



UNIVERSITETI I EJL
ЈНЕ УНИВЕРЗИТЕТ
SEE UNIVERSITY

FAKULTETI JURIDIK

STUDIME TË CIKLIT TË DYTË - PROGRAMI "E DREJTA CIVILE"

**E DREJTA E PRONËSISË SË SHITETASVE TË HUAJ MBI SENDET E
PALUAJTSHME NË REPUBLIKËN E MAQEDONISË SË VERIUT**

Kandidati:

Besarta Misimi

Mentor:

Prof.Dr. Bekim Nuhija

Tetovë, 2021

TABELA E PËRMBAJTJES

Hyrje	5
-------------	---

KAPITULLI I: SENDET E PALUAJTSHME

1.1. Kuptimi i sendeve të paluajtshme	7
1.2. Rëndësia e ndarjes së sendeve në sende të luajtshme dhe të paluajtshme	10
1.3. Mënyrat për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme	11
1.3.1. Në bazë të ligjit	13
1.3.2. Në bazë të punës juridike	17
1.3.3. Në bazë të trashëgimisë	17
1.3.4. Në bazë të vendimit të organit kompetent.....	18

KAPITULLI II: TË DREJTAT SENDORE SË SHETASVE TË HUAJ MBI SENDET E PALUAJTSHME NË RMV

2.1. Klasifikimi i të drejtave civile	19
2.2. E drejta e shtetasve të huaj për të fituar të drejtën e pronësisë në RMV	20
2.3. Kuptimi i nocionit “ I huaj ”	21
2.4. E drejta e pronësisë së shtetasve të huaj mbi sendet e paluajtshme në RMV.....	23
2.5. Sistemi i të drejtave sendore (reale) të të huajve mbi sendet e paluajtshme.....	25
2.6. Reciprociteti dhe retorzioni përkitazi me të drejtat sendore të të huajve lidhur me sendet e paluajtshme.....	27
2.7. E drejta e shtetasve të huaj për të fituar drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme me trashëgimi	28
2.8. E drejta e shtetasve të huaj për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme me punë juridike ndërmjet personave të gjallë	31

2.9. Të drejtat pronësore të shtetasve të huaj krahasuar me disa shtete tjera.....	31
--	----

KAPITULLI III : E DREJTA E PRONËSISË SË SHETASVE TË HUAJ MBI BANESËN, NDËRTESESË E BANIMIT, HAPËSIRËN AFARISTE, TOKAT BUJQËSORE DHE TOKAT NDËRTIMORE

3.1. E drejta e pronësisë së shtetasve të huaj mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste.....	36
3.2. Kuptimi i nocionit “rezident” i shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së.....	37
3.3. Të drejtat sendore të shtetasve të huaj mbi tokën ndërtimore në Republikën e Maqedonisë së Veriut.....	39
3.4. Të drejtat sendore të shtetasve të huaj mbi tokën bujqësore në Republikën e Maqedonisë së Veriut	42
3.5.Kufizimi i të huajve lidhur me gëzimin e të drejtave sendore mbi sendet e paluajtshme.....	44
3.6.Ndalimi i të huajve për të fituar të dejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore me trashëgimi.....	45

KAPITULLI IV: REGJISTRIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË KADASTËR TË PALUAJTSHMËRIVE

4.1. Regjistrimi i të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme në kadastër të paluajtshme.....	50
4.1.1. Regjistrimi	52
4.1.2. Parashënimi	52
4.1.3. Shënimi	54
4.2. Kushtet për regjistrim.....	55
Përfundime dhe rekomandime.....	58
Bibliografia	62

Hyrje

Në marrëdhëniet juridiko-private që krijohen në territorin e një shteti, përveç personave fizik dhe juridik të vendit, si subjekte mund të paraqiten edhe shtetasit e huaj. Për këto marrëdhënie themi se kanë element të huaj në subjekt, ndërsa janë të lidhur me shtetin konkret përmes faktit që ndodhen në territorin e tij. Shteti, duke u bazuar në sovranitetin e tij territorial, respektivisht në bazë të drejtës për të ushtruar pushtetin sovran në territorin e tij, mbi njerëzit dhe gjërat që nodhen në të, me ligj rregullon mundësinë e paraqitjes së marrëdhënieve të tilla. Në të drejtën romake, kjo e drejtë e shtetit është shprehur përmes maksimës “ Quidquid est in territorio, est etiam de territorio ” dhe “Qui in territorio meo est, etiam meus subditus est.”

E drejta e pronësisë është një ndër institutet më të rëndësishme të së drejtës civile, e në veçanti instituti më i rëndësishëm i të drejtës sendore. Ajo paraqet pushtetin më të fuqishëm që pronari mund të ketë mbi një send, pasi në vete përfshinë tri autorizime - *ius utendi* (e drejta e përdorimit), *ius fruendi* (e drejta e shfrytëzimit) dhe *ius abutendi* (e drejta e disponimit).

Mund të themi se sot e drejta e pronësisë është e drejtë që parashihet dhe garantohet jo vetëm me burime nacionale sic janë Kushtetuta dhe ligjet e posaçme, por ajo gjithashtu garantohet edhe me traktate ndërkombëtare siç është Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut (KEDNj) dhe si e tillë gëzon mbrojtje ligjore në rast cënimi ose shkelje të saj.

Kur flitet për qarkullimin e sendeve të paluajtshme, padyshim që paluajtshmëritë kanë rëndësi jashtëzakonisht të madhe për çdo shtet, andaj mënyrat për fitimin e pronësisë mbi to si dhe procedura për regjistrimin e tyre janë paraparë me ligje të posaçme (Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV-së, Ligji për kadastër të paluajtshmërive i RMV-së).

Sendet e paluajtshme kanë rëndësi shumë të madhe për një shtet të caktuar pasi që ato përbëjnë vet territorin e shtetit mbi të cilin shteti ushtron pushtetin e tij sovran dhe mbi çdo gjë që ndodhet në të. Andaj Ligjvënësit i intereson të dijë se cila pjesë e territorit kujt i takon? Jo rastësisht e drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në disa raste është e kufizuar e në disa raste edhe e ndaluar, nga vet rëndësia që kanë këto sende për sigurinë e shtetit dhe interesin e përgjithshëm shtetëror.

Lëndë e këtij hulumtimi do të jetë analiza e normave juridike që rregullojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, në rastet kur në marrëdhëniet juridike paraqitet elementi i huaj në subjekt (shtetasi i huaj), dmth që shtetasi i huaj, duke pasur parasysh cilësinë e tij si i huaj, a mund të jetë pronar i pasurive të paluajtshme në Republikën e Maqedonisë së Veriut sikurse shtetasit e vendit, apo duhet të plotësojë ndonjë kusht, e nëse po, cilat kushte? Në këtë rast me rëndësi është fakti se si e parasheh e drejta e vendit mundësinë e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme, si e drejtë e përgjithshme, si e drejtë relativisht e rezervuar apo si e drejtë absolutisht e rezervuar?

Një çështje me rëndësi në këtë punim është vet fakti i trajtimit të shtetasve të huaj në një mënyrë pak sa më të veçantë se shtetasit e vendit dhe anasjelltas, e kjo për arsye nga vetë rëndësia që kanë paluajtshmëritë jo vetëm për pronarët e tyre, por edhe për shoqërinë në përgjithësi, prandaj si të tilla janë çmuar nga ligjvënësi që të tjetërsohen nga një pronar tek tjetri, vetëm nën kushtet dhe formën e paraparë me ligj. Andaj, në këtë studim do të përqipem të shpjegoj rëndësinë e pronësisë mbi sendet e paluajtshme si institut i rëndësishëm i të drejtës sendore, duke analizuar normat ligjore që rregullojnë këtë institut dhe tërë dimensionin e shtrirjes së këtij instituti, veçanërisht kur këtë të drejtë duan ta gëzojnë shtetasit e huaj, është me rëndësi fakti se në ç'farë vëllimi të huajt mund ta gëzojnë këtë të drejtë në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Gjithashtu është i rëndësishëm fakti se kur bëhet fjalë për sendet e paluajtshme gjithmonë vin në shprehje e drejta e vendit ku ndodhet sendi (zbatohet rregulla *lex rei sitae*), andaj në bazë të kësaj rregulle parashihet se cilat janë mënyrat për fitimin e të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, forma e paraparë me ligj, procedura e regjistrimit të paluajtshmërive, organi kompetent për regjistrimin e tyre, e tj.

Për të pasur një pasqyrë më të qartë për pozicionin e institutit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme dhe lidhjet që ka me institutet e tjera civile, do të analizoj dhe studioj nocionet e së drejtës sendore: rëndësinë e ndarjes së sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme, rëndësia e sendeve të paluajtshme, mënyrat e fitimit të pronësisë mbi këto sende, regjistrimin e tyre, kufizimin e kësaj të drejte dhe të ngjashme.

KAPITULLI I : SENDET E PALUAJTSHME

1.1. Kuptimi i sendeve të paluajtshme

Nocioni për 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. Sendi paraqitet si objekt i të drejtës së pronësisë dhe i të drejtave sendore¹. Në literaturën juridike, për rëndësinë e sendit thuhet se, “sendi është objekt i të drejtave subjektive sendore, ai njëkohësisht është edhe objekt i marrëdhënies juridiko-sendore e marrëdhënia juridiko-sendore është marrëdhënie shoqërore, marrëdhënie juridike e personave lidhur me sendet e caktuara, si objekt i asaj marrëdhënie”, dhe se “është i pamundur çfarëdo pushteti mbi sendin nëse nuk ka send. Nuk ekzistojnë të drejta sendore pa objekte”².

Mund të themi se në të gjithë legjislacionet e shteteve në botë, *sendi përcaktohet si pjesë e natyrës materiale që mund të jetë në pushtet të njeriut dhe që mund të individualizohet*. Nga kjo kuptojmë se sendi është ajo pjesë e natyrës materiale, që i plotëson dy kushte: kushti i parë është ai fizik, çka dmth se kjo pjesë duhet t’i nënshtrohet pushtetit të njerëzve dhe së dyti është kushti shoqëror, që dmth se kjo pjesë e natyrës njëkohësisht duhet të jetë edhe mall, dmth të mund të shkëmbehet dhe të dalë në qarkullim ekonomik.

Sipas pozitës së tyre në hapësirë, sendet mund të jenë të luajtshme dhe të paluajtshme. Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme është e pranishme në të gjitha sistemet juridike të shteteve në botë, dhe për secilin lloj të sendeve pothuajse krijohet regjim i veçantë juridik.

Kjo ndarje e sendeve është bërë për shkak të ndryshimeve fizike ndërmjet sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme³. Numri i sendeve të paluajtshme është i kufizuar, çdo njëri prej tyre ndodhet në hapësirë, nuk mund të ngatërrohet me sende tjera dhe mund lehtë të individualizohet, ndërsa sendet e luajtshme janë të një numri më të madh, ato mund lehtë të

¹ Aliu Abdulla, “E drejta sendore”, Prishtinë, 2014, fq.37.

² Kodi Civil i Shqipërisë, Nenet 142, 147 dhe 148.

³ Живковска Родна, “Стварно право”, libri I, Shkup, 2005, fq.153.

barten nga një person në tjetrin dhe mund të ngatërrohen me të tjerët. Vlera e sendeve të luajtshme shpesh herë është më e vogël se vlera e sendeve të paluajtshme, andaj objekt i të drejtës pronësore shpesh janë sendet e luajtshme dhe hasen më shpesh në qarkullimin juridik.

Ndarja e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme parashihet në nenin 13 të Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore⁴ të Republikës së Maqedonisë së Veriut (në tekstin e mëtejshëm LPDTS), ku thuhet se:

“Sende të luajtshme dhe të paluajtshme

- *Sa i përket pozitës së tyre në hapësirë sendet mund të jenë të luajtshme dhe të paluajtshme.*
- *Sende të luajtshme janë ato të cilat në tërësi mund të lëvizin ose të ndërrojnë vendin nga një vend në tjetrin, duke mos e dëmtuar thelbin e tyre.*
- *Sende të paluajtshme janë ato sende të cilat nuk mund të lëvizin ose të ndërrojnë vendin nga një vend në tjetrin, pa mos e dëmtuar thelbin e tyre.*
- *Sende të paluajtshme në kuptim të këtij ligji, janë tokat (bujqësore, ndërtimore, pyjore dhe kullotat) dhe ndërtesat si edhe instalacionet e vendosura mbi to ose nën to dhe të lidhura në mënyrë të përhershme me to, nëse nuk është përcaktuar ndryshe me ligj.*
- *Sende të cilat sipas natyrës së tyre janë sende të luajtshme në aspektin juridik mund të konsiderohen si të paluajtshme nëse janë në përkatësi të një paluajtshmërie të caktuar ose nëse ligji i barazon me sendet e paluajtshme.*
- *Në rast kontesti nëse një send është i luajtshëm ose i paluajtshëm konsiderohet se sendi është i luajtshëm”.*

Sendet e paluajtshme në përgjithësi janë të lidhura me tokën. Prandaj mund të themi se në sende të paluajtshme bëjnë pjesë toka dhe të gjitha sendet e ngulitura për tokën, si p.sh., ndërtesat dhe sendet e instaluar në ndërtesë, siç janë: gypat e ujit, përçuesit e rrymës, e tj. Pastaj vijjnë sendet e lidhura organikisht për tokën: drurët, pemët, pastaj ekzistojnë edhe sende

⁴ Закон за сопственост и други стварни права (“Службен Весник на Република Македонија“ бр.18/2001;92/2008; 139/2009;35/2010), (në tekstin e mëtejshëm LPDTS).

të cilat konsiderohen të paluajtshme edhe pse në fakt janë të luajtshme, e këto ndryshe quhen sende të paluajtshme sipas destinimit, kur plotësohen dy kushte të caktuara: pronari ti ketë futur në paluajtshmëri dhe lidhja me të të jetë e përhershme, p.sh. mjetet e punës për punimin e tokës.

Ligji për pronësi dhe të drejtat tjera sendore⁵ i Republikës së Kosovës, e afirmon parimin e unitetit të paluajtshmërisë, dhe sipas nenit 10, parag.1, të këtij ligji, parashihet se “paluajtshmëria është pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore e cila është e kufizuar ose mund të kufizohet”. Paluajtshmëria përfshinë pasurinë nëntokësore, bimët me rrënjët nëntokësore, dhe objektet tjera të lidhura me bazamentin tokësorë⁶.

Disa legjislacione si p.sh. ai i Republikës së Shqipërisë, i numëron në mënyrë taksative sendet e paluajtshme, ku në Kodin Civil të Shqipërisë⁷, (në tekstin e mëtejshëm KCSH) nenin 143 parashihet se: “Sende të paluajtshme janë toka, burimet dhe rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese lidhur me tokën dhe çdo gjë që është trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën”. Në këtë mënyrë të gjitha sendet tjera duke përfshirë edhe çdo energji tjetër natyrore, KCSH i parasheh si sende të luajtshme.

Ndërsa në ligjin për pronësi dhe të drejtat tjera sendore⁸ të Republikës së Kroacisë, për sendet e paluajtshme thuhet se: “Paluajtshmëritë janë pjesë 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”.

Një lloj të veçantë të paluajtshmërisë e përbëjnë ato sende që për nga natyra janë sende të luajtshme, të cilat ekonomikisht nuk janë të lidhura për ndonjë paluajtshmëri. Mirëpo, për shkak të rëndësisë së tyre të posaçme, ato i nënshtrohen një regjimi juridik të njëjtë me atë të paluajtshmërive të vërteta⁹. Këtu bëjnë pjesë: anijet dhe aeroplanët.

⁵ Ligji Nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës / Prishtinë: viti IV / nr. 57 / 04 Gusht 2009”).

⁶ Aliu Abdulla, “E drejta civile”, pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2013, fq.268.

⁷ Kodi civil i Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994; ndryshuar me ligjet nr.8536, datë 18.10.1999; nr.8781, datë 3.5.2001 dhe nr.17/2012, datë 16.2.2012; 121/2013, datë 18.4.2013

⁸ Propisi Republike Hrvatske – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim prava, Zagreb, 1997, neni 2.

⁹ Aliu Abdulla, “E drejta sendore”, fq.43.

1.2. Rëndësia e ndarjes së sendeve në sende të luajshme dhe të paluajshme

Ndarja e sendeve në të luajshme dhe të paluajshme ka rëndësi të madhe, veçanërisht kur është në pyetje mënyra e fitimit të tyre. Fitimi i të drejtës mbi sendet e paluajshme bëhet vetëm pasi të shënohet në librat publik (të tokave), ndërsa bartja e tyre bëhet vetëm me regjistrim në librat publik e jo me dorëzim, siç është rasti te sendet e luajshme. Po ashtu, varësisht se për cilin send bëhet fjalë caktohet edhe kompetenca gjyqësore.

LPDTS i Kosovës, në nenin 287 parasheh: “për fitimin e pronësisë në një paluajtshmëri është i nevojshëm regjistrimi në regjistrin për të drejtat mbi paluajtshmëritë, nëse regjistri është themeluar dhe ka filluar veprimtaria e regjistrimit”. Ndërsa, KCSH në nenin 144, parasheh: “Sendet e paluajshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajshme”. Nga kjo kuptojmë se për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajshme, është e nevojshme që kjo e drejtë të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajshme, pasi kalimi i pronësisë nga pronari i një paluajtshmërie deri te ndonjë person tjetër mund të bëhet vetëm në këtë mënyrë, pra me regjistrim.

Rëndësi tjetër e ndarjes së sendeve në të luajshme dhe të paluajshme është edhe fakti se të gjitha legjislacionet në botë përcaktojnë kohën e afatit të parashkrimit fitues, varësisht nga lloji i sendit (i luajshëm apo i paluajshëm). Gjithashtu në bazë të llojit të sendit përcaktohet edhe lloji i të drejtës së pengut, pasi që kur lihet peng sendi i luajshëm kemi të bëjmë me pengun e dorës, ndërsa kur lihet peng sendi i paluajshëm kemi të bëjmë me hipotekën.

Kur flasim për fitimin e të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajshme me kontratë, duhet të themi se kontrata e tillë duhet të jetë e formës së shkruar (kontratë formale) dhe e vërtetuar pranë organit kompetent. Në rast kontesti lidhur me kompetencën e gjykatës, vlen të theksohet se vendi i sendit të paluajshëm përcakton edhe kompetencën e gjykatës, ndërsa kur bëhet fjalë për trashëgimin e sendeve të paluajshme, duhet patjetër të mbahet seancë gjyqësore.

1.3. Mënyrat për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme

Kur flasim për mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme, së pari duhet të dimë kuptimin e nocionit të pronësisë si institut juridik i të drejtës civile nga njëra anë dhe si institut kryesor i të drejtës sendore (reale) nga ana tjetër.

Pronësia është një institut i lashtë juridik i cili ka lindur me lindjen e vetë të drejtës. Pronësia respektivisht e drejta e pronësisë paraqet njërin ndër institutet juridike më të rëndësishme të së drejtës civile në përgjithësi, respektivisht institutin juridik më të rëndësishëm të së drejtës sendore në veçanti¹⁰. Rëndësia e saj shprehet me faktin se ajo parashihet dhe garantohet jo vetëm me burime nacionale sic janë Kushtetuta dhe ligjet e posaçme, por ajo gjithashtu garantohet me Deklaratën Universale për të Drejtat e Njeriut të vitit 1948 dhe me Konventën Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut me Protokollat e saj. Si e tillë ajo gëzon mbrojtje juridike në rast cënimi ose shkelje të saj.

E drejta e pronësisë është e drejtë sendore, e cila bartësit të saj i garanton pushtetin më të lartë mbi një send. Sipas të drejtës romake, pronësia është e drejtë titullarit që të përdorë (ius utendi), të shfrytëzojë (ius fruendi) dhe të disponojë (ius abutendi) një send në kufijtë e ligjit, respektivisht pronësia është pushteti i plotë mbi sendin (proprietas est plena in re potestas).

Ligjet pozitive, të drejtën e pronësisë e përkufizojnë pothuajse në mënyrë të njëjtë. Sipas LPDTS, neni 8, parasheh se: *“Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, tërësisht ta shfrytëzojë dhe të disponojë me të sipas vullnetit të vet, përderisa kjo nuk është në kundërshtim me ligjin ose me ndonjë të drejtë të personit tjetër. Çdonjëri është i obliguar të përmbahet nga shkeljet e të drejtës së pronësisë së personave tjerë”*.

Kodi Civil i Francës parasheh se, *“Pronësia është e drejta e gëzimit dhe disponimit me sendet në mënyrë më absolute të mundshme, me kusht që të mos bëhet ajo çka është e ndaluar me ligj ose dispozita tjera”*¹¹.

¹⁰ Po aty, fq.91.

¹¹ Code Civil de Français, Paris, 2002, neni 544.

Kodi Civil Zviceran parashikon se, “*kush është pronar i një sendi mund të disponojë me atë send sipas dëshirës në kufijtë e rendit juridik. Ai ka të drejtë të kërkojë prej secilit që e posedon kundërligjshëm dhe të shmangë çdo veprim të kundërligjshëm mbi sendin*”¹².

Definicioni për pronësinë në Kodin Civil Gjerman dallon në absolutitetin e saj, sepse “*pronari i ndonjë sendi, mundet nëse ajo nuk është në kundërshtim me ligjin dhe të drejtat e tjerëve, me atë të sillet si të ketë dëshirë dhe të tjerët (të tretët) t’i përjashtojë nga çdo veprim mbi sendin*”¹³.

Kur flasim për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme mund të themi se e drejta e pronësisë mund të fitohet në bazë të ligjit, në bazë të punës juridike dhe me trashëgimi, si dhe në bazë të vendimit të organit kompetent shtetëror¹⁴.

Pronësia mund të fitohet në dy mënyra:

1) **mënyra derivative** dhe

2) **mënyra origjinere**.

Mënyra derivative - ekziston atëherë kur personi të drejtën e vet të pronësisë e nxjerr nga e drejta e paraardhësit të tij. Për fitimin derivativ të pronësisë nevojiten dy momente: *baza (titulli) juridike (iustus titulus)* dhe momenti tjetër është *mënyra e fitimit (modus aquirendi)*. Në kuptimin e bartjes së pronësisë, themeli (baza) juridike është punë juridike me të cilin dëshirohet të bartet pronësia mbi një person tjetër. Prandaj baza ose themeli juridik në kuptimin e bartjes së pronësisë mund të jetë punë e njëanshme juridike, psh. **testamenti** me të cilin bartet pronësia ose puna juridike mund të jetë e dyanshme që ndryshe quhet **kontratë**. Për fitimin e të drejtës së pronësisë, përveç titullit juridik, kërkohet edhe mënyra e fitimit ose modus aquirendi. Dorëzimi i sendit sot në të drejtën tonë është i ruajtur si mënyrë e fitimit vetëm për sendet e luajtshme. Mënyra e fitimit për sendet e paluajtshme është regjistrimi i të drejtës pronësore në librat e tokës, respektivisht në regjistrin për regjistrimin e të drejtave sendore në paluajtshmëri,

¹² Code Civil Suisse, Berné, 1984, neni 641.

¹³ German Civil Code (BGB), Berlin, 2002, neni 903.

¹⁴ LPDTS i RMV-së, neni 112.

në emër të fituesit. Për fitimin e pronësisë mbi sendet e luajtshme kërkohet dorëzimi i sendit ndërsa për sendet e paluajtshme kërkohet regjistrimi i të drejtës së pronësisë në librat e tokës.

Fitimi origjiner i pronësisë – është mënyrë tjetër për fitimin e pronësisë që dallon nga fitimi derivativ. Fitimi origjiner i të drejtës së pronësisë ekziston kur e drejta nuk nxirret nga paraardhësi por në bazë të ndonjë fakti tjetër juridik. Në këto raste zakonisht është fjala për fitimin e të drejtës së pronësisë **në bazë të ligjit**. Kjo do të thotë se ligji e njeh titullin juridik si të mjaftueshëm për fitimin e pronësisë. Titujt për fitimin origjiner të pronësisë, Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i parasheh në nenin 113, e në vazhdim, ku thuhet: “sipas vetë ligjit, e drejta e pronësisë fitohet me krijimin e sendit të ri, me bashkim dhe përzjerje, me ndërtim në tokën e huaj, me ndarjen e fryteve, me parashkrim fitues, me fitimin e pronësisë nga jo pronari, me okupim, me lidhje dhe shtresim, me ndryshimin e shtratit të rrjedhës së ujit dhe me krijimin e një ishulli dhe në raste tjera të caktuara me ligj.

1.3.1. Në bazë të ligjit

Sipas ligjit e drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme fitohet me përzjerje apo bashkim, me ndërtimin në tokën e vetë ose të huaj, me bashkimet e tokave nga aluvionet dhe me parashkrim fitues.

- **Me përzjerje apo bashkim** – Kur sendet që u përkasin pronarëve të ndryshëm janë të përziera ose të bashkuara në atë mënyrë që nuk mund të ndahen pa dëm të konsiderueshëm ose pa shpenzime të tepruara, mbi sendin e ri krijohet e drejta e pronësisë në favor të pronarëve të mëparshëm edhe atë në përpjestim me vlerën që sendet e caktuara kishin në kohën e përzjerjes apo bashkimit. Nëse ndonjëri nga pronarët ishte i pandërgjegjshëm, pronari i ndërgjegjshëm në afat prej një viti nga dita e përzjerjes apo bashkimit të sendeve mund të kërkojë që e drejta e pronësisë mbi tërë sendin t’i takojë atij ose sendi i njëjtë t’i takojë pronarit të pandërgjegjshëm, ndërsa ai t’ia kompensojë vlerën e sendit të tij. Në rastet kur nga dy sendet e përziera apo të bashkuara, njëri ka vlerë të parëndësishme në krahasim me tjetrin, pronari i sendit tjetër fiton të

drejtën e pronësisë mbi sendin e ri, me obligim që t'i kompensojë vlerën e caktuar personit tjetër që ka humbur të drejtën e pronësisë mbi sendin (neni 115 i LPDTS).

- **Ndërtimi në tokën e vetë ose të huaj** – Pronari i tokës së parashikuar me ligj ose në bazë të ligjit të objekteve ndërtimore fiton të drejtën e pronësisë mbi ndërtesën të cilën e ka ndërtuar në tokë në përputhje me rregullat e ndërtimit dhe me regjistrimin e së drejtës në librat publik për regjistrimin e të drejtave mbi sendet e paluajtshme.

Ndërtuesi i objektit ndërtimor me pëlqimin e pronarit të tokës mund të fitojë të drejtën e pronësisë mbi objektin nën kushtet e parag.1 të këtij neni (neni 116 i LPDTS).

Personi i cili me lejen e organit kompetent do të ndërtojë ndërtesë ose objekt ndërtimor në tokën në të cilën tjetërkush ka të drejtën e pronësisë pa pëlqimin e tij, fiton të drejtën e pronësisë edhe mbi tokën në të cilën është ndërtuar objekti ndërtimor, si edhe mbi tokën që është në funksion të objektit për përdorim të rregullt, nëse nuk e ka ditur dhe as që ka mundur ta dijë se ndërton në tokë të huaj, ndërsa pronari i tokës e ka ditur për ndërtimin por nuk e ka kundërshtuar menjëherë. Në këtë rast pronari i tokës ka të drejtë që në afat prej 3 viteve nga dita kur ka marrë dijeni për ndërtimin e kryer dhe më së voni në afat prej 10 viteve nga përfundimi i ndërtimit, të kërkojë që ndërtuesi t'ia kompensojë vlerën e tokës në lartësi të çmimit të tregut në kohën e sjelljes së vendimit të gjykatës (neni 117 i LPDTS).

Nëse ndërtuesi edhe pse ka pasur leje për ndërtim, por ka ditur ose ka mundur të dijë se dokumenti për të drejtën e pronësisë së tokës nuk është i besueshëm, ndërton në tokë të huaj, ndërsa pronari menjëherë e ka kundërshtuar, pronari i tokës mund të kërkojë që t'i takojë e drejta e pronësisë mbi ndërtesën e ndërtuar, ose ndërtuesi ta rrënojë ndërtesën dhe t'ia kthejë tokën në gjendjen e saj paraprake, ose ndërtuesi t'i paguajë çmimin shitës të tokës. Në përjashtim të kësaj dispozite, gjykata mund të vendos që objekti i ndërtuar të mos rrënohet, nëse rrënimi i objektit ndërtimor shikuar nga rrethanat e rastit, e veçanërisht vlerën e objektit, rrethanat pasurore të pronarit të tokës dhe ndërtuesit, si dhe sjelljes së tyre gjatë ndërtimit nuk do të ishte e justifikuar nga ana shoqërore. Nëse pronari i tokës kërkon që ti takojë e drejta e pronësisë mbi objektin ndërtimor, është i detyruar që ndërtuesit t'ia kompensojë vlerën e objektit ndërtimor në lartësinë e çmimit

ndërtimor të objektit në vendin ku ajo ndodhet në momentin e sjelljes së vendimit të gjykatës. Pronari i tokës mund ta relizojë këtë të drejtë në afat prej 3 viteve nga dita e përfundimit të ndërtimit të objektit ndërtimor. Me kalimin e këtij afati pronari mund të kërkojë pagimin e çmimit të tregut të tokës në kohën e sjelljes së vendimit gjyqësorë, dhe më së voni në afat prej 10 vitesh nga dita e përfundimit të objektit ndërtimor (neni 118 i LPDTS).

Në qoftë se ndërtuesi është i ndërgjegjshëm në kuptim të dispozitave të nenin 117 të LPDTS, parag.1 dhe 2, ndërsa pronari i tokës nuk ka pasur dijeni për ndërtimin, në rastet kur vlera e objektit ndërtimor është dukshëm më e madhe se toka, atëherë objekti ndërtimor së bashku me tokën i takojnë ndërtuesit, ndërsa ai për tokën i ka borxh pronarit kompensim në bazë të çmimit të tregut të tokës. Nëse vlera e tokës është dukshëm më e madhe, atëherë gjykata me kërkesë të pronarit të tokës, objektin ndërtimor do t'ia ndajë pronarit të tokës dhe do ta detyrojë që ndërtuesit t'ia kompensojë vlerën ndërtimore të objektit sipas çmimit ndërtimor të objektit në vendin ku gjendet. Në rastet kur ndërtuesi është i ndërgjegjshëm dhe pronari i tokës nuk ka ditur për ndërtimin, ndërsa vlera e ndërtesës dhe tokës është përafërsisht e njëjtë, objekti ndërtimor, respektivisht objektin ndërtimor dhe tokën gjykata do t'ia ndajë pronarit të tokës ose ndërtuesit, duke mbajtur llogari për nevojat e tyre, e veçanërisht për rrethanat e tyre të banimit. Pronarit të tokës, respektivisht, ndërtuesit i takon kompensimi për tokën, respektivisht, për objektin ndërtimor sipas parag.1 të këtij neni (neni 119 i LPDTS).

- **Bashkimet e tokave nga aluvionet** – Në dispozitat e neneve 178-181 të KCSH rregullohet mënyra e fitimit të pronësisë së tokave të krijuara në shtratet e tyre nga mbushjet me dhe, shtesat përgjat brigjeve të lumenjve a të përrenjve, tokat e krijuara në shtratet e tyre, ato të krijuara nga rrjedhat e ujit apo nga ndryshimi i shtratit të një lumi ose përroi. Mbushjet me dhe të tokave e shtesat e tokës që formohen në mënyrë të natyrshme gjatë brigjeve të lumenjve a të përrenjve, i përkasin pronarit të tokës përveç rasteve kur parashikohet ndryshe me ligj.
- **Parashkrimi fitues (*usucapio*)** – është mënyrë tjetër e fitimit të pronësisë duke e mbajtur sendin në posedim për kohën e caktuar. Pra me kalimin e kohës poseduesi me mirëbesim

bëhet pronar. Në të drejtën tone ka rëndësi të madhe për shkak se te ne vlen parimi se vetëm pronari mund të bartë pronësinë.

Për parashkrim fitues duhet të plotësohen tre kushte: posedimi i ligjshëm, mirëbesimi dhe kalimi kohës. Për sendet e luajtshme duhen 10 vite posedim me mirëbesim, ndërsa për sendet e paluajtshme duhen 20 vite. Ligji për shkak të sigurisë juridike e lejon parashkrimin fitues.

Mbajtësi me mirëbesim dhe i ligjshëm sendit të paluajtshëm në të cilin tjetri ka të drejtë pronësie, fiton të drejtën e pronësisë mbi atë send me mbajtje pas skadimit të një periudhe prej dhjetë vitesh (neni 124, parag.2 i LPDTS). Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm në të cilin tjetri ka të drejtë pronësie, fiton të drejtën e pronësisë mbi atë send me mbajtje pas skadimit të një periudhe prej njëzet vitesh (neni 124, parag.4 i LPDTS). Trashëgimtari bëhet mbajtës me mirëbesim nga momenti i hapjes së trashëgimisë dhe në rast se trashëgimlënësi ka qenë mbajtës me keqbesim, ndërsa trashëgimtari këtë nuk e ka ditur dhe nuk ka pasur mundësi ta dijë, kurse koha për mbajtje fillon të rrjedhë nga momenti i hapjes së trashëgimisë (neni 124.parag.6 i LPDTS).

Koha e nevojshme për mbajtje fillon të rrjedhë nga dita kur mbajtësi ka pasur sendin në posedim, dhe mbaron në ditën e fundit të kohës së nevojshme për mbajtje. Në kohën e nevojshme për mbajtje llogaritet edhe koha për të cilën paraardhësit e mbajtësit aktual e kanë mbajtur sendin si mbajtës të ndërgjegjshëm dhe të ligjshëm, respektivisht si mbajtës të ndërgjegjshëm. Lidhur me ndërprerjen apo ndaljen e mbajtjes, në mënyrë përkatëse zbatohen dispozitat për ndërprerjen apo ndaljen e parashkrimit të kërkesave (neni 125 i LPDTS).

1.1.2. Në bazë të punës juridike

Qarkullimi juridik i të drejtave sendore nga titullari i vjetër në titullarin e ri mund të bëhet edhe me punë të vlefshme juridike, siç janë: kontrata e shitblerjes, dhuratës, këmbimit dhe të ngjashme¹⁵. Mirëpo, kur objekt i marrëdhënies juridiko-sendore është send i paluajtshëm, për fitimin e të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme nuk është e mjaftueshme vetëm puna e vlefshme juridike, por kërkohet regjistrimi i të drejtës së pronësisë në regjistrin e të drejtave të paluajtshmërive.

Në bazë të punës së lejuar juridike që synon fitimin e pronësisë, pronësia kalon nga pronari i mëparshëm në titullarin e ri, në mënyrën e përcaktuar me ligj¹⁶.

E drejta e pronësisë mbi paluajtshmëritë në bazë të punës juridike, fitohet me regjistrimin në librin publik për regjistrimin e të drejtave të paluajtshmërive ose në mënyrë tjetër të përcaktuar me ligj¹⁷.

1.1.3. Në bazë të trashëgimisë

E drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme mund të fitohet edhe me anë të trashëgimisë, qoftë asaj ligjore apo testamentare. Në nenin 153 të LPDTS është paraparë se e drejta e pronësisë së sendit mund të fitohet me trashëgimi në momentin e hapjes së trashëgimisë së pasurisë së personit të vdekur, përveç nëse me ligj nuk është parashikuar ndryshe. Pas plotfuqishmërisë së vendimit për trashëgimi, trashëgimtari ka të drejtë të kërkojë regjistrimin e të drejtës së pronësisë së paluajtshmërisë në librin publik.

Kodi Civil i Shqipërisë, në nenin 316 e përkufizon trashëgiminë si e drejtë e kalimit me ligj ose testament të pasurisë së personit të vdekur një ose më shumë personave sipas rregullave të përcaktuara me këtë kod.

¹⁵ Aliu Abdulla, “E drejta sendore”, fq.149.

¹⁶ LPDTS i RMV-së, neni 144.

¹⁷ LPDTS i RMV-së, neni 148.

1.1.4. Me vendim të organit kompetent

Fitimi i pronësisë me vendim të organit shtetërorë rregullohet me nenin 154 të LPDTS në të cilin është paraparë mundësia e fitimit të pronësisë me anë të vendimit të organit kompetent, i cili mund të jetë vendim i gjykatës ose organit tjetër administrativ, nën kushtet e përcaktuara me këtë ligj.

Në këtë mënyrë e drejta e pronësisë fitohet në momentin e plotfuqishmërisë së vendimit gjyqësorë ose formës së prerë të vendimit të organit tjetër shtetërorë, në qoftë se me ligj nuk është përcaktuar ndryshe dhe as që del nga qëllimi për të cilin është sjellur vendimi. Për shembull, Ligji mbi eksproprijimin¹⁸ mundëson fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të vendimit të organit shtetëror.

¹⁸ Законот за експропријација („Службен весник на Република Македонија“ број 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15 и 23/16)

KAPITULLI II: TË DREJTAT SENDORE TË SHTETASVE TË HUAJ MBI SENDET E PALUAJTSHME NË RMV

2.1. Klasifikimi i të drejtave civile

Në doktrinën juridike, ndarja e të drejtave civile të të huajve mund të bëhet në dy mënyra: sipas kategorive të së drejtës civile dhe sipas mundësisë që të huajt i shfrytëzojnë ato të drejta¹⁹. Sipas kategorive të së drejtës civile, të drejtat civile të të huajve ndahen në: të drejta familjare, të drejta trashëgimore, të drejta detyrimore dhe në të drejta sendore (reale) duke përfshirë këtu edhe të drejtën për “pronësinë industriale” dhe të drejtën për “pronësinë intelektuale”. Ndërsa sipas mundësisë që të huajt t’i shfrytëzojnë këto të drejta, të drejtat civile të të huajve ndahen në 3 grupe:

a) Të drejta të përgjithshme

Të drejta të përgjithshme janë ato të drejta që të huajt mund ti shfrytëzojnë pa kushte, përkatësisht të drejta të cilat të huajt mund ti gëzojnë sikurse shtetasit e vendit. Për fitimin e këtyre të drejtave, është krejtësisht e parëndësishme nëse një person është subjekt i vendit apo i huaj. Në këtë rast kërkohet që shtetasit e huaj ti plotësojnë të njëjtat kushte, ashtu siç kërkohet edhe për shtetasit e vendit.

b) Të drejta relativisht të rezervuara

Të drejtat relativisht të rezervuara të huajt mund ti gëzojnë vetëm me plotësimin e kushtit të caktuar, që përndryshe nuk kërkohet nga shtetasit e vendit, përkatësisht nga personat juridik të vendit. Ky grup i të drejtave është më i pranishëm në kushtet bashkëkohore, me çka shihet qartë trajtimi më i favorshëm i subjekteve vendas në raport me ato të huaj.

¹⁹ Jezdiq Mihaillo, “E drejta ndërkombëtare private II”, Prishtinë, 1976, fq.32

c) Të drejta absolutisht të rezervuara

Të drejta absolutisht të rezervuara janë ato të drejta të cilat të huajt nuk mund ti gëzojnë, pasi ato janë të rezervuara vetëm për shtetasit e vendit. Bëhet fjalë për të drejta të cilat çenojnë sovranitetin dhe sigurinë e një shteti, apo interesat e tij themelore, të cilat janë arsye kryesore se pse shteti parasheh një kufizim të tillë. Në kushtet bashkëkohore ky grup i të drejtave gjithnjë e më shumë po zvogëlohet.

2.2. E drejta e shtetasve të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë në RMV

Në marrëdhëniet juridiko-private që krijohen në territorin e një shteti, përveç personave fizik dhe juridik të vendit, si subjekte mund të paraqiten edhe subjektet e huaja (personat fizik dhe juridik). Në këtë rast kemi shfaqjen e elementit të huaj në subjekt (shtetasi i huaj) dhe duke marrë parasysh cilësinë e të huajit lind pyetja se a mundet dhe në çfarë mase shtetasi i huaj mund të gëzojë të drejta sendore mbi pasuritë e paluajtshme në RMV?

Korniza e përgjithshme ligjore për fitimin e pronësisë nga ana e personave fizik dhe juridik të huaj është e përcaktuar në Kushtetutën e Republikës së Maqedonisë së Veriut, ku theksohet se ***“personi i huaj në vendin tonë mund të fitojë të drejtën e pronësisë nën kushtet e përcaktuara me ligj”²⁰***.

Mundësia që të huajt të fitojnë të drejta sendore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut (në tekstin e mëtejshëm RMV), është e rregulluar me Ligjin për pronësi dhe të drejta tjera sendore²¹, i cili pësoi ndryshime serioze pikërisht në këtë pjesë në vitin 2008. Ndërsa, në RMV, ashtu si edhe në një numër të madh të shteteve në botë, ekzistojnë zgjidhje të ndryshme në aspekt të fitimit të pronësisë mbi sendet e luajtshme dhe fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme, përkatësisht ekziston dualitet i regjimit ligjor të pronësisë së të huajve.

²⁰ Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë, 1991, neni 31

²¹ Закон за сопственост и други стварни права (“Службен Весник на Република Македонија”, бр.18/2001; 92/2008; 139/2009; 35/2010)

Përgjigja në pyetjen nëse një send është i luajtshëm apo i paluajtshëm, caktohet në bazë të së drejtës së RMV-së, si vend në të cilin ndodhet sendi (zbatohet rregulla *lex rei sitae*)²².

Në Ligjin për pronësi dhe të drejta tjera sendore në pjesën e katërt, nga neni 240 deri në nenin 252, janë përcaktuar kushtet nën të cilat personat e huaj mund të fitojnë të drejtën e pronësisë, përmbajtja dhe kufizimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore.

Kushtetuta e RMV-së si dhe LPDTS, nuk përmbajnë ndonjë kufizim për të huajt me karakter etnik, racor dhe të tjerë, në kundërshtim me parimet themelore të dokumenteve ndërkombëtare për mbrojtjen e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut. Këto parime janë ruajtur edhe në Ligjin për tokat bujqësore dhe Ligjin për tokat ndërtimore.

2.3. Kuptimi i nocionit “ I huaj ”

Kur flasim për të drejtat e të huajve, para se gjithash është e nevojshme të përcaktojmë kuptimin e nocionit - i huaj. Ligjvënësi ynë, në disa rregullore e përcakton nocionin e personit të huaj.

“I huaj” në përgjithësi konsiderohet ai person i cili nuk ka shtetësinë e shtetit të vendit²³. Kjo nënkupton se ai person ose është shtetas i ndonjë shteti tjetër ose është person pa shtetësi-apatrid. Në këtë mënyrë termi - i huaj, definohet edhe në Ligjin për lëvizjen dhe qëndrimin e të huajve²⁴ të RMV-së dhe ai përcaktim iu referohet shtetasve të huajve.

Në LPDTS, në nenin 241 kuptimi i termit “person i huaj” përcaktohet në këtë mënyrë: **“Si person i huaj fizik, konsiderohet ai person fizik që nuk ka shtetësinë e Republikës së Maqedonisë, përveç nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe”**, ndërsa personi i huaj juridik

²² *Lex rei sitae*, si rregull i të drejtës ndërkombëtare ka ekzistuar që nga e drejta romake dhe vazhdon të zbatohet edhe sot, me qëllim që shtetet të zbatojnë ligjet e veta mbi sendet e paluajtshme që ndodhen në territorin e tyre, në rastet kur personat e huaj dëshirojnë të fitojnë ndonjë të drejtë sendore mbi to.

²³Рибарев Стојанче, “Судска Ревизија”, Скопје, 2002, fq.169.

²⁴ Закон за движење и престој на странци (“Службен Весник на Република Македонија”, бр. 36/92), Neni 2, parag.1.

përcaktohet si vijon: ***“person i huaj juridik, konsiderohet ai person juridik që ka seli jashtë territorit të Republikës së Maqedonisë, përveç nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe”.***

Çështja e shtetësisë së shtetasve të huaj është rregulluar edhe me Ligjin për të drejtën ndërkombëtare private²⁵ të RMV-së (në tekstin e mëtejshëm LDNP), në nenin 4 parag.2, 3 dhe 4 është paraparë:

“ Nëse personi i cili është shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut ka edhe shtetësinë e ndonjë shteti tjetër, për zbatimin e këtij ligji, konsiderohet se ka vetëm shtetësinë e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Nëse personi i cili nuk është shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut ka dy ose më shumë shtetësi të huaja, për zbatimin e këtij ligji konsiderohet se ka shtetësinë e atij shteti, shtetas i të cilit është dhe në të cilin e ka vendbanimin.

Nëse personi nga paragrafi (3) i këtij neni nuk ka vendbanim në asnjë nga shtetet shtetas i të cilave është, për zbatimin e këtij ligji konsiderohet shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut shteti i të cilit ai është një qytetar dhe me të cilin është në lidhje më të afërt”.

Në praktikë ekzistojnë raste kur personi nuk ka shtetësi ose kur shtetësia e tij nuk mund të konstatohet. Kjo çështje rregullohet me nenin 5 të LDNP, në të cilin parashihet se e drejta kompetente caktohet në bazë të vendbanimit të personit. Megjithatë, nëse personi nuk ka vendbanim ose ai nuk mund të konstatohet, e drejta kompetente caktohet në bazë të vendqëndrimit të tij. E në rastet kur nuk mund të konstatohet as vendqëndrimi i tij, kompetente do të jetë e drejta e Republikës së Maqedonisë së Veriut. Në këtë rast lind pyetja ku qëndron dallimi ndërmjet vendbanimit dhe vendqëndrimit? Do jap disa definime të shkurta në lidhje me këto terme për të qenë më e qartë në atë që kam theksuar më lartë.

Vendbanimi përkufizohet si vend në të cilin qytetari është vendosur me qëllim që të jetoj përherë dhe në të cilin ka siguruar banesë për të jetuar, kurse vendqëndrimi është vend në të cilin qytetari banon përkohësisht, jashtë komunës në të cilën ndodhet vendbanimi i tij²⁶.

²⁵ Закон за меѓународно приватно право (“Службен Весник на РСМ”, бр.32 од 10.02.2020 година)

²⁶ Законот за пријавување на живеалиштето и престојувалиштето на граѓаните (“Сл. Весник на Република Македонија” бр.36 од 08.06.1992 год.)

2.6. E drejta e pronësisë së shtetasve të huaj mbi sendet e paluajtshme në RMV

E drejta pronësisë mbi pasuritë e patundshme dhe të drejtat tjera reale, të ashtuquajtura të drejta sektorale, duke marrë parasysh rëndësinë e tyre dhe kushtet e përgjithshme shoqërore-ekonomike, nuk u janë njohur të huajve në sistemin skllavopronarë²⁷. Edhe në feudalizëm këto të drejta u janë mohuar të huajve, ndërsa forma e mohimit të tillë ishte paraparë me institute të posaçme. Pas Revolucionit borgjez-francez të vitit 1789 bëhet një kthesë e rëndësishme në këtë pikëpamje. Mirëpo, mund të themi se as atëherë këto të drejta nuk u janë njohur të huajve në të gjitha shtetet, ndërsa në shtetet që njiheshin, ato nuk kishin karakterin e të drejtave të përgjithshme.

Prandaj, mund të themi se as në shkallën e tanishme të zhvillimit të këtij procesi, e drejta e shtetasit të huaj për të gëzuar ndonjë të drejtë sendore mbi sendet e paluajtshme, si rregull, nuk ka karakter të drejtë të përgjithshme, kështu që mund të dallojmë sisteme të ndryshme përkitazi me mundësinë që shtetasit e huaj të gëzojnë të drejta sendore mbi pasuritë e paluajtshme. Në teori kjo gjendje, kryesisht, arsyetohet nga fakti se pasuritë e paluajtshme i përfshinë kuptimi i sovranitetit, pastaj përmenden edhe interesat e shtetit, rëndësia e pasurive të paluajtshme për ekonominë e një shteti, e tjera²⁸.

Një ndër çështjet më delikate në pozitën juridike të të huajve i referohet mundësisë që shtetasit e huaj të fitojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejta tjera sendore mbi sendet e paluajtshme. Në këtë aspekt mund të themi se është e drejtë sovrane e çdo shteti, që të vendos lirshëm se a mundet dhe në ç'farë kushtesh do i'u lejojë personave të huaj që ti gëzojnë këto të drejta mbi sendet e paluajtshme që ndodhen në territorin e tij.

Në të drejtën e krahasuar, të drejtat sendore mbi sendet e paluajtshme shpesh trajtohen si të drejta realitivist të rezervuara, dhe jo rallëherë edhe si të drejta absolutisht të rezervuara. Përveç kësaj, ekzistojnë kufizime direkte dhe indirekte për të huajt, për sa i përket fitimit të këtyre të drejtave. Arsyeja kryesore për një qasje të tillë, qëndron në faktin se paluajtshmëritë trajtohen

²⁷ Jezdiq M., "E drejta ndërkombëtare private II", fq.43.

²⁸ Po aty, fq.44.

si pjesë e territorit shtetërorë, e territori paraqet atribut të sovranitetit. Përveç kësaj, përmenden edhe arsye të sigurisë shtetërore, arsyet ekonomike, e tj.

Kështu p.sh. në SHBA, Ligjvënësi federal e kufizon të drejtën e të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë mbi tokat bujqësore dhe mbi malet.

Në shtetin federal të Kalifornisë, gjithashtu e drejta e pronësisë së shtetasve të huaj mbi tokat është kufizuar në më shumë se gjysmë milioni akre²⁹.

Një numër i madh shtetesh në botë parashohin kufizime të së drejtës së pronësisë të shtetasve të huaj mbi sendet e paluajtshme, për arsye të sigurisë³⁰. I tillë është edhe rasti me rendin ligjor të RMV-së. Kështu personi i huaj nuk mund të jetë pronar i sendit të paluajtshëm, i cili për të mbrojtur interesat dhe sigurinë e RMV-së, me ligj është emëruar si zonë mbi të cilën të huajt nuk mund të fitojnë të drejtë pronësie, përveç nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe (neni 250 i LPDTS).

Me LPDTS është paraparë klasifikim i dyfishtë, në pikpamje të mundësisë, që të huajt të fitojnë pronësinë mbi sendet e paluajtshme në RMV. Kështu, bëhet dallim midis të drejtës për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme **me trashëgimi** dhe të drejtës për fitimin e pronësisë **me punë juridike ndërmjet personave të gjallë**. Arsye për një kualifikim të tillë, është përcaktimi i Ligjvënësit që të parasheh zgjidhje më liberale në aspekt të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme me trashëgimi. Domethënë se, kur të huajt paraqiten si trashëgues të pasurisë së paluajtshme në RMV, në të shumtë e rasteve ajo është në bazë të ligjit ose testamentit, dhe nuk do të ishte logjike që edhe këtu të vendosen ato kushte që parashihen në situatat kur të huajt paraqiten si blerës të paluajtshmërive.

²⁹ Për më shumë shiko: Weissbrodt David, *Immigration law and Procedure*, St. Paul, Minn, 1998, fq.446.

³⁰ Дескоски Т., "Сопственоста на странците во Република Македонија", Деловно право, nr.21/2009, Shkup, fq.386.

2.4. Sistemi i të drejtave sendore (reale) të të huajve mbi sendet e paluajtshme

Rregullat për të drejtat reale të të huajve organi i një vendi i aplikon në rast se e drejta u përket pasurive të patundshme që gjenden në territorin e shtetit të atij organi, por jo edhe atëherë kur pasuritë e patundshme gjenden në territorin e huaj, pasi në këtë rast pasuritë e patundshme janë nën sovranitetin e huaj territorial³¹. Mirëpo, se në cilat raste organi i një vendi do t'i njohë të huajit të drejtën për të qenë bartës i të drejtave reale mbi pasuritë e patundshme, duke pasur parasysh cilësinë e të huajit, varet nga vendi për të cilin bëhet fjalë, pasi që çdo shtet parasheh kushte të ndryshme.

Lidhur me të drejtat e të huajve për të gëzuar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme mund të dallojmë tre sisteme kryesore: sistemi sipas të cilit e drejta e të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme është e drejtë e përgjithshme; sistemi sipas të cilit kjo e drejtë ka karakterin e të drejtës relativisht të rezervuar dhe sistemi sipas të cilit kjo e drejtë, lidhur me disa pasuri të paluajtshme shfaqet si e drejtë absolutisht e rezervuar, kurse lidhur me të tjerat shfaqet si e drejtë e përgjithshme ose e drejtë relativisht e rezervuar (sistemi i përzier)³².

1. *Sistemi i parë* - sipas të cilit e drejta e të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme është e drejtë e përgjithshme dhe i mundëson shtetasit të huaj që të gëzojë këtë të drejtë pa kurrfarë kufizimi, që nënkupton se i huaji nuk duhet të plotësojë ndonjë kusht të veçantë siç është reciprociteti faktik, ligjor dhe diplomatik, ose të merr leje paraprake nga organi kompetent i vendit ku ndodhet pasuria e paluajtshme. Në qoftë se ekzistojnë kufizime të tilla, ata janë me karakter të jashtëzakonshëm dhe u përkasin pasurive të paluajtshme që ndodhen në zonën kufitare ose janë si pasojë e kontrollit devizor. Ky sistem është karakteristik për Francën, Belgjikën, Austrinë dhe disa vende të tjera. Mirëpo, vlen të theksohet se edhe këto shtete duke aplikuar retorzionin mund ta përjashtojnë ose ta kufizojnë këtë të drejtë të të huajve, në qoftë se shteti, shtetas i të cilit janë ata nuk e njeh këtë të drejtë si të drejtë të përgjithshme.

³¹ J.Mihaillo, "E drejta ndërkombëtare private II", fq.45.

³² Po aty.

2. Sipas *sistemit të dytë* kjo e drejtë ka karakterin e të drejtës relativisht të rezervuar, që nënkupton se e drejta e të huajit për të fituar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme kushtëzohet me reciprocitet (faktik, ligjor ose diplomatik) ose me marrje të lejes së veçantë nga organi kompetent i vendit ku ndodhet pasuria e paluajtshme, ose me kushte tjera. Plotësimi i kushtit të tillë kërkohet pa marrë parasysh faktit se në cilën pjesë të vendit ndodhet pasuria e paluajtshme. Ky sistem ekziston në Gjermani, në disa vende të SHBA-së (p.sh. në Arizonë, Illinois kërkohet si kusht që i huaji përmes natyralizimit, brenda afatit të caktuar të marrë shtetësinë përkatëse) dhe në vende tjera (në Austri ky sistem ka ekzistuar deri në vitin 1940 – si kusht ishte reciprociteti diplomatik ose leja e veçantë nga organi kompetent).

3. *Sistemi i tretë* – ose ndryshe sistemi i përzier e trajton fitimin e të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme si të drejtë të pakushtëzuar, në qoftë se bëhet fjalë për pasuri të paluajtshme, që nuk ndodhen në zonë të caktuar, ose nëse nuk është fjala për llojet e caktuara të pasurive të paluajtshme, ndërsa në rastet kur bëhet fjalë për pasuritë e paluajtshme që ndodhen në zona të caktuara ose nëse është fjala për kategori të caktuar të pasurive të paluajtshme konsiderohet si e drejtë absolutisht e rezervuar. Si kategori të tilla të pasurive të paluajtshme, që të huajtë në disa vende nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë zakonisht konsiderohen tokat bujqësore (p.sh. në Egjipt) dhe ato toka në të cilat gjenden shtresa xeherorësh (p.sh. në Brazil, Japoni). Si shkak për trajtim të këtillë të gëzimit të së drejtës së pronësisë për këtë kategori të pasurive të paluajtshme, si e drejtë relativisht e rezervuar, përmendet nevoja e mbrojtjes dhe zhvillimit të ekonomisë nacionale, rendit publik e tj.

Si në shtetet që aplikojnë këtë sistem, edhe në ata shtete që aplikojnë sistemin e parë, kur bëhet fjalë për pasuritë e paluajtshme parashihet mundësia e aplikimit të retorzionit, në qoftë se shteti, shtetas i të cilit është i huaji vepron ndryshe. Kjo nënkupton se, gjendja e këtillë e sistemeve juridike bashkëkohore, lidhur me të gëzuarit e të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, paraqet rëndësinë e retorzionit dhe reciprocitetit lidhur me këto të drejta të të huajve.

2.5. Reciprociteti dhe retorzioni përkitazi me të drejtat sendore të të huajve lidhur me sendet e paluajtshme

Çështja e ekzistimit të reciprocitetit, si kusht për fitimin e të drejtës së pronësisë, shtrohet si rregull, kur çështja e të gëzuarit të një të drejte të tillë, nga ana e shtetasve të huaj, shtrohet përkitazi me pasuritë e paluajtshme që gjenden në territorin e shteteve që pranojnë sistemin e dytë³³. Në atë rast, varësisht nga shteti për të cilin bëhet fjalë, si kusht që të huajit ti njihet e drejta e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme shtrohet çështja e reciprocitetit diplomatik, faktik ose ligjor, ndërsa caktimi i llojit të reciprocitetit, përkah përmbajtja e tij, shtrohet si kusht për gëzimin e kësaj të drejte, zakonisht nuk rregullohet me tekste ligjore, por lehet që kjo çështje të zgjidhet në praktikë. Me këtë rast mund të merret në konsiderim *reciprociteti formal* (kur shteti i vendit i barazon të huajit me shtetasit e vet me kusht që edhe shteti i të huajit t'i barazojë të huajt me shtetasit e vet sa i përket të gëzuarit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme) ose *reciprociteti material* (kur të huajit i njihet e drejta e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme me kusht që kjo e drejtë ti njihet shtetasit të vendit në shtetin e huaj) ose *reciprociteti efektiv* (kur të huajit i njihet e drejta e fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, në qoftë se ajo për nga vëllimi dhe autorizimet, në të vërtetë, u njihet shtetasve të vendit në vendin e huaj).

Në teori, llojet e këtij reciprociteti mbrohen me argumente të ndryshme, duke pasur parasysh si pikënisje të kuptuarit e ndryshëm të reciprocitetit (sipas një pikëpamje, qëllimi i reciprocitetit është që i huaji të mos vëhet në pozitë më të keqe e ajo të cilën e siguron legjislacioni i vendit, duke pasur kujdes për rendin publik, kurse sipas pikëpamjes tjetër reciprociteti ka për qëllim të evitojë krijimin e pozitës më të privilegjuar në favor të shtetasve të një shteti ndaj shtetit tjetër. Mirëpo, në qoftë se studiohet arsyeshmëria e këtyre llojeve të reciprocitetit, lidhur me të gëzuarit e të drejtave reale të të huajve mbi pasuritë e paluajtshme jo nga aspekti i qëllimit të reciprocitetit, por nga aspekti i të ekzistuarit të shteteve me sisteme të ndryshme dhe sisteme të njëjta shoqërore-ekonomike e me shkallë të ndryshme të zhvillimit, në kushtet bashkëkohore, si dhe nga aspekti i respektimit të parimeve kryesore të komunikimit

³³ Po aty, fq.46.

ndërkombëtarë (sidomos të barazisë sovraane të shteteve, respektivisht mostrajtimi i lidhjes midis shtetit të vendit dhe të huajit si lidhje më e lartë se ajo shtetërore), atëherë mund të jetë i arsyeshëm vetëm kërkimi i reciprocitetit formal për të gëzuarit e të drejtave të përmendura të të huajve.

Aplikimi i masave të retorzionit, lidhur me të gëzuarit e të drejtave reale të të huajve, sidomos të së drejtës së fitimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, siç është thënë më sipër, mund të shtrohet pa marrë parasysh se e drejta e të huajit i përket pasurisë së paluajtshme që gjendet në territorin e shtetit që pranon cilindo prej sistemeve të përmendura më parë. Si kritere për aplikimin e retorzionit, kryesisht, paraqiten trajtimi jo i barabartë i shtetasve të vendit ndaj shtetasve të huaj në pikëpamje të gëzimit të këtyre të drejtave, ose qëndrimi i ndryshëm ndaj të huajve, shtetas të shteteve të ndryshme. Në këtë drejtim, nuk përcaktohen rregulla të veçanta për retorzionin për të gëzuarit e këtyre të drejtave të të huajve, por aplikohen rregulla të përgjithshme të parashikuara me legjislacionin e shteteve veç e veç, si p.sh., rregulla e përgjithshme e parashikuar në nenin 31 të Ligjit të hyrjes së Kodit civil gjerman, ose një rregull e tillë parashikohet me nenin 40 të Ligjit polak për të drejtën ndërkombëtare private, e t.j. Vdendimin për aplikimin e retorzionit e merr Qeveria e shtetit në fjalë.

2.7. E drejta e shtetasve të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme me trashëgimi

Në bazë të LPDTS të vitit 2001, ishte paraparë se personi i huaj fizik, mund të fitojë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme (ndërtesat, banesat, hapësirat afariste dhe tokat) me trashëgimi nën kushtin e reciprocitetit, sikurse shtetasit e RMV-së, nëse me marrëveshje ndërkombëtare nuk është përcaktuar ndryshe.

LPDTS nuk e rregullonte qartë llojin e reciprocitetit, ekzistimi i së cilës kërkohet, por, nga dispozitat e përgjithshme të LPDTS kompetenca për të përcaktuar ekzistimin e reciprocitetit me shtetin e huaj (neni 247 i LPDTS), ishte e mundur, që përmes interpretimit të vijë deri te përgjigja e kësaj pyetje. Pra, ishte paraparë se ekzistimin e reciprocitetit në aspekt të fitimit të së drejtës

së pronësisë, e vërteton Ministri i Drejtësisë, sipas kushteve dhe procedurës së përcaktuar me ligj. Duke pasur parasysh se në RMV nuk është sjellur ligj me të cilin do të rregullohej mënyra e përcaktimit të ekzistimit të reciprocitetit me shtetin e huaj, del se kjo duhet të plotësohet nëpërmjet interpretimit të dispozitës së LPDTS. Përmbajtja e dispozitës së nenit 247 të LPDTS tregon se sipas mënyrës së krijimit, ishte i mjaftushëm reciprociteti faktik, që d.m.th. se në praktikë personat fizik dhe juridik të RMV-së, të kenë mundësi që në shtetin e të huajit të fitojnë të drejtën e pronësisë përmes trashëgimisë. Duke pasur parasysh se ekzistimin e reciprocitetit e përcakton organi kompetent i administratës, del se bëhet fjalë për reciprocitet të vërtetuar faktik.

Në bazë të përmbajtjes ligjore, bëhej fjalë për reciprocitet formal, sepse shtetasit e huaj barazohen me shtetasit e vendit në pikëpamje të fitimit të së drejtës së pronësisë me trashëgimi.

Mund të themi se sipas LPDTS të vitit 2001, e drejta e shtetasve të huaj për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në RMV, në bazë të trashëgimisë, paraqiste të drejtë relativisht të rezervuar, e kushtëzuar me ekzistimin e reciprocitetit faktik dhe formal.

Ndyshimet që janë bërë në LPDTS në vitin 2008, kanë reflektuar në të drejtën e të huajve për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në RMV përmes trashëgimisë, në atë mënyrë që neni i ri 243 i LPDTS (me të cilin është zëvendësuar neni i vjetër 243 i LPDTS i vitit 2001) thotë:

“Fitimi i të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme nëpërmjet trashëgimisë

- 1) Personat e huaj fizik, shtetas të shteteve që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe Organizatës për bashkëpunim dhe zhvillim ekonomik (në tekstin e mëtejshëm OBZHE) munden që me trashëgimi të fitojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë, nëse me marrëveshje ndërkombëtare nuk është përcaktuar ndryshe.*
- 2) Personat e huaj fizik, shtetas të shteteve anëtare të Unionit Evropian dhe të OBZHE kanë mundësi që nëpërmjet të trashëgimisë të fitojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë, nën kushte të njejta sikurse edhe shtetasit e Republikës së Maqedonisë.*

3) *Personat e huaj juridik, kanë mundësi që në kushte të reciprocitetit të fitojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë me trashëgimi në bazë të testamentit”.*

Në bazë të këtyre ndryshimeve ligjore, është bërë klasifikimi i të huajve në aspekt të fitimit të së drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme (hapësirat banesore ose afariste dhe tokat) me trashëgimi, në dy grupe:

a) të huajt që janë shtetas të shteteve anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE dhe

b) të huajt që nuk janë shtetas të shteteve anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE.

Nga citimi i dispozitës ligjore, del se RMV-ja me ndyshimet e bëra në LPDTS në vitin 2008, i ka vënë në pozitë më të favorshme shtetasit e shteteve anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE, në raport me shtetasit e shteteve të tjera. E kjo shihet nga vet fakti i lirimit të tyre nga plotësimi i kushtit të reciprocitetit, që përndryshe shtetasit e tjerë duhet ta plotësojnë.

Nga kjo që u tha më lartë mund të përfundojmë se bëhet dallim ndërmjet shtetasve të huaj në rast të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme në territorin e RMV-së nëpërmjet të trashëgimisë. Shtetasit e shteteve anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE mund të fitojnë këtë të drejtë ashtu sikurse shtetasit e RMV-së, d.m.th. në këtë rast kjo e drejtë konsiderohet si e drejtë e përgjithshme, për dallim nga shtetasit e shteteve tjera që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE, të cilët këtë të drejtë mund ta fitojnë me plotësimin e kushtit të reciprocitetit të vërtetuar faktik dhe formal, d.m.th. në këtë rast kjo e drejtë konsiderohet e drejtë relativisht e rezervuar.

2.8. E drejta e të huajve për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në RMV me punë juridike ndërmjet personave të gjallë

Duke u bazuar në mundësinë që të huajt të fitojnë të drejtën e pronësisë me punë juridike ndërmjet personave të gjallë, Ligjvënësi i RMV-së parasheh trajtim të ndryshëm kur bëhet fjalë për fitimin e pronësisë mbi ndërtesat, hapësirat e banimit dhe ato afariste për dallim nga ai që parashihet për tokat. Prandaj, paraqitjen e kësaj çështje do ta ndajmë në dy pjesë kryesore: e para ka të bëjë me ndërtesat, hapësirat e banimit dhe ato afariste dhe e dyta që ka të bëjë me tokat (ndërtimore dhe bujqësore).

2.9. Të drejtat pronësore të shtetasve të huaj krahasuar me disa shtete tjera

Kur flasim për pronësinë mbi sendet e paluajtshme mund të themi se blerja e pronës është një proces kompleks që përfshinë hapa të shumtë dhe kërkon njohuri të specializuara për të siguruar transferimin korrekt, ligjor të pronës dhe mbrojtjen e interesave ligjore dhe financiare të blerësit dhe shitësit³⁴.

Më poshtë do të paraqes disa shtete dhe se si e rregullojnë ato pronësinë e sendeve të paluajtshme kur si pronar paraqiten shtetasit e huaj.

Në Republikën e Kroacisë, fitimi i të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nga personat e huaj fizik dhe juridik është paraparë me nenin 48 paragrafi 3 të Kushtetutës së Republikës së Kroacisë (Gazeta Zyrtare, Nr. 56/90, 135/97, 113/00, 28 / 01, 76/10. Dhe 5/14.) sipas të cilës këta persona mund të fitojnë të drejtën e pronësisë nën kushtet e përcaktuara me ligj. Kjo dispozitë në fakt nënkupton se shtetasit e huaj hasin në një regjim tjetër juridik për fitimin e të drejtave pronësore nga ai që zbatohet për shtetasit e vendit³⁵.

Rregullorja e përgjithshme që rregullon fitimin e pronësisë mbi pasuritë e patundshme është Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore (Gazeta Zyrtare, Nr. 91/96, 68/98, 137/99,

³⁴ <https://www.investopedia.com/financial-edge/1011/4-difficult-places-for-foreigners-to-buy-real-estate.aspx>

³⁵ <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-duka-postupak-stjecanja-prava-vlasnistva-forum-20165892f6ff98cc8.pdf>

22/00, 73/00, 114/01., 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 dhe 143/12). Ai përcakton të gjitha parakushtet e përgjithshme dhe të veçanta ligjore që duhet të plotësohen për fitimin e të drejtave pronësore si për personat fizik dhe juridik të huaj ashtu edhe për ata vendas.

Parakushte të përgjithshme dhe të veçanta janë të gjitha ato parakushte që duhet të plotësohen në rastet kur fitohet e drejta e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nga personat fizik dhe juridik të vendit, në varësi të bazës ligjore të fitimit. Parakushte shtesë janë ato që përcaktohen posaçërisht në rastin e fitimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nga personat fizik dhe juridik të huaj, mbi një bazë të caktuar ligjore. Këto parakushte janë : reciprociteti dhe pëlqimi i ministrit të drejtësisë, nëse me ligj nuk është paraparë ndryshe.

Mirëpo, kur bëhet fjalë për fitimin e të drejtave pronësore nga shtetasit e huaj, ekzistojnë disa kufizime.

Të gjithë shtetasit e huaj (nga BE dhe jashtë BE) nuk mund të blejnë pasuri të paluajtshme në disa zona të përcaktuara me ligj, të cilat janë:

- *zona të përjashtuara*
- *tokat bujqësore*
- *pyjet dhe tokat pyjore.*

Në Federatën e Bosnës dhe Hercegovinës, me ndryshimet që janë bërë në ligjin për pronësi që nga viti 2014, ligjvënësi ka paraparë trajtim të njëjtë të personave të huaj fizik dhe juridik me personat vendas. Rregullat identike zbatohen si për personat fizik ashtu edhe për ata juridik, pavarësisht nëse këta persona janë në rolin e një investitori të mundshëm në BH apo jo, pavarësisht nëse ata janë banorë të përhershëm në Bosnjë dhe Hercegovinë apo jo. Deri tani, reciprociteti përmendet si i vetmi parakusht për fitimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme që duhet të plotësohet, dhe ekzistenca e të cilit supozohet. Kjo dispozitë duhet të interpretohet se reciprociteti nuk ka nevojë të provohet në asnjë rast, sepse reciprociteti supozohet, dhe Ministria Federale e Drejtësisë, me mendimin e marrë më parë të Ministrisë së Punëve të Jashtme të BH, publikon një listë të vendeve me të cilat nuk ka reciprocitet.

regjistrim. Në mungesë të udhëzimeve të qarta, legjislacioni interpretohet në mënyrë të ndryshme dhe jo konsistente.

Si të blejmë sendet e paluajtshme?

Kontrata e shitjes është një akt juridik që lidhet midis dy personave të cilët quhen shitësi dhe blerësi. Qëllimi i lidhjes së një kontrate shitjeje është kalimi i pronësisë së një sendi. Por kontrata e pronësisë mund të lidhet dhe për të kaluar të drejtën e pronësisë mbi një të drejtë. Gjithmonë kontrata e shitjes do të lidhet kundrejt një çmimi.

Kontrata e shitjes mund të lidhet për një send që ekziston tashmë ose për një send që do të krijohet. Shembull, këtu mund të japim kontrata e shitjes për apartamentet që do të ndërtohen në të ardhmen nga shitësi. Në rastin kur kontrata e shitjes do të bëhet për një send i cili do të krijohet në të ardhmen, kalimi i pronësisë do të bëhet kur sendi të ekzistojë. Pra, një kontratë shitjeje për një send të ardhëm do të këtë fuqi të plotë juridike pasi sendi të ekzistojë.

Mënyra e shitjes së sendeve të paluajtshme

Shitja e pasurive të paluajtshme kërkon një procedurë të përcaktuar me ligj e cila përbëhet nga dy hapa ligjorë që duhen plotësuar detyrimisht, të cilat janë:

1. Veprimi juridik për blerjen e një prone të paluajtshme duhet të bëhet me akt noterial. Kjo do të thotë se është e detyrueshme që të kontratën e shitjes ta përpiloni dhe nënshkruani para një noteri.
2. Pasi ta keni bërë kontratën e shitjes para një noteri duhet ta dërgoni këtë kontratë në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për ta regjistruar (neni 83 i Kodit Civil).

Vetëm pas këtyre dy veprimeve ju do të bëheni pronari ligjor i sendit të paluajtshëm që keni blerë. Pra duhet të bëhen të dy veprimet njëkohësisht, përpilimi dhe nënshkrimi i kontratës para një noteri si dhe regjistrimi i saj në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme³⁷.

³⁷ <http://albanianlawdiary.blogspot.com/2012/11/rruga-ligjore-per-te-blere-sendet-e.html>

Ndërsa në Indi, shtetasit e huaj me origjinë jo indiane, rezident jashtë Indisë nuk u lejohej të fitojnë ndonjë pronë të paluajtshme në Indi përveç nëse pronë e tillë është fituar me anë të trashëgimisë nga një person i cili ka qenë rezident në Indi.

Në disa shtete të botës, pasuritë e paluajtshme janë më të vështira - ose në disa raste të pamundura - për të huajt që ti blejnë ato. Punësimi i një agjenti të kualifikuar të pasurive të patundshme, i cili e njih mirë tregun vendas është i rëndësishëm në çdo transaksion të pasurive të patundshme, e veçanërisht kur bëhet fjalë për fitimin e pronësisë mbi pasuritë e patundshme nga ana e shtetasve të huaj.

Katër vende që llogariten si më të vështira, në të cilat shtetasit e huaj hasin në vështirësi të shumta në rastet kur tentojnë të blejnë pasuri të paluajtshme janë Vietnami, Meksika, Greqia dhe Tajlanda.

KAPITULLI III : E DREJTA E PRONËSISË SË SHETETASVE TË HUAJ MBI BANESËN, NDËRTE SËN E BANIMIT, HAPËSIRËN AFARISTE, TOKAT BUJQËSORE DHE TOKAT NDËRTIMORE

3.1. E drejta e pronësisë së shtetasve të huaj mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste

Në nenin 244 të LPDTS janë përcaktuar kushtet nën të cilat personat e huaj fizik dhe juridik mund të fitojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejta tjera sendore mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste.

LPDTS i vitit 2001 parashihte se personat e huaj fizik dhe juridik mund të fitojnë të drejtën e pronësisë ose të drejtën e qirasë afatgjate mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e RMV-së, në vëllim të njëjtë sikurse shtetasit e RMV-së, nën kushtin e reciprocitetit (neni 244), nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe. Në këtë rast, kjo e drejtë parashihet si e drejtë relativisht e rezervuar, me plotësimin e kushtit të reciprocitetit faktik dhe formal.

Dispozita e nenit 244 e LPDTS, me ndryshimet e bëra në vitin 2008 është zëvendësuar tërësisht me nenin e ri 244, në të cilin parashihet:

“ Fitimi i të drejtave të pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste

- 1) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE, mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e Republikës së Maqedonisë nën kushte të njëjta si edhe shtetasit e Republikës së Maqedonisë.*
- 2) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE, mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e Republikës së Maqedonisë, si edhe shtetasit e Republikës së Maqedonisë, nën kushte të njëjta të reciprocitetit”.*

Nga citimi i kësaj dispozite ligjore, del se në këtë drejtim është paraqitur dallim në mes të subjekteve të huaj, atyre që janë shtetas të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE dhe të tjerëve që nuk janë shtetas të shteteve anëtare të këtyre organizatave ndërkombëtare. Qëllimi i Ligjvënësit me sa duket ka qenë liberalizimi i pozitës së subjekteve të vendeve të UE-së dhe OBZHE-së, nëpërmjet të liritit tyre nga kushti i reciprocitetit. Në vazhdim do mundohem të jap përgjigje në disa pyetje që paraqiten me zbatimin e kësaj rregulle në praktikë, pasi në LPDTS nuk është dhënë ndonjë shpjegim në lidhje me nocionin “*rezident*”.

3.2. Kuptimi i nocionit “*rezident*” i shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE

Çdo shtet në bazë të legjislacionit të vet përcakton se ç’farë kushtesh duhet të plotësohen që një person fizik ose juridik të quhet rezident i një shteti. Më poshtë do të paraqes disa shembuj të legjislacioneve të ndryshme se çka paraqet termi rezident për to.

Ju jeni automatikisht rezident në Britaninë e Madhe nëse :

- ju keni qëndruar 183 ditë ose më shumë në Britani të Madhe në vitin tatimor
- shtëpia juaj e vetme është në Britani të Madhe – ju duhet ta keni në pronësi, qira apo të keni jetuar në të për të paktën 91 ditë në total – dhe të keni qëndruar të paktën 30 ditë atje në vitin tatimor³⁸.

Në terminologjin angleze, në lëminë e të drejtës ndërkombëtare private, nocioni “*residence*” përdoret për të treguar vendbanimin e personave fizik. Me “*vendbanim*” kuptojmë vendin ku personi fizik banon aktualisht³⁹.

Në Shqipëri , “*rezident*” – quhet shtetasi i huaj, i cili disponon leje qëndrimi të lëshuar sipas Ligjit për të huajt⁴⁰ nga autoritetet e imigracionit.

³⁸ <https://www.gov.uk/tax-foreign-income/residence>.

³⁹ Cheshire, North and Fawcett, “*Private International Law*”, Fourteenth edition, Oxford, 2008, fq.182.

⁴⁰ Neni 2 (përkufizime), Ligji për të huajt i Republikës së Shqipërisë, nr.8492, datë 27.5.1999.

Në sistemin juridik të RMV-së, nocioni “rezident” është përcaktuar në Ligjin për tatimin mbi të ardhurat personale⁴¹, në nenin 7, parag.2, ku thuhet se : “ **Rezident sipas këtij ligji është çdo person fizik i cili ka vendbanim ose vendqëndrim në territorin e Republikës së Maqedonisë**”.

Ndërsa, për sa i përket kohëzgjatjes së qëndrimit, në Ligjin për të ardhurat personale, në nenin 7, parag.3, përcaktohet se : “Rezidenti ka vendqëndrim në territorin e Republikës së Maqedonisë nëse qëndron pa ndërprerje ose me ndërprerje për 183 ditë ose më shumë, në periudhë prej 12 muajsh”. Nga kjo kuptojmë se ky ligj insiston që personat fizik të qëndrojnë në territorin e RMV-së së paku 183 ditë në 12 muajt e fundit, për të qenë rezident.

Nga e gjithë kjo që u tha më lartë mund të përfundojmë se me nocionin *shtetasit e huaj rezident në shtetet anëtare të UE-së dhe OBZHE* duhet të përfshihen ato persona fizik të cilët i plotësojnë kushtet e mëposhtme :

- të mos kenë shtetësinë e Republikës së Maqedonisë së Veriut
- të kenë qëndruar 183 ditë në periudh prej 12 muajsh, ose të kenë vendbanim në territorin e ndonjërit nga shtetet anëtare të UE-së dhe OBZHE-së.

Nëse e interpretojmë kushtin e parë, mund të theksojmë se me nocionin *shtetasit e huaj rezident në shtetet anëtare të UE-së dhe OBZHE*, përfshihen të gjithë personat fizik që nuk kanë shtetësinë e RMV-së, pavarësisht shtetasve të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së edhe personat pa shtetësi (apatrid) si dhe shtetasit e shteteve tjera që nuk janë anëtare të këtyre dy organizatave ndërkombëtare.

Shtetasit e huaj që nuk plotësojnë këto kushte në mënyrë kumulative, nuk mund të gëzojnë trajtim nacional në aspekt të fitimit të së drejtës së pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e RMV-së, sikurse është përcaktuar në nenin 244 të LPDTS. Kjo nënkupton se shtetasit e shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së, të cilët nuk kanë vendbanim në territorin e ndonjërit nga këto shtete, ose nuk kanë qëndruar të paktën 183 ditë

⁴¹ Закон за персоналниот данок на доход (“Службен Весник на Република Македонија”, бр.80/93, 3/94,70/94, 71/96, 28/97, 8/01, 50/01, 52/01, 2/02, 44/02, 96/04, 120/05, 52/06, 139/06, 6/07, 160/07, 159/08, 20/09,139/09, 171/10, 135/11,166/12, 187/13, 13/14, 116/15 и 129/15).

në 12 muajt e fundit, nuk do të gëzojnë trajtim nacional në aspekt të fitimit të së drejtës së pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e RMV-së. E njëjta vlen edhe për shtetasit e shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE që kanë vendbanim në territorin e RMV-së.

Në të kundërtën, apatridët dhe personat e huaj nga shtetet e treta që kanë vendbanim në ndonjërin nga shtetet anëtare të UE-së dhe OBZHE, ose kanë qëndruar të paktën 183 ditë në 12 muajt e fundit, janë të barazuar me shtetasit e vendit në aspekt të fitimit të së drejtës së pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e RMV-së.

Në këtë mënyrë duket se braktiset kriteri i shtetësisë si bazë për fitimin e të drejtës së pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe hapësirën afariste në territorin e RMV-së.

3.3. Të drejtat sendore të shtetasve të huaj mbi tokën ndërtimore në Republikën e Maqedonisë së Veriut

Kur flasim për tokën ndërtimore, së pari duhet të dimë se çfarë përkufizimi parasheh ligjvënësi ynë për tokën ndërtimore. Ligji për tokën ndërtimore⁴² i RMV-së (në tekstin e mëtejshëm LTN), në nenin 2 parasheh se: *“Tokë ndërtimore është ajo tokë që është planifikuar me plan urbanistik, dokumentacion urbanistik ose projekt infrastrukturor”*.

Tokë ndërtimore është një e mirë me interes të përgjithshëm për Republikën dhe gëzon mbrojtje të veçantë në mënyrën dhe sipas kushteve të përcaktuara me këtë ligj dhe ligj tjetër (neni 3, parag.1 i LTN). Sipas këtij ligji tokë ndërtimore është toka e ndërtuar dhe e pandërtuar, e planifikuar me akte të përcaktuara me Ligjin për planifikimin hapësinor dhe urbanistik (neni 4 i LTN).

Toka ndërtimore mund të jetë në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut, në pronësi të komunave, komunave në qytetin e Shkupit dhe qytetit të Shkupit, në pronësi të ndërmarrjeve publike, shoqërive aksionare dhe subjekteve të tjera themeluar nga Qeveria dhe Parlamenti i

⁴² Закон за градежно земјиште (“Службен Весник на Република Македонија”, бр.15, од 02.02.2015).

Maqedonisë si dhe në pronësi të personave fizik dhe juridik vendas dhe të huaj sipas kushteve të përcaktuara me këtë ligj dhe ligj tjetër (neni 7 i LTN).

Sa i përket fitimit të të drejtave sendore nga shtetasit e huaj mbi tokën ndërtimore, mund të vërejmë ndryshimet që ka pësuar dispozita ligjore që rregullon këtë çështje, neni 245 i LPDTS i vitit 2001, ku sipas kësaj dispozite parashihej se personat e huaj fizik dhe juridik, nën kushte të reciprocitetit, mund të fitonin të drejtën e pronësisë dhe qirasë afatgjate mbi tokën ndërtimore duke u bazuar në pëlqimin e ministrit të drejtësisë, pas marrjes paraprake të mendimit të ministrit përgjegjës për urbanizim dhe ndërtimtari dhe ministrit të financave.

Pas ndryshimeve të bëra në LPDTS në vitin 2008, fitimi i të drejtës së pronësisë mbi tokën ndërtimore me punë juridike ndërmjet personave të gjallë në RMV u transformua nga e drejtë absolutisht e rezervuar për shtetasit e vendit në të drejtë relativisht të rezervuar për shtetasit e huaj. Në këtë rast për herë të parë të huajve u jepet mundësia që të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokat ndërtimore në RMV. Në nenin 245 të LPDTS të vitit 2008 parashihet :

“ Fitimi i të drejtave sendore mbi tokën ndërtimore

- 1) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE-së, mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë, në bazë të pëlqimit të marrë nga ministri i drejtësisë, me mendim të marrë paraprak nga ministri për transport dhe lidhje si dhe ministrit të financave.*
- 2) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE-së, mund që nën kushte të reciprocitetit të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë, në bazë të pëlqimit të marrë nga ministri i drejtësisë, me mendim të marrë paraprak nga ministri për transport dhe lidhje si dhe ministrit të financave.*
- 3) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE-së, mund të fitojnë të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë, në bazë të pëlqimit të marrë nga ministri i drejtësisë, me*

mendim të marrë paraprak nga ministri për transport dhe lidhje si dhe ministrin të financave.

- 4) Personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE-së, mund që nën kushte të reciprocitetit të fitojnë të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën ndërtimore në territorin e Republikës së Maqedonisë, në bazë të pëlqimit të marrë nga ministri i drejtësisë, me mendim të marrë paraprak nga ministri për transport dhe lidhje si dhe të financave.*
- 5) Ministri i drejtësisë do të vendosë në afat prej tetë ditësh pas pranimit të kërkesave të kompletuara nga paragrafët 1, 2, 3 dhe 4 të këtij neni.*
- 6) Ministri i drejtësisë më për së afërmi e përcakton dokumentacionin e nevojshëm që duhet t'i bashkangjitet kërkesave nga paragrafët 1, 2, 3 dhe 4 të këtij neni”.*

Pëlqimi i ministrit të drejtësisë që kërkohet për fitimin e të drejtës së pronësisë ose qirasë afatgjate mbi tokën ndërtimore ka efekt konstitutiv⁴³. Punët juridike për fitimin e këtyre të drejtave nuk prodhojnë efekt juridik pa sigurimin e këtij pëlqimi (neni 249 i LPDTS). Ministri i drejtësisë është i detyruar që në afat prej 8 ditësh nga dita e pranimit të kërkesës nga ana e personit të huaj, të vendos nëse do të jap pëlqimin për fitimin e këtyre të drejtave ose jo.

Nga kjo që u tha më lartë, mund të përfundojmë se e drejta e personave të huaj (fizik dhe juridik), që me punë juridike ndërmjet personave të gjallë të fitojnë të drejtën e pronësisë ose qirasë afatgjate mbi tokën ndërtimore në RMV, është e drejtë relativisht e rezervuar. Në këtë rast ligjvënësi parasheh kushte të caktuara për fitimin e këtyre të drejtave, të cilat dallojnë varësisht prej asaj se a bëhet fjalë për personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE ose për personat e huaj fizik dhe juridik rezident në shtetet që nuk janë anëtare të Unionit Evropian dhe OBZHE.

⁴³ Живковска Родна, “Право на сопственост врз недвижности и запишување во јавна книга, со посебен осврт на правото на сопственост на недвижности на странски лица”, Деловно право, nr. 3-4/2001, Shkup, fq.63.

3.4. Të drejtat sendore të shtetasve të huaj mbi tokën bujqësore në Republikën e Maqedonisë së Veriut

Në ligjin për tokat bujqësore⁴⁴ të RMV-së (në tekstin e mëtejshëm LTB), në nenin 3 parashihet se toka bujqësore si e mirë me interes të përgjithshëm për Republikën, gëzon mbrojtje të veçantë dhe mund të shfrytëzohet sipas kushteve dhe mënyrës të përcaktuar me këtë ligj. Toka bujqësore sipas këtij ligji janë arrat (tokat e punueshme), kopshtet, pemishtet, vreshtat, ullishtet, bimë të tjera, livadhet, kullotat, pellgjet, kallamat, si dhe toka të tjera të shfrytëzuara ose të pashfrytëzuara (toka jo pjellore), të cilat me aplikimin e masave agro-teknike dhe të ujitjes mund të mundësojnë kultivimin e kulturave bujqësore.

Toka bujqësore mund të jetë në pronësi shtetërore dhe private. E drejta e pronësisë mbi tokën bujqësore, krijon të drejta dhe detyrime dhe shërben për të mirën e pronarit dhe komunitetit (neni 7 i LTB).

E drejta e pronësisë mbi tokën bujqësore është e drejtë absolutisht e rezervuar për shtetasit e vendit, e kjo nënkupton se personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore në territorin e RMV-së.

Mirëpo, në LPDTS parashihet mundësia që personat e huaj fizik dhe juridik të mund të fitojnë të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut, nën kushte të përcaktuara me ligj. Në nenin 246 të LPDTS është paraparë :

“ Fitimi i të drejtave sendore mbi tokën bujqësore

- 1) Personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë.*
- 2) Personat e huaj fizik dhe juridik, nën kushte të reciprocitetit, mund të fitojnë të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë, me pëlqim*

⁴⁴ Закон за земјоделско земјиште (“Сл. Весник на РМ”, бр.135/07 од 08.11.2007 година)

të ministrit të drejtësisë, me mendim paraprak të marrë nga ministri i bujqësisë, pylltarisë dhe zhvillimit rural dhe ministrit të financave”.

Nga kjo kuptojmë se e drejta e shtetasve të huaj që të fitojnë të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën bujqësore paraqet të drejtë relativisht të rezervuar, e kushtëzuar me ekzistimin e reciprocitetit ndërmjet shtetit të vendit dhe shtetit të huaj si dhe pëlqimi i ministrit të drejtësisë.

Ekzistimin e reciprocitetit që kërkohet të plotësohet si kusht për fitimin e kësaj të drejte nga ana e shtetasve të huaj, e konfirmon ministri i drejtësisë në bazë të kushteve dhe procedurës së paraparë me ligj (neni 247 i LPDTS).

Toka bujqësore në pronësi të shtetit mund të jepet me qira (afatgjate dhe afatshkurte) personave fizik ose juridik të vendit dhe të huaj, me kusht që bujqësia ose përpunimi primar i produkteve bujqësore të jetë aktiviteti kryesor⁴⁵.

LTB me norma imperative e rregullon çështjen e dhënies me qira të tokës bujqësore që është në pronësi të shtetit. Toka bujqësore që është në pronësi të shtetit mund të jepet me qira afatgjate përmes shpalljes publike sipas kushteve të parapara me ligj. Të drejtë për pjesëmarrje në shpallje publike kanë personat fizik dhe juridik të vendit dhe personat juridik të huaj. Në nenin 24 parag.3 theksohet se personat juridik të huaj mund të marrin pjesë me kusht nëse kanë të rregjistruar filiale në Republikën e Maqedonisë së Veriut.

Gjithashtu me këtë ligj rregullohet edhe koncesioni për shfrytëzimin e tokës bujqësore që është në pronësi të shtetit. Në këtë rast LTB ka rolin e një akti me të cilin rregullohen mënyrat dhe kushtet për shfrytëzimin e një të mire që është në interes të përgjithshëm të RMV-së. LTB në dispozitat e tij nuk është i qartë nëse ekzistimi i reciprocitetit dhe pëlqimi i ministrit të drejtësisë duhet të plotësohen si kusht për tu paraqitur në shpalljen publike për të fituar të drejtën e koncesionit ose qirasë afatgjate. Megjithatë, Ligji për koncesion⁴⁶ në nenin 19 rregullon çështjen se përmbajtjen, formën dhe mënyrën e publikimit të shpalljes publike i përcakton Qeveria e Republikës së Maqedonisë së Veriut, për çdo rast në veçanti, që do të thotë se Qeveria në kushtet

⁴⁵ <http://www.pravdiko.mk/kako-da-ostvarite-zakup-na-zemjodelsko-zemjishte/>

⁴⁶ Закон за концесии и јавно приватно партнерство (“Сл. Весник на РМ”, бр.06 од 13.01.2012 година)

për shpalljen publike mund të përcaktojë si kusht për subjektet e huaja që paraprakisht ti sigurojnë kushtet e parapara me ligj dhe ekzistimin e reciprocitetit. Një qasje e tillë do të parandalonte përsëritjen e procedurës për shpalljen publike, përderisa subjektet e huaja janë zgjedhur si ofertues më të volitshëm ndërsa nuk mund ti plotësojnë kushtet e parapara në nenin 246 të LPDTS, ashtu siç kam theksuar më lartë.

Kur bëhet fjalë për dhënien me qira të tokës bujqësore që është në pronësi private të personave fizik ose juridik, LTB parasheh disponimin e palëve. Kjo do të thotë se shtetasi i vendit, pronar i tokës bujqësore dhe personat e huaj mundet lirshëm të rregullojnë dhënien me qira të tokës bujqësore, pa procedurë për shpallje publike, por edhe këtu subjektet e huaja duhet të plotësojnë kushtet e parapara me nenin 246 të LPDTS. Në këtë rast vin në shprehje Ligji për marrëdhëniet detyrimore, dhe nëse nuk plotësohen kushtete e parapara me ligj, kontrata për qiranë afatgjate do të jetë nule, në pajtim me dispozitat e këtij ligji.

3.5. Kufizimi i të huajve lidhur me gëzimin e të drejtave sendore mbi sendet e paluajtshme

Në nenin 2 të LPDTS është paraparë mundësia që shtetasit e huaj fizik dhe juridik mund të fitojnë të drejtën e pronësisë nën kushtet dhe mënyrat e përcaktuara me këtë ligj apo me ligj tjetër.

Në nenin 16, parag. 1 të LPDTS janë përcaktuar sendet në interes të përgjithshëm të RMV-së, e ato janë: të gjitha pasuritë natyrore, bota bimore dhe shtazore (flora dhe fauna), sendet në përdorim të përgjithshëm, toka ndërtimore, pyjet dhe tokat bujqësore, kullotat dhe ujërat, si dhe sendet dhe objektet me rëndësi të veçantë kulturore dhe historike të përcaktuara me ligj. Përcaktimi i sendeve me interes të përgjithshëm bëhet edhe në Kushtetutën e RMV-së si dhe me rregullore tjera. Në parag. 3 të nenit të njëjt, parashihet se format e pronësisë mbi tokën ndërtimore, bujqësore dhe pyjore, kullotat dhe ujërat janë të rregulluara me dispozita të veçanta.

Me dispozitat e përmendura, si dhe me dispozitat e ligjeve që rregullojnë marrëdhëniet juridike lidhur me pasuritë e paluajtshme të lartëpërmendura, përcaktohet edhe lloji i të drejtave

reale që janë në dispozicion të personave të huaj fizik dhe juridik. E drejta e pronësisë mbi tokat ndërtimore, pyjet dhe tokat bujqësore, kullotat dhe ujërat, është e drejtë absolutisht e rezervuar për shtetasit e vendit dhe personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të gëzojnë këtë të drejtë mbi këto sende. Rezervimi i kësaj të drejte për shtetasit e vendit është për shkak të faktit se nëpërmjet tyre mund të ndikohet në rendin socio-ekonomik ose në sigurinë e shtetit.

LPDTS në nenin 250 përmban disa kufizime lidhur me të drejtën e pronësisë së shtetasve të huaj mbi sendet e paluajtshme. Bëhet fjalë për ndalimin e shtetasve të huaj të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme që ndodhen në zona në të cilat me ligj u është ndaluar shtetasve të huaj fitimi i kësaj të drejte. Një ndalesë e tillë është përcaktuar me qëllim të mbrojtjes së interesit dhe sigurisë së RMV-së. Ai ligj është Ligji për lëvizjen dhe qëndrimin e të huajve në RMV i cili në nenin 29 e autorizon qeverinë e RMV-së me akt të veçantë të kufizojë ose ndalojë lëvizjen e të huajve në zona të caktuara ose të ndalojë qëndrimin e përhershëm ose të përkohshëm të të huajve në vende të caktuara kur kjo është e nevojshme për të mbrojtur sigurinë dhe mbrojtjen e RMV-së.

Personat e huaj fizik dhe juridik mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme: 1. Sipas ligjit – duke ndërtuar në tokë, 2. Në bazë të punës juridike dhe 3. Me trashëgimi. Kushtet dhe mënyrat sipas të cilave personat e huaj mund të gëzojnë të drejtën e pronësisë ose të drejta tjera sendore mbi sendet e paluajtshme rregullohen me LPDTS.

3.6. Ndalimi i të huajve për të fituar të dejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore me trashëgimi

Edhe pse ndryshimet që janë bërë në LPDTS në vitin 2008 na çojnë kah liberalizimi i pjesshëm i mundësisë që të huajtë të mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në territorin e RMV-së, duket se kjo rregullore ka bërë një kufizim të rëndësishëm. Ky kufizim përbëhet nga reduktimi i listës së sendeve të paluajtshme (sipas llojit) mbi të cilat të huajt mund të fitojnë të drejtën e pronësisë me trashëgimi, në atë mënyrë që është përjashtuar mundësia e fitimit të kësaj të drejte mbi tokën bujqësore. Një kufizim i tillë del nga vetë dispozita e LPDTS-së

e cila rregullon fitimin e të drejtave sendore mbi tokën bujqësore nga ana e shtetasve të huaj (neni 246), në të cilën me ndryshimet e vitit 2008 është krijuar neni i ri 246, i cili parasheh:

“Personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë.”

Nga përmbajtja e kësaj dispozite, shihet qartë se në të paraqitet ndalesa që të huajt të mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore. Ndalesa është absolute, respektivisht në vete përfshinë sikurse fitimin e pronësisë me punë juridike ndërmjet personave të gjallë, po ashtu edhe mundësinë e fitimit të pronësisë me trashëgimi.

Për të përjashtuar fitimin e pronësisë mbi tokën bujqësore nga ana e shtetasve të huaj nga efekti i ndalimit të nenit 246 parag.1 i LPDTS i vitit 2008, do të ishte e nevojshme që në vetë dispozitën ndaluese të krijohet një kufizim përkatës lidhur me këtë mënyrë të fitimit të pronësisë. Ky kufizim mund të bëhet në dy mënyra:

-E para, është e mundshme që të krijohet një kufizim i veçantë që do të parasheh se ndalimi për fitimin e pronësisë mbi tokën bujqësore nga ana e shtetasve të huaj nuk zbatohet në rastet e parapara në nenin 243 të LPDTS-së, përkatësisht kur bëhet fjalë për fitimin e kësaj të drejte me trashëgimi, dhe

-E dyta, mund të ekzistojë kufizim i përgjithshëm i cili do të parasheh se të huajt nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore, përveç rasteve kur me ligj nuk është paraparë ndryshe. Pasi që asnjëra prej këtyre dy mundësive nuk është paraparë në ndryshimet e LPDTS-së të vitit 2008, del qartë qëllimi i ligjvënësit që efekti i ndalimit të shtrihet edhe në fitimin e pronësisë mbi tokën bujqësore nga ana e shtetasve të huaj në rrugë trashëgimore (dhe jo vetëm fitimin e pronësisë me punë juridike ndërmjet personave të gjallë).

Për sa i përket kësaj çështje, kemi edhe opinionet e dhëna nga gjyqtarët Natasha Gaber-Damjanovska dhe Sali Murati në lidhje me vendimin e Gjykatës Kushtetuese për ngritjen e procedurës për vlerësimin e kushtetutshmërisë së nenit 246 paragrafi 1 i LPDTS-së. Sipas

gjqtarëve, kjo dispozitë nuk është vetëm diskriminuese, por edhe një shkelje e drejtëpërdrejtë e së drejtës kushtetuese dhe të drejtës së garantuar me ligj të trashëgimisë⁴⁷.

Sipas Gaber-Damjanovskas, është shkelje e drejtëpërdrejtë e të drejtës kushtetuese dhe të garantuar me ligj për të trashëguar tokën bujqësore, të cilën de facto e kanë personat që posedojnë shtetësi të huaj, ndërsa privohen nga kjo e drejtë përmes dispozitës ndaluese të diskutuar, në të njëjtën kohë duke bërë diskriminim të madh midis këtyre personave dhe të tjerëve, të cilët gjithashtu kanë të drejtën e trashëgimit dhe janë shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

"Në praktikë, duke marrë parasysh lëvizjet e migracionit në Republikën e Maqedonisë së Veriut, një kufizim i tillë serioz mund të çojë në situata të shumta të diskriminimit të qytetarëve të cilët, sipas origjinës së tyre janë nga Republika e Maqedonisë së Veriut, ndërsa kanë fituar shtetësinë e një shteti tjetër", thekson gjyqtarja kushtetuese.

Duke pasur parasysh faktin se shumë shtete i kushtëzojnë qytetarët e tyre që të mos posedojnë një shtetësi tjetër, del se ata që në të kaluarën kanë emigruar nga Republika e Maqedonisë së Veriut dhe pas largimit të tyre e pranuan shtetësinë e vendit ku aktualisht jetojnë, nuk kanë të drejtë të trashëgojnë pronën që u takon prindërve të tyre ose të afërmeve të tjerë të ngushtë.

Gjyqtarja kushtetuese jep një përmbledhje të tillë, duke theksuar se përvojat krahasuese botërore tregojnë se shtete të shumta u bëjnë të mundur personave të huaj të gëzojnë të drejtën e tyre për të trashëguar.

Ndërsa në anën tjetër, gjyqtari kushtetues Sali Murati shprehet se Gjykata nuk i referohet fare një analize krahasuese të çështjes së kontestuar në vendet e tjera. Sipas tij, vetëm në Serbi dhe Maqedoninë e Veriut ka një kufizim absolut në fitimin e të drejtës së pronësisë mbi tokën bujqësore.

⁴⁷ <http://www.akademik.mk/protivustavno-e-stranski-litsa-da-ne-mozhat-da-steknuvaat-pravo-na-sopstvenost-na-zemjodelsko-zemjishte-izdvoeni-mislenja-na-sudiite-gaber-damjanovska-i-murati/>

"Shikuar nga një këndvështrim kronologjik, pothuajse të gjitha shtetet e reja që janë pranuar në BE, një pjesë e tyre me fillimin e negociatave, disa prej tyre me anëtarësimin e tyre në BE dhe disa të tjera për një periudhë prej 7 vjet, përkatësisht 10 vjet pas anëtarësimit, tërësisht kanë liberalizuar normat e brendshme, me ç'rast të huajve ua njohin të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore ashtu si edhe qytetarëve të tyre ", thotë Murati.

Ai thekson se dispozita ligjore është në kundërshtim me të gjithë frymën e Ligjit mbi Trashëgiminë, dhe në veçanti me nenin 5 të të njëjtit ligj, i cili rregullon të drejtat trashëgimore të të huajve, ku thuhet se: " Shtetasit e huaj në Republikën e Maqedonisë së Veriut kanë të njëjtat të drejta trashëgimore si edhe shtetasit e Republikës së Maqedonisë së Veriut, me kusht të zbatimit të parimit të reciprocitetit ".

Sipas Muratit, lind pyetja se çfarë do të ndodhë me të drejtat e shtetasve të huaj, prindërit e të cilëve janë shtetas i Republikës së Maqedonisë së Veriut, të cilët në bashkësi me punën dhe të ardhurat e veta kanë kontribuar në rritjen e tokës bujqësore, por nuk kanë të drejtë trashëgimie, me ç'rast një vendim i tillë ligjor i privon ata nga e drejta kushtetuese dhe e drejta ligjore për të trashëguar atë që u takon.

Parashtrues i iniciativës për fillimin e procedurës për vlerësimin e kushtetutshmërisë së nenit 246 paragrafi 1 të LPDTS është Dragan Pejiq, avokat nga Shkupi. Sipas pohimeve në Iniciativë, dispozita e kundërshtuar nuk është në përputhje me nenin 8 paragrafi 1, alinea 3, 6 dhe 11, nenin 29 paragrafi 1, nenin 30 paragrafi 1 dhe 3, nenin 31 dhe nenin 118 të Kushtetutës së Republikës së Maqedonisë së Veriut, ndërsa në të njëjtën kohë është në kundërshtim me nenin 5 të Ligjit mbi trashëgiminë.

Gjithashtu përmendet se ndalimi i fitimit të pronësisë mbi tokën bujqësore për trashëgimtarët ligjor përbën një shkelje të rëndë jo vetëm të lirive dhe të drejtave themelore të njeriut, por edhe të së drejtës natyrore të çdo personi për të trashëguar pronën nga prindërit e tyre, ndërsa dispozita e kundërshtuar mund të zbatohet vetëm në raste të fitimit të pronësisë mbi tokën bujqësore përmes një marrëveshje shitblerjeje, në të cilën Republika e Maqedonisë së Veriut do të mbrojë interesin e saj kombëtar.

Sipas Vendimit të Gjykatës Kushtetuese, sipas të cilit nuk fillohet procedura, dispozita e kundërshtuar e nenit 246, paragrafi 1 i Ligjit për pronën dhe të drejtat e tjera sendore nuk është në kundërshtim me asnjë nga dispozitat e Kushtetutës së Republikës së Maqedonisë së Veriut, të cilat janë të theksuara në iniciativë.

"Në rastin konkret, nuk është shkelur vlera themelore e rendit kushtetues të Republikës së Maqedonisë së Veriut - sundimi i ligjit, në aspektin e mospërputhjes së dispozitës ligjore me Kushtetutën e Republikës së Maqedonisë së Veriut ", thuhet në aktvendimin e Gjykatës.

KAPITULLI IV: REGJISTRIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË KADASTËR TË PALUAJTSHMËRIVE

4.1. Regjistrimi i të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme në kadastër të paluajtshmërive

Pronësia mbi sendet e paluajtshme dhe të drejtat tjera sendore mbi këto sende përfaqësojnë të drejta me rëndësi të veçantë jo vetëm për individin – titullarin e së drejtës, por edhe për bashkësinë më të gjerë shoqërore⁴⁸. Rëndësia e tillë është njohur dhe pranuar nga vet sistemi ligjor i RMV-së, pasi në nenin 3 të Ligjit për kadastër të paluajtshmërive⁴⁹ të RMV-së (në tekstin e mëtejshëm LKP), parashihet se çështjet që kanë të bëjnë me krijimin dhe mbajtjen e kadastrës së paluajtshmërive janë çështje me interes publik.

Kadastrri i paluajtshmërive është “një libër publik në të cilin bëhet regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera sendore mbi sendet e paluajtshme, të dhënat e pasurive të paluajtshme, si dhe të drejta dhe fakte të tjera, regjistrimi i të cilave është përcaktuar me ligj”⁵⁰.

Bazë ligjore për regjistrimin e të drejtave në kadastrën e patundshmërive janë dokumentet për bazën ligjore, në bazë të së cilave kryhet regjistrimi/zbatimi i ndryshimeve në kadastrën e patundshmërive. Dokumentet për bazën ligjore duhet të bashkëngjiten në origjinal ose në kopje e verifikuara nga subjekti i autorizuar për të kryer këtë lloj autorizimi publik.

Në nenin 142 të LPK-së, në paragrafin 1 dhe 2 parashihet se regjistrimi i të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera sendore mbi pasuritë e paluajtshme në kadastër të paluajtshmërive është i detyrueshëm, ndërsa regjistrimi i të drejtave tjera mbi pasuritë e paluajtshme, parashënimi si dhe shënimi i fakteve që ndikojnë në pasuritë e paluajtshme, në rastet kur kjo parashikohet me këtë ligj ose me ligj të veçantë. Organet shtetërore dhe organet e njësisive të vetëqeverisjes lokale, noterët, avokatët, përmbaruesit si dhe shërbimet tjera publike

⁴⁸ Пулејкова Зорица, “Деловно право”, Часопис за теорија и практика на правото, Скопје, 2009, fq.409

⁴⁹ Закон за катастар на недвижности (“Сл.Весник на РМ”, бр.55 од 16.04.2013 год.)

⁵⁰ Neni 2, parag.2 i LKP-së.

janë të obliguar që pas marrjes së vendimeve, përkatësisht pas hartimit dhe vërtetimit të dokumenteve të tyre të shfrytëzojnë të dhëna nga kadastra e pasurive të paluajtshme.

E drejta e pronësisë si dhe të drejtat tjera sendore mbi sendet e paluajtshme fitohen me regjistrimin e tyre në kadastër të paluajtshmërive, ndërsa përfundojnë me fshirjen e regjistrimit të tyre⁵¹. Në këtë rast kuptojmë se regjistrimi ka karakterit konstituiv, sepse siç u tha edhe më lartë e drejta fitohet vetëm pasi të jetë regjistruar. Nuk mund të ketë fitim të së drejtës së pronësisë në paluajtshmëri pa u regjistruar e drejta në kadastrën e paluajtshmërive.

Të dhënat e regjistruara në kadastër të paluajtshmërive kanë karakter publik, nëse me ligj tjetër nuk është paraparë ndryshe, dhe se mund të shfrytëzohen nga të gjithë, nën kushtet e parapara me ligj. Kjo rrjedh nga parimi i publicitetit të të drejtave sendore, pasi të drejtat sendore janë të drejta të karakterit absolut (parimi i absoutitetit), që do me thënë se veprojnë *erga omnes* (ndaj të gjithëve). Andaj, është e nevojshme që të gjithë personat e tretë të dinë se kujt i takon e drejta e caktuar. Pra, personat duhen të dinë se kujt i takon e drejta, p.sh. pronësia, servituti, pengu, etj.

Parimi i publicitetit kur janë në pyetje sendet e paluajtshme manifestohet me aktin e regjistrimit të së drejtës së pronësisë apo të ndonjë të drejte tjetër sendore në librat publik. Në qoftë se dikush e blen sendin e paluajtshëm pa e vërtetuar të drejtën e pronësisë në bazë të librave publik, nuk mund të thirret se ka qenë i painformuar. Në këto raste blerësi i bart të gjitha pasojat juridike lidhur me sendin që është objekt i qarkullimit juridik.

Shtrohet pyetja se sa lloje të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ekzistojnë në të drejtën tonë pozitive?

Në nenin 169 të LKP-së parashihet se në të drejtën tonë pozitive ekzistojnë 3 lloje të regjistrimit të pasurive të paluajtshme edhe atë: **1. Regjistrimi, 2. Parashënimi dhe 3. Shënimi.**

⁵¹ Neni 143 i LKP-së.

4.1.1 Regjistrimi

Regjistrimi përkufizohet si regjistrim i plotë dhe definitiv i pakushtëzuar i fitimit ose shuarjes së:

- të drejtës së pronësisë dhe nën-formave të së drejtës së pronësisë (bashkëpronësisë dhe pronësisë së përbashkët) si dhe
- të drejtave tjera sendore (reale), siç janë: e drejta e servitutit, e drejta e hipotekës, e drejta e barrës sendore dhe të drejtës së qirasë afatgjate të tokës ndërtimore (në pajtim me Ligjin mbi tokën ndërtimore), nën kushtet dhe mënyrat e përcaktuara me ligj⁵².
-

4.1.2. Parashënimi

Parashënimi paraqet regjistrim të kushtëzuar të fitimit ose shuarjes së të drejtës së pronësisë dhe nën-formave të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme kur është paraqitur kërkesa për regjistrim në kadastrën e patundshmërive, ndërsa nuk janë potësuar supozimet ligjore⁵³, d.m.th. kushtet për regjistrim nga neni 176 i këtij ligji dhe nëse baza për regjistrimin përfundimtar nuk është mjaftueshëm e pranishme. Me paraqitjen e dëshmisë se janë plotësuar supozimet ligjore, domethënë kushtet për regjistrim të parapara në nenin 176 të këtij ligji, fshihet parashënimi dhe njëkohësisht regjistrohet e drejta e pronësisë.

Parashënimi nga paragrafi (1) i këtij neni gjithashtu fshihet edhe në rastet kur nuk janë plotësuar supozimet ligjore, gjegjësisht kushtet për regjistrim, me kërkesën e mbajtësit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme në të cilën është bërë para-regjistrimi, në afat prej 6 muajsh nga dita e kryerjes së para-regjistrimit.

Efekti ligjor i parashënimit është që të sigurojë përparësinë e regjistrimit, përderisa vetë parashënimi do të vërtetohet në përputhje me kushtet për regjistrimin e të drejtave të përcaktuara me ligj.

⁵² Neni 170 i LKP-së.

⁵³ Neni 171 i LKP-së.

- Parashënimi i ndërtesave të ardhshme

Në kadastrën e pasurive të paluajtshme parashënohet edhe e drejta e pronësisë dhe nënformat e të drejtës së pronësisë (bashkëpronësia dhe pronësia e përbashkët) mbi një ndërtesë dhe një pjesë të veçante të ndërtesës, si dhe e drejta e pronësisë së pjesëve të përbashkëta të ndërtesës që janë në funksion të pjesës së veçantë të ndërtesës, kur ato janë në ndërtim e sipër, duke regjistruar të dhëna për personat të cilët kanë të drejtë të ndërtojnë në pajtim me lejen e ndërtimit dhe të dhënat për ndërtesat, pjesët e veçanta dhe të përbashkëta të ndërtesave të marra nga projekti bazë i vërtetuar nga organi kompetent. Në këtë rast me para-regjistrim sigurohet përparësia për regjistrimin e akteve ligjore për qarkullimin e të drejtave të para-regjistruara nga paragrafi 1 i nenit 172 i LKP në lidhje me aktet e ardhshme ligjore që do të dorëzohen për regjistrim të përkohshëm. Para-regjistrimi neni kryhet me kërkesën e organit kompetent për lëshimin e lejes së plotëfuqishme për ndërtim, e lëshuar në mënyrë elektronike.

Ndryshimet që ndodhin gjatë procesit të ndërtimit në lidhje me lejen e ndërtimit, me personat që kanë të drejtën e ndërtimit, me projektin bazë, si dhe ndryshimet e tjera lidhur me ndërtimin, regjistrohen në listën për parashënimin e ndërtimit dhe do të regjistrohen në fletëpronësinë pas paraqitjes së kërkesës nga organi kompetent i lartëpërmendur, me të cilën bashkëngjiten dokumentet për bazën ligjore në bazë të së cilës janë bërë ndryshimet, si dhe dëshmia për pagesën e kryer në kompensim për regjistrimin e ndryshimit. E drejta e pararegjistruar e ndërtimit fshihet dhe regjistrohet e drejta për e pronësisë me kërkesë të organit kompetent të në të cilën do të bashkëngjiten edhe dokumentet për bazën ligjore me të cilat miratohet e drejta e ndërtimit, në përputhje me dispozitat e Ligjit për Ndërtim, raporti gjeodezik, si dhe dëshmi për pagesën e kryer në kompensim për regjistrimin e ndryshimit.

4.1.3. Shënimi

Shënimi nënkupton regjistrimin e të drejtave detyrimore (Lizingu mbi pasuritë e paluajtshme, kontratat e koncesionit të lidhura në përputhje me ligjin, dhënia me qira e pasurive të paluajtshme dhe të drejtën kontraktuale të parablerjes së pasurive të patundshme), e masave paraprake dhe të përkohshme (ndalimet dhe kufizimet) që janë me interes për të drejtat mbi pasurive të paluajtshme, e fakteve që ndikojnë në pasuritë e paluajtshme, si dhe të drejta të tjera, regjistrimi i të cilave është përcaktuar me ligj tjetër⁵⁴.

Faktet që regjistrohen përkohësisht në kadastrën e paluajtshmërive janë:

- gjendja personale e bartësit të së drejtës (të miturit, personin e vdekur, kujdestarinë, privimin e kapacitetit ligjor, zgjatjen e të drejtës prindërore, menaxhimin e pronës së përbashkët të bashkëshortëve, likuidimin, riorganizimin, procedurën e falimentimit etj.)
- fakti që e drejta e pronësisë së pasurisë së patundshme është fituar në bazë të transferimit fiduciar të pronësisë,
- fakti se në një parcelë të caktuar kadastrale është duke u zhvilluar procesi i ndërtimit për të cilën është bërë parashënimi i së drejtës së pronësisë mbi ndërtesën dhe një pjesë të veçantë të ndërtesës, kur ajo është në fazën e ndërtimit me caktimin e numrit të fletës për regjistrimin e kushtëzuar të ndërtesës,
- e drejta në hipotekë e të drejtës së parashënuar të pronësisë mbi ndërtesën dhe një pjesë të veçantë të ndërtesës, kur ajo është në fazën e ndërtimit, si dhe
- aktet ligjore për qarkullimin e të drejtës së para-regjistruar të pronësisë mbi ndërtesën dhe një pjesë të veçantë të ndërtesës kur ajo është në fazën e ndërtimit.

Në Kadastrin e paluajtshmërive shënohen edhe fakte të tjera që janë relevante për fitimin, ndryshimin, shuarjen ose transferimin e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme, regjistrimi i përkohshëm i të cilave është përcaktuar me ligj tjetër.

⁵⁴ Neni 173 i LKP-së.

4.2.Kushtet për regjistrim

Kusht për regjistrim në kadastrën e patundshmërive është ekzistimi i një baze ligjore e cila është e përshtatshme për regjistrim⁵⁵.

Konsiderohet se baza ligjore është e përshtatshme për regjistrim atëherë kur:

- dokumentet për bazën ligjore janë të lidhura me shkrim ose në formë elektronike dhe është e vërtetuar nga organi kompetent në pajtim me ligjin,
- aktet e organeve kompetente janë përfundimtare , përkatësisht të plotëfuqishme,
- ekziston përshtatshmëria e të dhënave nga neni 175 i këtij ligji.

Në nenin 174 të LKP është paraparë se regjistrimi i të drejtave në kadastrë të paluajtshmërive bëhet në bazë të:

- *ligjit,*
- *vendimeve të plotëfuqishme gjyqësore, vendimeve për masa të përkohshme, masat paraprake dhe akte të tjera për sigurimin e kërkesave në përputhje me ligjin,*
- *vendimit të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë së Veriut,*
- *akteve të plotëfuqishme të organeve shtetërore, organeve të njësisve të vetëqeverisjes lokale dhe në qytetin e Shkupit, personave juridik dhe personave të tjerë të cilëve me ligj i'u është besuar kryerja e autorizimeve publike dhe*
- *punëve juridike.*

Si përjashtim nga paragrafi (1) i këtij neni, në procedurën për regjistrimin e pasurive të patundshme që kanë mbetur me të drejta të paregjistruara, nëse nuk ekzistojnë ndonjëra nga bazat e cekura në paragrafin (1) të këtij neni, e drejta e pronësisë mbi tokën dhe e drejta e pronësisë mbi objektet e llogaritura deri në katin përdhësë, të cilat janë evidentuar në kadastrën e tokave, do të regjistrohen në bazë të të dhënave nga kadastra e tokave. Në rastin e një rregjistrimi të tillë, në kadastrën e paluajtshmërive shënohet vërejtje se të dhënat për titullarin e të drejtës së pronësisë janë rregjistruar me marrjen e të dhënave nga librat e tokës, respektivisht

⁵⁵ Neni 176 i LKP-së.

se në kohën e krijimit të kësaj të drejte nuk është bashkangjitur baza ligjore për rregjistrimin e të drejtës së pronësisë.

Për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme që kanë mbetur me të drejta të paregjistruara dhe për të cilat nuk ka të dhëna në kadastrin tokësor, dokumentet nga paragrafi 1 i nenit 174 të këtij ligji, duhet të përmbajnë të dhëna të mjaftueshme për pasurinë e paluajtshme dhe për titullarin e të drejtës mbi pasurinë e paluajtshme (adresa, numri, hyrja, banesa, etj.), të cilat krahasuar me të dhënat e mbledhura nga vrojtimi mundësojnë identifikimin e pasurisë së paluajtshme (përputhja e të dhënave).

Konsiderohet se ekziston përshtatshmëri e të dhënave në lidhje me bartësin e së drejtës mbi pasurinë e paluajtshme dhe pasurinë e paluajtshme, nëse të dhënat për paraardhësin ligjor dhe të dhënat për pasurinë e paluajtshme të evidentuara në dokumentin për bazën ligjore janë identike me të dhënat për mbajtësin e së drejtës mbi pasurinë e paluajtshme dhe për pasuritë e paluajtshme të regjistruara në kadastrën e patundshmërive para dorëzimit të kërkesës.

Çështjen e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme KCSH e rregullon nga neni 192-198 me ç'rast përcakton bazat e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Sipas KCSH-së, neni 192 përcakton se sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Rregjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji.

Kur bëhet fjalë për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme në regjistrin e pasurive të paluajtshme, neni 193 i KCSH-së përcakton se në këtë regjistër duhet të regjistrohen:

- a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjestimin vullnetar të tyre;
- b) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale;

- c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme;
- ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar;
- d) aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to;
- h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjestimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankant të tyre.

Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi⁵⁶, nuk mund të tjetërsohen ose të ngarkohen me barrë, në rast se paraparakisht nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore detyrohen t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie mbi sendet e paluajtshme, ose ndonjë të drejte reale mbi do, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë.

Duhet të regjistrohen gjithashtu:

- a) kontratat e qiradhënies së sendeve të paluajtshme për një kohë mbi nëntë vjet;
- b) kërkesë-paditë për fitimin, njohjen, ndryshimin ose pushimin e të drejtave të pronësisë ose të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme;
- c) kërkesë-paditë për pjestimin e pasurisë së paluajtshme të përbashkët.

Kushtet, mënyra e regjistrimit dhe e organizimit, si dhe çdo procedurë që ka lidhje me këtë veprimtari, rregullohet me ligj të veçantë.

⁵⁶ Neni 195 i KCSH-së.

Përfundime dhe rekomandime

Në studimet e mia rreth kësaj teme të zgjedhur të studimeve posdiplomike, ashtu siç kam theksuar edhe në fillim të këtij punimi, duke pasur parasysh rëndësinë që kanë sendet e paluajtshme për një shtet, me ligj janë rregulluar kushtet dhe mënyrat për fitimin e pronësisë mbi këto sende, të cilat dallojnë varësisht se për ç'lloj paluajtshmërie bëhet fjalë (banesë, ndërtesa banimi, hapësira afariste, toka ndërtimore apo toka bujqësore). Mund të themi që shtete të ndryshme këtë të drejtë e rregullojnë në mënyrë të posaçme, duke e përcaktuar këtë të drejtë si të drejtë të përgjithshme, të drejtë relativisht të rezervuar apo si të drejtë absolutisht të rezervuar.

Kur flitet për qarkullimin e sendeve të paluajtshme, padyshim që paluajtshmëritë kanë rëndësi jashtëzakonisht të madhe për çdo shtet, andaj mënyrat për fitimin e pronësisë mbi to si dhe procedura për regjistrimin e tyre janë paraparë me ligje të posaçme (Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV-së, Ligji për kadastër të paluajtshmërive i RMV-së).

Sendet e paluajtshme kanë rëndësi shumë të madhe për një shtet të caktuar pasi që ato përbëjnë vet territorin e një shtetit mbi të cilin shteti ushtron pushtetin e tij sovran dhe mbi çdo gjë që ndodhet në të. Andaj Ligjvënësit i intereson të dijë se cila pjesë e territorit kujt i takon? Jo rastësisht e drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në disa raste është e kufizuar e në disa raste edhe e ndaluar, nga vet rëndësia që kanë këto sende për sigurinë e shtetit dhe interesin e përgjithshëm shtetëror.

Një çështje me rëndësi në këtë punim është vet fakti i trajtimit të shtetasve të huaj në një mënyrë pak sa më të veçantë se shtetasit e vendit dhe anasjelltas, e kjo për arsye se nga vetë rëndësia që kanë paluajtshmëritë jo vetëm për pronarët e tyre, por edhe për shoqërinë në përgjithësi, janë çmuar nga ligjvënësi që të tjetërsohen nga një pronar tek tjetri, vetëm nën kushtet dhe formën e paraparë me ligj.

Në sistemin juridik të RMV-së, me ndryshimet që janë bërë në LPDTS në vitin 2008, hasen dallime sa u përket shtetasve të huaj, të cilët sistemi ynë juridik i klasifikon në dy grupe: në

persona që janë shtetas të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së dhe në persona që nuk janë shtetas të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së. Këta të parët gëzojnë trajtim të njëjtë me shtetasit e vendit në aspekt të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme siç janë banesa, ndërtesat e banimit ose hapësirat afariste si dhe tokat ndërtimore në territorin e RMV-së, me punë juridike ndërmjet personave të gjallë (kontrata), përveç tokave bujqësore, me trashëgimi.

Për dallim nga ata, për personat që nuk janë shtetas të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së, kjo e drejtë parashihet si e drejtë relativisht e rezervuar, e kushtëzuar me ekzistimin e reciprocitet të vërtetuar faktik dhe formal si dhe me pëlqimin e Ministrit të drejtësisë, së bashku me pëlqimin e marrë paraprakisht nga Ministri për transport dhe lidhje si dhe Ministri i financave. Kjo rregull vlen për të gjitha sendet e paluajtshme në territorin e RMV-së, si për banesa, ndërtesat e banimit ose hapësirat afariste ashtu edhe për tokat ndërtimore dhe ato bujqësore, në rastet kur bëhet fjalë për personat që nuk janë shtetas të shteteve anëtare të UE-së dhe OBZHE-së.

Nga kjo kuptojmë se shtetësia si kriter për një kategorizim të tillë luan rol të rëndësishëm në marrëdhëniet juridiko-sendore, kur si objekt paraqiten sendet e paluajtshme, pasi që nga shtetësia e personit që paraqitet si subjekt i kësaj marrëdhënie varet edhe trajtimi i tij, nëse e drejta që kërkon të fitojë në shtetin e caktuar do të konsiderohet si e drejtë e përgjithshme me ç'rast personat e huaj gëzojnë të njëjtin trajtim si edhe shtetasit e vendit, si e drejtë relativisht e rezervuar me ç'rast kërkohet plotësimi i kushteve të parapara me ligj e zakonisht kushti i reciprocitetit ose si e drejtë absolutisht e rezervuar, të drejta të rezervuara vetëm për shtetasit e vendit dhe të huajt nuk mund ti gëzojnë.

Në këtë rast nuk jam dakord me një kategorizim të tillë të shtetasve të huaj, mendoj se ligji duhet të vlejë njëjtë për të gjithë personat fizik dhe juridik të huaj pa marrë parasysh se shtetësinë e cilit shtet e kanë, nëse shteti shtetësinë e të cilit e ka personi është apo nuk është anëtare e UE-së dhe OBZHE-së, sepse në këtë rast në një far mënyre kategori e caktuar e shtetasve të huaj vendosen në pozitë më të favorshme duke u barazuar me shtetasit e vendit, në raport me shtetasit e tjerë të cilëve u kërkohen të plotësojnë kushte shtesë të parapara me ligj.

Duke u bazuar në sistemin juridik të RMV-së, për të fituar një të drejtë sendore kërkohet të plotësohen dy kushte: titulli juridik (iustus titulus), si: kontrata, testamenti, vendimi i organit

shtetëror, parashkrimi, bashkimi i sendeve etj, që mund të jetë titull derivativ ose origjiner, dhe forma e fitimit që është regjistrimi (modus aquirendi). Nga kjo kuptojmë se e drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme fitohet me regjistrimin e kësaj të drejte në librat publik për evidencën e të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme (kadastër e paluajtshmërive), me ç'rast pronari fiton fletpronësi. Sa i përket fitimit të kësaj të drejte nga ana e shtetasve të huaj, sistemi jonë juridik përcakton se të huajt mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, siç janë: banesa, ndërtesa banimi dhe hapësira afariste, nën kushtet e parapara me ligj.

Ndërsa kur bëhet fjalë për fitimin e pronësisë mbi tokat bujqësore dhe ndërtimore, sistemi juridik parasheh kufizime të tilla, me ç'rast të huajt mund të fitojnë vetëm të drejtën e qirasë afatgjate mbi këto toka, nën kushte të dhënies së pëlqimit nga ana e ministrive përkatëse. Këtu vlen të theksohet se kushti kryesorë për fitimin e të drejtës së pronësisë dhe qirasë afatgjate mbi sendet e paluajtshme nga ana e shtetasve të huaj, është një: ekzistimi i reciprocitetit. Pa ekzistimin e këtij kushti të huajt nuk mund të fitojnë të drejta sendore mbi sendet e paluajtshme në RM.

Për sa i përket fitimit të së drejtës së pronësisë mbi tokat bujqësore rekomandoj ndryshimin e nenit 246 të LPDTS-së i cili parasheh se *"Personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut"*, e cila bie në kundërshtim me nenin 30 të Kushtetutës së RMV-së dhe me nenin 5 të Ligjit mbi trashëgiminë, i cili rregullon të drejtat trashëgimore të të huajve, ku thuhet se: "Shtetasit e huaj në Republikën e Maqedonisë së Veriut kanë të njëjtat të drejta trashëgimore si edhe shtetasit e Republikës së Maqedonisë së Veriut, me kusht të zbatimit të parimit të reciprocitetit".

Në këtë rast shihet një shkelje e drejtpërdrejtë e të drejtës kushtetuese dhe të drejtës së garantuar me ligj që të huajt të mund të trashëgojnë token bujqësore, ndërsa privohen nga kjo e drejtë përmes kësaj dispozite ndaluese, në të njëjtën kohë duke bërë diskriminim të madh midis këtyre personave dhe të tjerëve, të cilët gjithashtu kanë të drejtën e trashëgimit dhe janë shtetas të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Gjithashtu mund të them se ndalimi i fitimit të pronësisë mbi token bujqësore për trashëgimtarët ligjor përbën një shkelje të rëndë jo vetëm të lirive dhe të drejtave themelore të

njeriut, por edhe të së drejtës natyrore të çdo personi për të trashëguar pronën nga prindërit e tij, ndërsa ajo dispozitë ligjore mund të zbatohet vetëm në raste të fitimit të pronësisë mbi tokën bujqësore përmes një marrëveshje shitblerjeje, në të cilën Republika e Maqedonisë së Veriut do të mbrojë interesin e saj kombëtar.

Bibliografia

1. Aliu Abdulla, *"E drejta sendore"*, Prishtinë, 2014.
2. Aliu Abdulla, *"E drejta civile"*, pjesa e përgjithshme, Prishtinë, 2013.
3. Живковска Родна, *"Стварно право"*, libri I, Shkup, 2005.
4. Jezdiq Mihaillo, *"E drejta ndërkombëtare private II"*, Prishtinë, 1976.
5. Живковска Родна, *"Право на сопственост врз недвижности и запишување во јавна книга, со посебен осврт на правото на сопственост на недвижности на странски лица"*, Деловно право, нр. 3-4/2001, Shkup.
6. Дескоски Тони, *"Сопственоста на странците во Република Македонија"*, Деловно право, нр. 21/2009, Shkup.
7. Рибарев Стојанче, *"Судска Ревизија"*, Скопје, 2002.
8. Пулејкова Зорица, *"Деловно право"*, Часопис за теорија и практика на правото, Shkup, 2009.
9. Cheshire, North and Fawcett, *"Private International Law"*, Fourteenth edition, Oxford, 2008.
10. Weissbrodt David, *"Immigration law and Procedure"*, St. Paul, Minn, 1998.

Aktet juridike:

1. Kushtetuta e Republikës së Maqedonisë
2. Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV-së (Закон за сопственост и други стварни права, "Службен Весник на Република Македонија" бр.18/2001;92/2008;139/2009;35/2010)
3. Ligji për lëvizjen dhe qëndrimin e të huajve i RMV-së (Закон за движење и престој на странци, "Службен Весник на Република Македонија", бр. 36/92)

4. Ligji për tokat bujqësore i RMV-së, (Закон за земјоделско земјиште, “Сл. Весник на РМ”, бр.135/07 од 08.11.2007 година)
5. Ligji për tokat ndërtimore i RMV-së, (Закон за градежно земјиште, “Службен Весник на Република Македонија”, бр.15/2015)
6. Ligji për të drejtën ndërkombëtare private, (Закон за меѓународно приватно право (“Службен Весник на РСМ”, бр.32 од 10.02.2020 година))
7. Ligji për regjistrimin e vendbanimit dhe vendqëndrimin të qytetarëve, (Законот за пријавување на живеалиштето и престојувалиштето на граѓаните, “Сл. Весник на Република Македонија” бр. 36 од 08.06.1992 год.)
8. Ligji për koncesion dhe partneritet publik privat, (Закон за концесии и јавно приватно партнерство (“Сл. Весник на РМ”, бр.06 од 13.01.2012 година)
9. Ligji për tatimin mbi të ardhurat personale, (Закон за персоналниот данок на доход (“Службен Весник на Република Македонија”, бр.80/93, 3/94,70/94, 71/96, 28/97, 8/01, 50/01, 52/01, 2/02, 44/02, 96/04, 120/05, 52/06, 139/06, 6/07, 160/07, 159/08, 20/09,139/09, 171/10, 135/11,166/12, 187/13, 13/14, 116/15 и 129/15)
10. Ligji për kadastër të paluajtshmërive i RMV-së, (Закон за катастар на недвижности, “Сл.Весник на РМ”, бр.55 од 16.04.2013 год.)
11. Ligji për eksproprijim, (Законот за експропријација, „Службен весник на Република Македонија“ број 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15 и 23/16)
12. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë
13. Nr.03/L-154 për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, (“Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës / Prishtinë: viti IV / nr. 57 / 04 Gusht 2009”)
14. Code Civil de Français, Paris, 2002.
15. Code Civil Suisse, Berné, 1984.
16. German Civil Code (BGB), Berlin, 2002.
17. Ligji për të huajt i Republikës së Shqipërisë, nr.8492, datë 27.5.1999.
18. Propisi Republike Hrvatske – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim prava, Zagreb, 1997.

Linqet nga interneti:

1. <http://konsultimet.rks-gov.net/Storage/Consultations/10-29-15-18102017/KONCEPT%20DOKUMENTI%20P%C3%8BR%20PRON%C3%8BSIN%C3%8B%20DHE%20T%C3%8B%20DREJTAT%20TJERA%20SENDORE%20ALB.docx>.
2. <http://albanianlawdiary.blogspot.com/2012/11/rruga-ligjore-per-te-blere-sendet-e.html>
3. <https://www.gov.uk/tax-foreign-income/residence>
4. <http://www.pravdiko.mk/kako-da-ostvarite-zakup-na-zemjodelsko-zemjishte/>
5. <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-duka-postupak-stjecanja-prava-vlasnistva-forum-20165892f6ff98cc8.pdf>
6. <https://www.investopedia.com/financial-edge/1011/4-difficult-places-for-foreigners-to-buy-real-estate.aspx>