градење

<sup>329</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.292

dokumentacione për punë juridike për qarkullim, të së drejtës së shënuar të pronësisë e pjesëve të veçanta të ndërtesës të cilat gjenden në fazë ndërtimi (kontrata për shitje të pjesëve të veçanta të ndërtesës), me automatizëm përditësohen edhe të dhënat në 'fletën për parashënim të pjesëve të përbashkëta të ndërtesës', respektivisht në këtë fletë bëhet shënimi i të dhënave të personave me të cilët investuesi ka lidhur kontratë për shitje të pjesëve të veçanta të ndërtesës.<sup>330</sup>

Të dhënat të cilat duhet të shënohen në fletën për parashënim të objektit që do të ndërtohet janë dy lloje: 1. Të dhëna për personat të cilët kanë të drejtë për ndërtim në pajtim me lejen për ndërtim dhe 2. Të dhëna për ndërtesat, pjesët e veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave të huazuara nga projekti themelor i vërtetuar nga organi përkatës.<sup>331</sup>

Sa i përket efektit juridik të parashënimit të të dhënave për personat të cilët kanë lidhur punë juridike për qarkullim të të drejtave të parashënuara, rrjedh se ky parashënim nuk paraqet regjistrim të përkohshëm për fitimin dhe humbjen e të drejtës së pronësisë.

Subjekti me kërkesen e të cilit bëhet parashënimi në listën për parashënimin e ndërtesës, është organi i cili ka dhënë leje për ndërtim (për ndërtimet nga kategoria e parë kompetent për kryerjen e punëve nga fusha e rregullimit të hapësirës – ministria e transportit dhe lidhjes; për ndërtimet nga kategoria e dytë – njësitë e vetëqeverisjes lokale; për ndërtimet në zonat zhvillimore teknologjike industriale – drejtoria për zonat zhvillimore teknologjike industriale).

Organi i cili jep lejen për ndërtim, në mënyrë elektronike deri tek Agjencioni duhet të dorëzojë edhe kërkesë për parashënimin e të gjitha ndryshimeve që janë bërë gjatë kohës së ndërtimit dhe të cilat janë të lidhura me: lejen për ndërtim, personat të cilët kanë të drejtë në ndërtim, pjesë të së drejtës për ndërtim me projektin themelor dhe ndryshime të tjera të cilat janë të lidhura me ndërtimin.<sup>332</sup> Bashk me lejen duhet të jenë edhe dokumentet për bazën juridike sipas së cilës janë bërë ndryshimet.

Parashënimi do të fshihet (lista për parashënim të ndërtimit pushon të vlejë) dhe do të bëhet rregjistrimi i së drejtës së pronësisë në fletëpronësi me kërkesë të organit që është i autorizuar për lëshimin e lejes për ndërtim. Kërkesës për regjistrim i bashkangjiten projekti themelor ose projekti për gjendjen aktuale, elaborat gjeodezik nga matja e kryer e objektit dhe leja për përdorim (për objekte ndërtimore të kategorisë së parë) ose deklaratë për

<sup>330</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.293

<sup>331</sup> Neni 158, paragr.2, LKP

<sup>332</sup> Член 58, ЗГ

kontrollim të kryer teknik nga ana e inxhinjerit (për objekte ndërtimore të kategorisë së dytë) ose deklaratë të vërtetuar nga noteri të dhënë sipas përgjegjësisë së plotë materiale dhe penale nga ndërmarësi -realizuesi me të cilën është vërtetuar se objekti është i ndërtuar në përputhshmëri me lejen për ndërtim dhe projektit bazë ose projektit të gjendjes aktuale (për objektet ndërtimore të dedikuara për banim individual me sipërfaqe bruto deri më 300 m<sup>2</sup>) dhe dëshmi për pagesën e kryer të kompenzimit për evidentimin e ndryshimit .<sup>333</sup>

Në rastet kur organi kompetent kërkon nga AKP regjistrim të së drejtës së pronësisë në bazë të dokumentacionit të dorëzuar - fletëparaqitjen për regjistrim, mirëpo ekziston mospajtim të të dhënave të paluajtshmërisë (sipërfaqe, gjatësi, vëllim) nga projekti bazë ose projekti për gjendjen aktuale, me të dhënat që i përmban elaborati gjeodezik, parashtrohet pyetja se a mundet të kryhet regjistrimi në bazë të të dhënave që përbën projekti bazë ose projekti i gjendjes aktuale, apo regjistrimi duhet të bëhet në bazë të të dhënave që përmban elaborati gjeodezik nga matja e kryer e objektit?. Përgjigjja e kësaj pyetje duhet të kërkohe në dispozitën nga neni 116, paragrafi 1, i LPDTS-së, e cila parasheh se: “Pronari i tokës fiton të drejtën e pronësisë dhe të objektit ndërtimor të cilin e ka ndërtuar në tokë në përputhje me dispozitat për ndërtim dhe me regjistrim të së drejtës në librat publik për regjistrim të të drejtave të paluajtshmërive”. Nga kjo rrjedh se objekti duhet të jetë i ndërtuar në pajtim me dispozitat për ndërtim, respektivisht në pajtim me ligjin për ndërtim i cili parasheh që për regjistrimin e ndërtesës (nga kategoria e parë dhe e dytë ) duhet të egzistojë projekt bazë dhe leje për ndërtim, leje për përdorim, deklaratë ose raport dhe elaborat gjeodezik nga matja e kryer e objektit me të cilin do të konstatohet gjendja faktike e objektit. Është fakt se me lejen për përdorim, me raport konstatohet se objekti ndërtimor është i ndërtuar në pajtim me projektin bazë ose projektin aktual ndërtimor (përderisa ka pasur ndryshime gjatë procesit të ndërtimit). Regjistrimi i ndërtimit të ardhshëm në kadastrën e paluajtshmërive kryhet në bazë të të dhënave që i përmban projekti bazë ose projekti për gjendjen aktuale pasiqë me lejen për përdorim, raportin ose deklaratën, vërtetohet se objekti është ndërtuar në përputhshmëri me projektin bazë ose projektin e gjendjes aktuale.

### **6.3. Sistemi i shënimit**

Shënimi është regjistrim i të drejtave detyrimore (lizing të paluajtshmërive, marrëveshje për koncesion të lidhura në bazë të ligjit, qira të paluajtshmërive, dhe të drejtës

---

<sup>333</sup> член 96, ст.4, 3Г

kontraktuese për përparësi të blerjes së paluajtshmërive) të masave paraprake dhe të përkohshme ( ndalesa dhe kufizime ) të cilat janë me ndikim për të drejtat e paluajtshmërive, të fakteve të cilat kanë ndikim në paluajtshmëritë, si dhe të drejtat tjera regjistrimi i të cilave është vërtetuar sipas ndonjë ligji tjetër.<sup>334</sup>

*Faktet të cilat shënohen në kadastrën e paluajtshmërive sipas ligjit për kadastrë të paluajtshmërive janë:*

1. Gjendja personale e bartësit të së drejtës (mituria, person i ndjerë, kujdestaria, marrjes së aftësisë për punë, vazhdim të së drejtës prindërore, administrim me pasurinë e përbashkët të bashkëshortëve, likuidimi, riorganizimi, procedura e falimentimit dhe të tjera);

2. Fakti se e drejta për pronësi të paluajtshmërive është arritur në bazë të bartjes fiducijare të pronësisë;

3. Fakti që në parcelë të caktuar të kadastrës punimet e ndërtimit të objektit janë në zhvillim e sipër për të cilën është kryer parashënimi i të drejtës së pronësisë së ndërtesës dhe pjesës së veçantë të ndërtesës gjatë fazës së ndërtimit, duke përcaktuar numrin e fletës së shënimit të objektit ndërtimor ;

4. E drejta e hipotekës e së drejtës së parashënuar të pronësisë së ndërtesës, si dhe pjesës së veçantë të ndërtesës kur është në fazën ndërtimore dhe

5.punët juridike për shitblerje të së drejtës së parashënuar në pronësi të ndërtesës dhe pjesës së veçantë kur është në fazë ndërtimore.<sup>335</sup>

Këto shënime regjistrohen në “ Listën G “ të fletëpronësisë.

- *Mituria* shënohet sipas bazës ligjore me të cilin i shënohet e drejta e pronësisë së paluajtshmërisë personit të mitur, kurse fshirja bëhet në bazë të çertifikatës së lindjes e cila bëhet me kërkesë të bartësit të së drejtës së paluajtshmërisë.

- Shënimi i faktit se bartës i të drejtës së pronësisë është *person i ndjerë*, shënohet në bazë të çertifikatës amë të të vdekurit kurse fshihet me dorëzimin e bazës juridike në bazë të së cilës pasuria e personit të ndjerë kalon në persona tjerë (vendimi për trashëgimi, testamenti, kontratë për përkujdesje të përjetshme). Ky shënim regjistrohet në kadastrën e paluajtshmërive gjatë procedurës së regjistrimit të paluajtshmërive të cilat kanë ngelur me të

<sup>334</sup> Neni 173, LKP

<sup>335</sup> Neni 173, paragr.2, LKP



drejta të pashënuara, si dhe gjatë procedurës së azhurimit të të dhënave në kadastrën e paluajtshmërive sipas detyrës zyrtare .

- *Kujdestaria* si fakt ligjor shënohet në bazë të vendimit sipas të cilit përcaktohet tutori, që është dhënë nga organi përkatës kurse fshihet me anë të vendimit për ndërprerje të kujdestarisë.<sup>336</sup> Kur bëhet fjalë për tutorësi ndaj njerëzve të paaftë për punë, fakti se ndërpritet tutorësia mund të fshihet edhe në bazë të vendimit të gjykatës sipas së cilës personit i kthehet aftësia për punë .<sup>337</sup>

-*Marrja e aftësisë për punë dhe vazhdimi i së drejtës prindërore* si fakte ligjore, shënohen dhe fshihen në bazë të vendimit gjyqësor të arritur në procedurë jokontestimore. Vendimin e plotfuqishëm për marrjen e aftësisë për punë, për kthimin e aftësisë për punë si dhe ndryshimin e vendimit për marrje të aftësisë së punës, gjykata e dorëzon në agjencionin për kadastrë të paluajtshmërive sipas detyrës zyrtare.<sup>338</sup>

-*Shënimi për menaxhim me pasurinë e përbashkët të bashkëshortëve* kryhet në bazë të marrëveshjes për menaxhim me pronën e përbashkët, kurse fshihet me dorëzimin e dëshmisë për ndërprerje të marrëveshjes.<sup>339</sup>

- Fakti se ndaj personit juridik i cili është i regjistruar si bartës i të drejtës së pronësisë së paluajtshme zbatohet *procedura për likuidim, riorganizim ose falimentim*, shënohet në kadastrën e paluajtshmërive në bazë të aktit sipas të cilit është iniciuar procesi për likuidim, riorganizim ose falimentim.<sup>340</sup>

- Fakti se e drejta e pronësisë së paluajtshmërive është fituar në bazë të marrëveshjes për bartjen fiduciare të pronësisë e cila lidhet pran gjykatës shënohet në proces verbal ose nëse lidhet para noterit shënohet në formë të aktit noterial. Kjo është bazë ligjore me të cilin shënohet fakti se është kryer bartja fiduciare e pronësisë, por njëkohësisht është edhe bazë ligjore për regjistrim të së drejtës së pronësisë në emër të kreditorit si pronar edhe atë në fletat “A”, “B” dhe “V”. Ligji special i cili rregullon bartjen fiduciare të së drejtës së pronësisë – Ligji për sigurim të kërkesës thotë se: “Në qoftë se debitori në afat të caktuar ka bërë plotësimin e obligimit të tij ndaj kreditorit, kreditori është i obliguar pa bërë anulimin, t’ia

<sup>336</sup> чл.140, Закон за стечај,

<sup>337</sup> По ату, чл.172

<sup>338</sup> чл.54, Закон за вонпарнична постапка,

<sup>339</sup> Neni 71, LPDTS

<sup>340</sup> чл.538-552, Закон за трговските друштва,

kthej të drejtën e pronësisë së sendeve ose t'ia kthej mbrapsht të drejtën e arritur".<sup>341</sup> Nga kjo rrjedhë fakti se kreditori është i obliguar që debitorit t'ia kthej të drejtën e pronësisë e cila është bartur, për shkaqe sigurie. Por ligji nuk përcakton se në ç'mënyrë (në çfarë bazë) do të kryhet ai kthim. Pasi që bëhet fjalë për të drejtën e pronësisë ( të bartur për shkaqe sigurimi) të shënuar në kadastrë të paluajtshmërive, konsiderojmë se fshirja e shënimit dhe regjistrimit të së drejtës së pronësi në emër të debitorit duhet të kryhet në bazë të deklaratës së kreditorit (i shënuar si pronar fiduciar ) e dhënë para noterit me të cilën ai deklaron se kërkesa e tij është plotësuar dhe pajtohet që e drejta në pronësi ti shënohet debitorit fiduciar.<sup>342</sup>

- Fakti që në parcelë të caktuar të kadastrës, punimet e ndërtimit të objektit janë në zhvillim e sipër, për të cilën është kryer parashënimi i së drejtës në pronësi të ndërtesës dhe pjesës së veçantë të ndërtesës kur është në fazë ndërtimi, me përcaktimin e numrit të fletës për parashënim të objektit ndërtimor, shënohet në "listën G" të fletëpronësisë.<sup>343</sup> Ky shënim i përket parcelës së kadastrës në të cilën bëhet ndërtimi. Parashënimi përmban të dhënë se është kryer parashënimi i të drejtës së pronësisë së ndërtesës, pjesë të veçantë dhe të përbashkët të ndërtesës dhe objekte tjera gjatë kohës kur janë në fazë ndërtimore dhe të dhëna për numrin e fletës për parashënimin e objektit ndërtimor. Sa i përket ndërtimeve infrastrukturore, të parashënuara në fletën për parashënim të ndërtimit infrastrukturor, për të njëjtat nuk kryhet shënim në fletëpronësi.

- *E drejta e hipotekës* e të drejtës së parashënuar në pronësi të ndërtesës dhe pjesës së veçantë të ndërtesës kur ajo është në fazë ndërtimi, shënohet në fletën për parashënim të objektit ndërtimor. Bazë ligjore i këtij lloji të shënimit është puna juridike në formë të aktit noterial ose në formë të dokumentit të vërtetuar nga noteri (solemnizim). Kur të plotësohen kushtet për regjistrim të së drejtës së pronësisë së ndërtesës, pjesët e veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesës dhe objektet tjera të parashënuara në fletën për parashënim të objektit ndërtimor, kryhet edhe regjistrimi i të drejtës në hipotekë e cila parapakisht është shënuar në listën për parashënim të ndërtesës.<sup>344</sup>

- *Punët juridike* për fitim të së drejtës pronësore të parashënuar të ndërtesës, pjesëve të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesës dhe objekteve tjera në fazë ndërtimore, si fakte shënohen në listën për parashënim të objektit ndërtimor. Që puna juridike të jetë e shënuar

<sup>341</sup> чл56.ст1, Закон за обезбедување на побарувањата

<sup>342</sup> Zhivkovska Rodna, Пржеска Тина, Димова Соња, Петрушевска Неша, Коментар на законот за катастар на недвижности, ст304

<sup>343</sup> По аty, fq.304

<sup>344</sup> По аty, fq.304

duhet të plotësohet kushti minimal në aspekt të formës, respektivisht të jetë e lidhur në formë dokumenti mbi të cilin është kryer vërtetimi i nënshkrimeve. Kur të jenë plotësuar kushtet për regjistrim të së drejtës në pronësi të ndërtesës, të pjesëve të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesës, dhe objekteve tjera punët juridike të shënuara në listën për parashënim të objektit ndërtimor barten në fletën e pronësisë të ndërtesës, të pjesëve të veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesës si dhe objekteve tjera .<sup>345</sup>

- Në Republikën e Maqedonisë bëhet shënimi edhe i të drejtës për shfrytëzim të përhershëm (për periudhë mbi 10 vjet) dhe i të drejtës për shfrytëzim të përkohshëm (për periudhë deri më 10 vjet) të sendeve të paluajtshme në pronësi të Republikës së Maqedonisë të cilat i shfrytëzojnë organet shtetërore.<sup>346</sup> Shënimi bëhet në bazë të vendimit të Qeverisë të arritur në pajtim me Ligjin për shfrytëzim dhe disponim të sendeve të organeve shtetërore.<sup>347</sup> Edhe pse Ligji nuk parasheh që në mënyrë decide kjo e drejtë për shfrytëzim të përkohshëm dhe të përhershëm duhet të shënohet, Agjencioni e bën shënimin e paluajtshmërive në kadastrën e paluajtshmërive në bazë të vendimit të arritur nga Qeveria e Republikës së Maqedonisë, me qëllim që të dhënat nga libri evidentues të jenë në përputhje me të dhënat e shënuara në librin publik (kadastër të paluajtshmërive ).<sup>348</sup>

- Në kadastrën e paluajtshmërive bëhet shënimi edhe i fakteve tjera të cilat janë të rëndësishme për fitimin, ndryshimin, humbjen ose bartjen e së drejtës së pronësisë parashënim i së cilës është parashikuar sipas ndonjë ligji tjetër.<sup>349</sup> Sipas LKP-së parashënohen këto katër lloje të të drejtave detyrimore: lizingu, koncesioni, qira e paluajtshmërive dhe e drejta kontraktuese e përparësisë së blerjes së paluajtshmërive.

- *E drejta e lizingut të paluajtshmërive* është e rregulluar sipas Ligjit për lizing. Raportet ndërmjet dhënësit të lizingut dhe shfrytëzuesit të lizingut rregullohen në bazë të kontratës për lizing, sipas kushteve të përcaktuara në të.<sup>350</sup> E drejta e lizingut shënohet në kadastër të paluajtshmërive, ndërsa është e dëshirueshme që të theksohen edhe palët e marrëveshjes, paluajtshmëria e cila është objekti për lizing, kohëzgjatja e marrëveshjes si dhe të ngjashme. Në pajtim me dispozitat e Ligjit për lizing, kontrata për lizing lidhet ndërmjet dhënësit dhe shfrytëzuesit edhe atë në formë shkrimi ose në formë elektronike.<sup>351</sup> Edhe pse Ligji parasheh

<sup>345</sup> Neni 170-171, LKP

<sup>346</sup> член2,ст.2, Закон за користење и располагање со стварите на државните органи,

<sup>347</sup> По аty, neni 20

<sup>348</sup> По аty, neni 83,

<sup>349</sup> Neni 173, paragr.3, LKP

<sup>350</sup> член5, Закон за лизинг,

<sup>351</sup> По аty, neni 2, paragr.8

formë me shkrim ose formë elektronike, ekzistojnë raste në Republikën e Maqedonisë kur këto kontrata në Agjension dorëzohen në formë të punës juridike solemne.<sup>352</sup> Shkaku për këtë mënyrë me siguri është insistimi i ndonjëres palë kontraktuese që kontrata të bëhet në këtë formë, që është në pajtim me dispozitat ligjore nga Ligji për marrëdhënie detyrimore. Në interes të sigurisë ligjore-juridike parapëlqehet që këto kontrata të lidhen me shkrim me nënshkrime të vërtetuara.

- *Kontrata për koncesion* e lidhur në pajtim me ligjin (ligj special) gjithashtu shënohet në kadastër të paluajtshmërive. Në këtë rast duhet të shënohen të dhënat për: koncedentin (shtetin ose njësinë lokale vetëqeverisëse), koncesionuesin (person juridik ose fizik) afatin e koncesionit, kontratën etj. Pasi që dhënës i koncesionit në Republikën e Maqedonisë është shteti, respektivisht njësitë e vetëqeverisjes lokale të cilat janë subjekte me autorizime publike, kontrata për koncesion shënohet në kadastër pa u kërkuar vërtetimi i tij, respektivisht solemnizimi nga noteri, e as vërtetimi i nënshkrimeve.<sup>353</sup>

- *Shënim i qirasë së paluajtshmërive* si e drejtë detyrimore është risi në Ligjin për kadastër të paluajtshmërive. Në kadastër të paluajtshmërive shënohet qiraja detyrimore e të gjitha paluajtshmërive (tokë bujqësore, tokë ndërtimore, hapësirë banesore dhe afariste etj). Në bazë të kësaj duhet të shënohen të gjitha llojet e qirasë (si e drejtë detyrimore), qiraja afatshkurtër në pajtim me ligjin për tokë ndërtimore<sup>354</sup>, qiraja afatgjate e tokës ndërtimore, në pajtim me ligjin për privatizim dhe qirasë së tokës ndërtimore në pronësi të shtetit,<sup>355</sup> qirasë së tokës bujqësore, qirasë së banesës në pajtim me ligjin për banim,<sup>356</sup> etj. Objekt për shënim nuk mund të jetë qiraja afatgjate e tokës ndërtimore, e rregulluar sipas ligjit për tokë ndërtimore, sepse paraqet të drejtë subjektive sendore e cila regjistrohet në kadastër të paluajtshmërive në pajtim me nenin 170 të ligjit për kadastër të paluajtshmërive.<sup>357</sup>

- Kur bëhet fjalë për dokumentet që paraqesin bazë juridike për të fituar të drejtën e qirasë, në të shumtën e rasteve ligjet speciale parashohin që ajo të jetë marrëveshje (Ligji për marrëdhëniet detyrimore, Ligji për tokë ndërtimore, Ligji për banim, Ligji për tokë bujqësore). Ligji për privatizim dhe qira të tokës ndërtimore në pronësi shtetërore përcakton se bazë juridike për qiranë afatshkurtër është kontrata, kurse bazë juridike për fitimin e qirasë afatgjatë (si e drejtë detyrimore) mund të jetë kontrata ose vendimi nga organi shtetëror

<sup>352</sup> Член 61, Закон за облигационите односи

<sup>353</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности, st.298

<sup>354</sup> Чл.43, ЗГЗ,

<sup>355</sup> Чл. 36, Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост.

<sup>356</sup> Чл. 66, ЗД,

<sup>357</sup> Чл. 22, ЗГЗ

përkatës.<sup>358</sup> Në pikëpamje të formës së kontratës shumica e ligjeve speciale parashohin që ajo të jetë në formë të shkruar.<sup>359</sup> Ligji për banim për kontratën e qirasë përcakton formë obliguese me shkrim dhe vërtetim të nënshkrimeve nga ana e noterit.<sup>360</sup> Edhe pse në pajtim me shumicën e ligjeve speciale, kontrata për qiranë është e vlefshme nëse është lidhur në formë të shkruar mendojmë se kur palët kontraktuese janë persona fizik ose juridik, për shkak të sigurisë më të madhe ligjore nevojitet që kontratat përveç formës me shkrim të ketë edhe vërtetim të nënshkrimeve. Kur njëra palë kontraktuese është Republika e Maqedonisë (e përfaqësuar nga organi shtetëror) ose njësi të vetëqeverisjes lokale (përfaqësuar nga prefekti) , atëherë mjafton që kontrata të lidhet vetëm në formë me shkrim sepse bëhet fjalë për subjekte të cilat kanë autorizim publik.

- Shënimi i *kontratës ligjore në përparësi të blerjes së paluajtshmërive* (si e drejtë detyrimore), sipas së cilës shitësi i tanishëm (blerësi i mëparshëm) është i detyruar që në rast të shitjes të ia ofrojë paluajtshmërinë bartësit të së drejtës së kontraktuar me përparësi në blerje (shitësi i mëparshëm) të rregulluar sipas LKP-së, për shkak se kjo e drejtë edhe pse është detyrimore, ka veprim absolut (erga-omnes). Në pajtim me ligjin për marrëdhënie detyrimore i cili rregullon të drejtën kontraktuese të përparësisë në blerje, kjo e drejtë mund të zgjatë më së tepërmi deri në 5 vite nga dita e lidhjes së kontratës për blerje (e lidhur mes blerësit dhe shitësit), derisa në kontratë nuk parashihet afat më i shkurtër.<sup>361</sup> Shënimi i së drejtës kontraktuese në përparësi në blerje kryhet në bazë të kontratës me të cilën regjistrohet e drejta në pronësi. Shënimi kryhet në mënyrë që shënohen të dhënat e bartësit të së drejtës në përparësi të blerjes dhe kohëzgjatjes së afatit të së drejtës të cilën e përmban kontrata. Ky shënim mund të fshihet në rast se: bartësi i së drejtës në përparësi të blerjes heqë dorë nga e drejta e tij me deklaratë të njëanshme të vullnetit të tij të vërtetuar nga noteri, pas kalimit të afatit të theksuar në kontratë me kërkesë të bartësit të së drejtës në pronësi të paluajtshmërisë duke bërë dorëzimin e kontratës me qëllim vërtetimin e afatit si dhe me shitje publike të paluajtshmërisë (kur e drejta në përparësi në blerje nuk është realizuar).<sup>362</sup>

- Shënimi i *masave paraprake dhe të përkohshme ( ndalesat dhe kufizimet)* është rregulluar sipas ligjit për sigurim të kërkesave. Bëhet fjalë për masë paraprake të emërtuara si “shënim të së drejtës së pengut të paluajtshmërive ose të së drejtës së paluajtshmërisë”.

---

<sup>358</sup> Чл. 35, ЗПЗГЗДС

<sup>359</sup> Чл. 43, ст.3, ЗГЗ

<sup>360</sup> Чл.66, ст.4, ЗД

<sup>361</sup> Член 519 ЗОО

<sup>362</sup> Член518. ст.1, по ату

Shënimi bëhet në bazë të vendimit për masë paraprake.<sup>363</sup> Vendimi i plotfuqishëm i gjykatës për ndërprerjen e procedurës për sigurim është bazë ligjore për fshirjen e masës paraprake të shënuar. Masat e përkohshme të paluajtshmërive të cilat shënohen në kadastrën për paluajtshmëri janë: a) ndalesa që debitori ti tjetërsojë ose ti ngarkojë paluajtshmërin e tij ose të drejtën në gjësende të cilat sa i përket paluajtshmërisë janë të shënuara në interes të tij ose ti jep në qira dhe b) ndalesa në tjetërsim dhe ngarkesë të paluajtshmërisë ndaj së cilës është drejtuar kërkesa. Ndalesa që debitori ti tjetërsojë ose ti ngarkojë paluajtshmërin e tij ose të drejtën në sende të cilat mbi paluajtshmëritë janë të shënuara në interes të tij ose ti jap me qira është masë e përkohshme për sigurimin e kërkesës në të holla e cila shënohet në të gjitha paluajtshmëritë e debitorit si dhe të gjitha të drejtave në paluajtshmëri të shënuara në kadastrën e paluajtshmërive, në emër të tij. Regjistrimi dhe fshirja e shënimeve për masat e përkohshme kryhet në bazë të vendimit të plotfuqishëm gjyqësor.<sup>364</sup>

#### **7.Regjistrimi në bazë të marrëveshjes së solemnizuar për shitblerje ose akt të noterit, me klauzolë për tatim të paguar akontativ të qarkullimit të paluajtshmërive**

Regjistrimi në kadastrën e paluajtshmërive bëhet edhe në bazë të marrëveshjes së solemnizuar për shitblerje ose akt të noterit, me klauzolën për tatim akontativ pagesor të qarkullimit të paluajtshmërive, në shtojcë të të cilëve nga ana e noterit në formë elektronike janë dorëzuar edhe raporte për përcaktimin e vlerës së paluajtshmërive dhe për llogaritje të tatimit akontativ të qarkullimit të përpiluar nga ana e vlerësuesit të autorizuar ,si dhe fletëparaqitja e plotësuar tatimore akontative.<sup>365</sup>

---

<sup>363</sup> Чл.24, ЗОП

<sup>364</sup> Zhivkovska Rodna, Коментар на законот за катастар на недвижности,ст301

<sup>365</sup> Neni 174-а, LKP

## Përfundime dhe rekomandime

Si shqetësime kryesore në Republikën e Maqedonisë, si dhe në shumë vende të tjera, na paraqiten administrimi me pasuritë e paluajtshme, përmirësimi i institucionit kadastral, përmirësimi i sistemit dixhital të pasurive të paluajtshme, mundësimi i aksesit online të tyre, dhe shumë të tjera, të cilat lidhen me parandalimin dhe me uljen e rreziqeve social-ekonomike të vendit.

Me procesin e ristrukturimit ekonomik në vend u paraqiten ndryshime të cilat u shfaqën në aspekt demografik, shoqëror dhe në aspekt politik. Si rrjedhojë kemi gjithnjë e më tepër financim të projekteve me të cilat nxitet zhvillimi i tregut të pasurive të paluajtshme si dhe përmirësohet transparenca e vlerës së tokës. Në këto projekte si element kryesor na paraqitet informacioni gjeografik, me të cilën bëhet përditësimi i të dhënave kadastrale, gjithashtu mundësohet menaxhimi me aktivitetet e pronës, si dhe zhvillimi i sistemit të informacionit. Mendoj që për të arritur të ardhura ekonomike, një vend duhet patjetër që të ketë mirëmbajtje të të dhënave të sakta mbi pasuritë, me çrast do të ketë një legjislacion më të përparuar sa i përket regjistrimit të paluajtshmërive si dhe përpunimit të të dhënave të tyre. Rolin kryesor në mirëmbajtjen e të dhënave të sakta mbi pasuritë në vendin tonë e ka Agjencioni për Kadastër të paluajtshmërive, i cili si person juridik gëzon të drejta dhe detyrime të përcaktuara me ligj, gëzon statut, dhe është kompetent për menaxhimin me SIGJK- Sistemin Informativ Gjeodezik Kadastral, gjithashtu kryen punët gjeodezike themelore, kryen matjen e paluajtshmërive, matjen dhe mirëmbajtjen e kufirit shtetëror, themelimin dhe mirëmbajtjen e kadastrës së paluajtshmërive, themelimin dhe udhëheqjen me Regjistrin grafik të tokës ndërtimore, si dhe një sër kompetencash të tjera të përcaktuara me LKP-Ligjin për Kadastër të paluajtshmërive. AKP, garanton sigurinë e të dhënave në formë elektronike në SIGJK, udhëheq me të dhënat e SIGJK-së, me çrast mundësohet grumbullimi i të dhënave, përpunimi i tyre, mbajtja, mbrojtja si dhe shfrytëzimi i tyre. Nga ana tjetër, edhe roli i SIGJK është i rëndësishëm në zhvillimin e sistemit të informacionit, për arsye se SIGJK u mundëson subjekteve të interesuara qasje, dhënie dhe shfrytëzim të të dhënave të cilat mund të jepen në formë me shkrim ose elektronike, dhe këto të dhëna subjektet e interesuara mund ti marrin ose në formë të informatës ose në formë të dokumentit publik. Të tilla janë të dhënat hapësinore dhe përshkruese të kadastrës së paluajtshmërive, të dhënat mbi matjen e paluajtshmërive, mbi matjen e kufirit shtetëror, të dhënat për punët themelore gjeodezike, për vlerën e paluajtshmërive, të dhënat nga regjistri i çmimeve dhe qirave, nga

regjistri grafik i rrugëve dhe numrave të shtëpive, regjistri grafik i tokës ndërtimore si dhe të dhëna për hartat topografike.

Si pjesë e bazës së centralizuar të të dhënave të SIGJK-së, na paraqitet Kadastra e paluajtshmërive, që është një libër publik e cila përmban të dhëna për të drejtat e paluajtshmërive, bartësit e të drejtave të paluajtshmërive, të dhënat hapësinore dhe përshkruese për paluajtshmeritë dhe aty kryhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera sendore të paluajtshmërive, regjistrimi i të cilave është përcaktuar me LKP. Që të fitohen të drejtat e pronësisë dhe të drejtat e tjera sendore të paluajtshmërive, medoemos duhet që ato të regjistrohen në Kadastrën e paluajtshmërive.

Nevoja për të krijuar një sistem të ri për regjistrimin e paluajtshmërive ka lindur për shkak të ndryshimeve ekonomike-politike në vend, edhe atë që kur filloi privatizimi i pasurive shtetërore, të cilat nëpërmjet transakcionit nga shteti si palë shitese kaluan tek individët privat apo personat juridik privat të cilët i posedonin ato pasuri, dhe si pasojë u paraqiten shumë kërkesa për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, individet privat si dhe personat juridik privat, kërkonin identifikimin e pasurisë dhe pronësisë së tyre, mirëpo hasën në mungesë të eksperiences, në mungesë të stafit juridik të kualifikuar, si dhe në kushte jo të volitshme teknike.

Me sistemet tradicionale kadastrale nuk mund të garantohet siguri e të drejtave të paluajtshmërive. Sistemet tradicionale kadastrale nuk janë më adekuate që të ofrojnë informacione të plota dhe të sakta për paluajtshmeritë (gjendjen juridike të tyre) ato nuk mund të ofrojnë shërbim efikas në menaxhimin me paluajtshmeritë, blerjen, ndërtimin e paluajtshmërive, dhe nuk janë adekuate të zgjidhin problemet dhe kërkesat e reja që lindën si pasojë e ndryshimeve permanente dhe të përshpejtuara të gjendjes së paluajtshmërive. Andaj unë rekomandoj që administrimin me paluajtshmeritë do ta bëjë më efikas shfrytëzimi dhe digjitalizimi i plotë i shërbimeve të njëjësive të vetëqeverisjes lokale, si dhe plotësimi apo ndryshimi i ligjeve ekzistuese të cilat e rregullojnë institutin e regjistrimit të paluajtshmërive, gjithashtu përmirësimi i stafit të punësuar, të mundësohet që ata të jenë të gjithë të kualifikuar për punën që e bëjnë, përmirësimi i kushteve teknike në zyrat ku realizohet procedura e regjistrimit të paluajtshmërive si dhe ritja e mbikqyrjes mbi procesin e regjistrimit të paluajtshmërive. Nëse bëhen të gjitha këto ndërhyrje besoj se kjo do të ndikonte në lehtësimin e kryerjes së shërbimeve, do të ndikonte në zvoglimin e korupsionit në procesin e kryerjes së shërbimeve për regjistrimin e paluajtshmërive, gjithashtu do të mundësohej ofrimi



i shërbimit më efikas dhe më të lirë ndaj subjekteve të interesuara për regjistrim të paluajtshmërisë në kadastër të paluajtshmërive.

Iniciativa aktuale për të përmirësuar regjistrimin e paluajtshmërive, është sistemi i ri i regjistrimit siç njihet si E-registration apo regjistrimi online i tyre, e cila mbi të gjitha ofron transparencë dhe lehtësi në përdorim të tij, gjithashtu me të është bërë më i thjeshtë procesi i sigurimit të provave të titujve dhe lehtësim në kryerjen e transaksioneve.

## 8.Literatura

### Tekste, monografi, artikuj

1. Abdulla Aliu, E drejta sendore, Prishtine ,2006
2. Abdulla Aliu, E Drejta Civile, Universiteti i Prishtines “Hasan Prishtina”, Prishtinë, 2013
3. Abdulla Aliu, Fitimi i të drejtës së banimit, Revista “E drejta” nr.1, Prishtinë, 1983
4. Arta Mandro-Bilalli, E drejta romake, Tiranë, 2006
5. Арсен Јаневски и Татјана Зороска- Камиловска, Граѓанско процесно право (Книга прва – Парнично право) Правен факултет, Јустинијан Први “УКИМ, Скопје, 2009
6. Andrija Gams, Bazat e së drejtës reale, Prishtinë, 1978
7. Асен Групче, Кон физиономијата на новиот закон за сопственоста и другите стварни права, Зборник во чест на Асен Групче
8. A. Shehu, Pronësia, Tiranë, 2000
9. Чедомир Цвијовић, Марија Васић, Горан Иванковић, Катастар непокретности, Београд, 2011
10. David Stanfield, Eric Gilbert, “Immovable Property Registration A discussion of systems of immovable property registration and their application, IPRS, Land Tenure, Albania, University of Iscosin-Madison 1995
11. Државен Завод за Геодетски Работи, Преглед, Скопје 2005
12. Elona Saliaj, Institucioni i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vështrim krahasues, Tiranë, tetor 2016
13. E. Statovci, Marrëdhëniet pronësore juridike në sendet e paluajtshme, Prishtinë, 1972
14. European University Institute/ Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Wurzburg, “Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, Final Version”, 2005
15. Faik Brestovci, E drejta civile, Prishtinë, 2004
16. Faik Brestovci, E drejta procedurale civile II, Prishtinë, 2004
17. Ivo Puhan, E drejta romake, Prishtinë, 1968
18. Luciana K. Kabella, Zhvillimi dhe problematikat e tregut te Pasurive te Paluajtshme ne Shqiperi, Tirane, 2011
19. Martin Vedriš dhe Petar Klaric, Gradansko pravo, Zagreb, 1998

20. Mariana Tutulani Semini, Korniza ligjore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri dhe e drejta e pronësisë, Tiranë, 2016
21. Nikolla, Gavella, Josipovic, Tatjana, Gliha, Igor, Stvarno Pravo, Zagreb, 1998
22. Обрен Станковић, Миодраг Орлић, Стварно Право, Београд, 1981
23. Petraq Curi, E drejta procedurale civile dhe Notaria, Tiranë, 2008
24. Pravni Život, kultura prava i snaga zakona, Beograd, 2000
25. Rodna Zhivkovska, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005
26. Rodna Zhivkovska, *Опит дел на граѓанското право, Практикум*, Европа 92, Скопје, 2005
27. Rodna Zhivkovska, Тина Пржеска, Соња Димова, Неша Петрушевска, Коментар на законот за катастар на недвижности, Европа 92, Скопје, 2013
28. Родна Живковска, По повод донесување на законот за сопственост и другите стварни права, Зборник во чест на Асен Групче, Правен Факултет Скопје, 2001
29. Славко Гелевски, Закон за сопственост и други стварни права- со коментар и судска практика, Скопје, 2002
30. Sinisa Triva –Mihajlo Dika, *Izvanparnicno procesno pravo*, Zagreb, 1980
31. Ванчо Ѓорѓиев, Современ катастар, Скопје, 2006
32. John Manthorpe, “Comparative Analysis on the Cadastral Systems in the European Union” United Kingdom, dhjetor, 2004

## Akte ligjore, kode

1. Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë, Gazeta Zyrtare e RM-së, nr.52/91
2. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë i vitit 1994
3. Kanuni i Lekë Dukagjinit, At Shtjefen Gjeçovi, 1910-1925, Shkodër
4. Закон за земјоделското земјиште, Службен Весник на РМ, бр.25/98
5. Закон за шумите, Службен Весник на РМ, бр.47/97
6. Закон за пасишта, Службен Весник на РМ, бр.3/98
7. Закон за градење, Службен Весник на РМ, бр.130/09
8. Закон за градежно земјиште, Службен Весник на РМ, бр.53, 12.07.2001
9. Закон за ловството, Службен Весник на РМ, бр.20/96
10. Закон за гробишта, Службен Весник на РМ, бр.18/73
11. Законот за домување, Службен Весник на РМ, бр.21/98
12. Закон за деловните згради и деловните простории, Службен Весник на РМ, бр.36/75
13. Закон за премер и катастар на земјиштето, Службен Весник на РМ, бр.34/72, 13/78
14. Закон за премер, катастар и запишување на правата врз недвижностите, Службен Весник на РМ, бр.27/86, 17/91, 84/05, 109/05, 70/06.
15. Ligji për Kadastër të paluajtshëmive, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë, nr.40/08
16. Правилник за востановување на катастар на недвижности, Службен Весник на РМ бр. 118/08- ска не фуснот
17. Закон за градење, Службен Весник на РМ, бр.130/09
18. Закон за лизинг, Службен Весник на РМ, бр. 4/2002, 49/2003, 13/2006 i 88/2008
19. Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, Службен Весник на РМ, бр.4/05, 13/07, 165/08, 146/09
20. Закон за обезбедување на побарувањата, Службен Весник на РМ, бр. 87, 12.07.2007
21. Закон за стечај, Службен Весник на РМ, бр.34, 22.03.2006
22. Закон за вонпарнична постапка, Службен Весник на РМ, бр.09, 18.01.2008
23. Закон за користење и располагање со стварите на државните органи, Службен Весник на РМ, бр. 78/15, 106/15, 153/15 и 190/16
24. Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i Republikës së Maqedonisë, Gazeta Zyrtare, nr.07-762/1, 20.02.2001, 18/2001
25. Zakon o vlastnistvu i drugim stvarnim pravima, “ Narodne novine RH”, nr.91/96, nr.68/98 dhe 137/99- Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore të Kroacisë
26. Ligji për Kadastër të Paluajtshëmive, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë, nr.55, 16.04.2013

27. Закон за облигационите односи, Службен Весник на РМ, бр.18/2001
28. Закон за трговските друштва, Службен Весник на РМ, бр.28/04

Linqet e mara nga interneti

1. <http://www.katastar.gov.mk/sq/per-ne/zhvillimi-historik-i-agiencise-se-kadastres-se-pasurise-se-patundshme/>
2. <http://www.katastar.gov.mk/прописи/закони/> (maj, 2019)
3. <http://www.katastar.gov.mk/прописи/правилници/> (maj, 2019)
4. <http://pravo.org.mk>
5. Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë, nr.144, 22.10.2013