



UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY

FAKULTETI I DREJTËSISË
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF LAW

STUDIME PASDIPLOMIKE – CIKLI I DYTË

TEZA:

Parimi i mosdiskriminimit gjinor dhe e drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë së Veriut

Kandidat:

Faton Fetai

Mentor:

Prof. Dr. Sami Mehmeti

Tetovë, 2023

DEKLARATË

Unë Faton Fetai deklaroj me përgjegjësi të lartë se jam autor i këtij disertacioni, puna e raportuar këtu ka përbërje tërësisht origjinale dhe nuk përmban punën e personave të tjerë pa u cituar. Literatura e shënuar përmban të gjitha burimet shkencore që kam përdorur në shkrimin e disertacionit. Informacioni i grumbulluar nga puna e botuar ose e pa botuar e të tjerëve është e cituar në tekst dhe referencat janë shënuar në listën e burimeve të literaturës. Unë e kuptoj që çdo shkelje e ketyre rregullave do të konsiderohet mashtrim dhe do të ketë pasoja juridike.

ABSTRAKT

Ky studim synon të analizojë parimin e mosdiskriminimit gjinor dhe e drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë së Veriut. Tema është e rëndësishme për shkak të nevojës për të garantuar barazi gjinore dhe respektimin e të drejtave të pronësisë për të gjithë qytetarët. Studiuesi analizon legjislacionin e Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe dokumentet ndërkombëtare për të identifikuar rregullat dhe parimet që rregullojnë mosdiskriminimin gjinor dhe e drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme. Gjithashtu, analizohen edhe praktikrat aktuale dhe sfidat që ndeshen në zbatimin e këtyre ligjeve në praktikë. Rezultatet e studimit tregojnë se edhe pse ka pasur përparim në legjislacionin e Republikës së Maqedonisë së Veriut për të adresuar diskriminimin gjinor dhe garantuar të drejtat e pronësisë, ende ekzistojnë sfida dhe mungesë implementimi në disa raste. Kjo mund të ketë pasoja negative për gratë dhe tërë shoqërinë në përgjithësi. Sipas këtij studimi, propozohet dhe rekomandohet të përmirësohen ligjet dhe politikrat për të garantuar një zbatim të plotë dhe efektiv të parimit të mosdiskriminimit gjinor dhe të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme. Gjithashtu, nevojitet ndërgjegjësim dhe edukim i përhershëm për të promovuar kulturën e barazisë gjinore dhe të drejtës së pronësisë në shoqërinë më gjerë.

Fjalët kyçe: *gruaja, paluajtshmëria, kadastra e paluajtshmërive, ndarja e pasurisë, bashkëpronësia, pronësia e përbashkët, barazia gjinore*

АБСТРАКТ

Студијата има за цел да анализира принципот на недискриминација според полот и правото на сопственост врз недвижности во законодавството на Република Северна Македонија. Темата е значајна поради потребата за обезбедување на родова еднаквост и почитување на правата на сопственост за сите граѓани. Истражувачот го анализира законодавството на Република Северна Македонија и меѓународните документи за да ги идентификува правилата и принципите што ги уредуваат недискриминацијата според полот и правото на сопственост врз недвижности. Исто така, се анализираат и тековните практики и предизвиците што се соочуваат при спроведувањето на овие закони во пракса. Резултатите на истражувањето покажуваат дека иако има напредок во законодавството на Република Северна Македонија за намалување на дискриминацијата според полот и обезбедување на правата на сопственост, уште постојат предизвици и несовпаѓања во спроведувањето во некои случаи. Ова може да има негативни последици за жените и за општеството воопшто. Според ова истражување, се предлага и препорачува подобрување на законите и политиките за обезбедување на целосно и ефикасно спроведување на принципот на недискриминација според полот и правото на сопственост врз недвижности. Исто така, се потребува постојана свест и образование за поддршка на културата на родова еднаквост и правата на сопственост во поширокото општество.

Клучни зборови: жената, недвижност, катастар на недвижности, распределба на имотот, заедничка сопственост, сосопственост, родова еднаквост

Abstract

The study aims to analyze the principle of gender non-discrimination and the right to property over real estate in the legislation of the Republic of North Macedonia. The topic is significant due to the need to ensure gender equality and respect for property rights for all citizens. The researcher examines the legislation of the Republic of North Macedonia and international documents to identify the rules and principles governing gender non-discrimination and the right to property over real estate. Additionally, current practices and challenges encountered in the implementation of these laws in practice are analyzed. The study results indicate that, despite progress in the legislation of the Republic of North Macedonia to address gender discrimination and secure property rights, challenges and implementation gaps still exist in some cases. This may have negative consequences for women and society as a whole. Based on this study, it is proposed and recommended to improve laws and policies to ensure a comprehensive and effective implementation of the principle of gender non-discrimination and the right to property over real estate. Furthermore, continuous awareness and education are needed to promote a culture of gender equality and property rights in the broader society.

Keywords: *woman, real estate, real estate cadastre, property subdivision, joint ownership, coownership, gender equity*

PËRMBAJTJA:

1. HYRJE	7
1.1. Lenda e hulumtimit	7
1.2. Qellimi dhe pyetjet hulumtuese	9
1.3. Hipotezat	10
1.4. Metodat e hulumtimit	10
1.5. Rëndësia e punimit	12
2. RISHIKIMI I LITERATURËS	12
2.1. Sistemi kadastral	12
2.2. Paluajtshmëritë	16
2.3. Të drejtat sendore mbi paluajtshmëritë	17
2.4. Bartësit e të drejtave mbi paluajtshmëritë	23
2.5. Fitimi i pronësisë mbi sende të paluajtshme	24
3. SISTEMI KADASTRAL NË RMV	26
3.1. Kadastra e paluajtshmërive	26
3.2. Agjencia për Kadastër të Paluajtshmërive në RMV	28
3.3. Procedurat e regjistrimit të së drejtës së pronësisë së paluajtshme	30
3.4. Fletëpronësia dhe plani kadastral	32
3.5. E drejta e pronësisë, bashkëpronësisë, dhe e pronësisë së përbashkët mbi pjesët e veçanta të objektit gjegjësisht mbi paluajtshmërinë banesore	34
4. BASHKËPRONËSIA DHE PRONËSIA E PËRBASHKËT E BASHKËSHORTËVE	36
4.1. Bashkëpronësia	36
4.2. Pronësia e përbashkët	36
4.3. Pronësia Përbashkët e bashkëshortëve martesorë	37
4.4. Pronësia e përbashkët e bashkëshortëve mbi paluajtshmëritë	38
4.5. Analiza statistikore mbi pronësinë e përbashkët të bashkëshortëve	39
4.6. Ndarja e pronësisë së përbashkët të bashkëshortëve	40
4.7. Shkurorëzimi dhe analiza statistikore mbi numrin e shkurorëzimeve	42
5. BARAZIA GJINORE	44

5.1.	Definimi dhe konceptet	44
5.2.	Pabarazitë gjinore në ndarjen e pasurive të palaujtshme në RMV	46
5.3.	Paragjykimi gjinor në vendimet e gjykatave dhe rezultatet e ndarjes së pasurisë	48
5.4.	Sfidat me të cilat përballen gratë në sigurimin e barazisë në të drejtat sendore ndaj paluajtshmërive	49
6.	BASHKËPRONËSIA E DETYRUESHME SI MEKANIZËM MBROJTËS I GRUAS	51
6.1.	Barazia gjinore dhe diskriminimi i gruas	51
6.2.	Gruaja në bashkëpronësi – propozim	53
6.3.	Anët pozitive të bashkëpronësisë mes bashkëshortëve	55
6.4.	Anët negative në bashkëpronësi mes bashkëshortëve	56
6.5.	Mekanizmat mbrojtës	56
7.	KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME	57
7.1.	Konkluzione	57
7.2.	Rekomandime për institucionet relevante në RMV	59
7.3.	Rekomandime për hulumtime të mëtutjeshme	60
	LITERATURA	62

1. HYRJE

1.1. Lenda e hulumtimit

Paluajtshmëritë dhe e drejta mbi to është e drejtë kushtetuese mbi të gjitha. Të dhënat e paluajtshmërive si dhe të dhënat e bartësit mbi paluajtshmërinë e caktuar, ditëve të sotme shënohen në regjistra digjital apo databaza publike. Më herët i njëjti regjistrim është bërë në libra apo regjistra analog (në formë të shtypur). Paluajtshmëri quhen sendet të cilat nuk mund të zhvendosen apo të lëvizin. Në këtë grup bëjnë pjesë toka (apo trualli), objektet e të gjitha natyrave (banuese, afariste, ndihmëse, e të tjera), si dhe pjesët e veçanta të objekteve¹.

E drejta mbi paluajtshmërinë është e drejte themelore e njeriut sipas konventave për të drejtat e njeriut. Pra në menyrë të thjeshtësuar e drejta mbi paluajtshmëritë është e barabartë me të drejtat tjera themelore të njeriut². Edhe pse, e drejta mbi paluajtshmëritë është e një rëndësie të veçantë, duhet theksuar se në nivel global vetëm 30% e shteteve kanë sistem kadastral të kompletuar – për të gjithë territorin janë të regjistruara të drejtat mbi paluajtshmëritë në sisteme formale kadastrale. Pjesa tjetër e shteteve, afër 70%, tenton në përsheptimin e formalizimit të të drejtave sendore mbi paluajtshmëritë³. Regjistrimi i së drejtës mbi paluajtshmëritë në një sistem formal publik gjithashtu është i një rëndësie të veçantë pasi që i njëjti është i lidhur ngushtë me sigurinë e së drejtës mbi paluajtshmërinë e caktuar. Niveli i sigurisë i së drejtës mbi paluajtshmërinë është më i lartë në rast se e drejta është e shënuar apo regjistruar në regjister formal dhe publik, i cili në shumicën e rasteve definohet si kadastrë⁴.

¹ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 11

² S. Mehmeti dhe B.Sinani. *A historical-legal overview of constitution as the highest political-legal act of a state*, 2013, fq. 3.

³ S. Enemark. International Federation of Surveyors. *Fit-for-purpose land administration*, Copenhagen: Joint FIG/World Bank publication, 2014, fq. 27.

⁴ B. Fetai. *Extraction of Visible Boundaries for Cadastral Mapping Based on UAV Imagery*, Ljubljana: Remote sensing, 2019, fq.1.

Sistemin kadastral në parim e përbëjnë dy funksione kryesore. Funksioni i parë është evidentimi apo regjistrimi i të dhënave mbi paluajtshmëritë. Të dhënat e paluajtshmërive përbëjnë vendodhjen, kufijtë, sipërfaqen, si dhe të dhëna tjera attributive që karakterizojnë paluajtshmërinë e caktuar. Kufiri i një paluajtshmërie të caktuar definon se ku mbaron e drejta e njërit dhe fillon e tjetrit. Funksioni i dytë ka të bëjë me regjistrimin e të dhënave mbi bartësinë e paluajtshmërisë si dhe llojin e së drejtës mbi paluajtshmërinë – e drejtë e pronësis, e drejtë e shfrytëzimit, qera afatgjate ose të tjera, si dhe të dhëna tjera për kufizimet apo detyrimet mbi paluajtshmërinë e caktuar. Ajo që mundëson lidhjen e personit me paluajtshmërinë është e drejta sendore. Për këtë arsye, të dy këto funksione përbëjnë sistemin kadastral dhe për një administrim efektiv njëri funksion duhet të plotëson tjetrin.

Organizimi i sistemit kadastral dallon nga shteti në shtet. Disa shtete kanë zgjedhur që keto dy funksione të jenë të ndara në dy institucione të veçanta. Njëri institucion kujdeset vetëm për pjesën gjeo-hapësinore (e definuar vetëm si kadastër) kurse tjetri për pjesën juridike (të njohura si ang. *Land Registry* ose gjerm. *Grundbuch*). Sisteme të tilla kadastrale ka në Kroaci, Slloveni, dhe Austri. Në disa shtete të tjera, të dy funksionet kryesore të sistemit kadastral janë nën ombrellën e një institucioni apo agjencioni dhe ekziston vetëm një regjistër publik me të dhëna nga të dyja funksionet⁵. Raste të tilla të performimit të sistemit kadastral ka në shumicën e shteteve të bashkimit europian, disa ndër to janë Suedia, Holanda, Belgjika, Italia, dhe Polonia. Rast të njëjtë të funksionimit të sistemit kadastral kemi edhe në Republikën e Maqedonisë së Veriut (RMV). Agjencia për Kadastër të Paluajtshmërive (AKP) është e vetmja agjenci në të cilën bëhet regjistrimi i paluajtshmërive si dhe të drejtave sendore mbi to. Kadastra e Paluajtshmërive (KP) paraqet regjistër publik në RVM, në të cilin janë të shënuara të dhënat e paluajtshmërive, të drejtat mbi paluajtshmëritë, si dhe të dhënat mbi bartësinë e së drejtës. RVM ka gjithashtu kadastër të kompletuar për të gjithë territorin⁶.

Regjistrimi i së drejtës sendore mbi paluajtshmërinë në sistem formal kadastral rrit sigurinë e së drejtës, zhvillon ekonominë e shtetit, rrit transparencën e shitblerjeve në tregun e

⁵ J. Zevenbergen. *A systems approach to land registration and cadastre*, New York, 2004 fq. 9

⁶ Ligji për Kadastër të Paluajtshmërive i RMV (2019) – neni 2, paragrafi 1 dhe 2j

palujatshmërive si dhe nidhmon shmangien e konflikteve pronësore. Bartësi i së drejtës sendore mbi paluajtshmërinë mund të jetë person fizik ose juridik. E drejta sendore më e lartë mbi paluajtshmëritë është e drejta e pronësisë. Fokusi kryesor i këtij hulumtimi do të jetë te bartësit e drejtës së pronësisë të cilët janë persona fizik më konkretisht gra. Ky hulumtim do të trajtojë aspektin e barazisë gjinore duke ngërthyer sistem kadastral dhe mënyrat e regjistrimit të së drejtës mbi paluajtshmëritë. Theks të veçantë do të ketë e drejta e përbashkët si dhe bashkëpronësia. Për të trajtuar këto çështje si objekt studimi do të zgjidhet sistemi kadastral në RMV duke përfshirë AKP-në.

1.2. Qëllimi dhe pyetjet hulumtuese

Qëllimi kryesor i këtij hulumtimi është: ***të analizohet përfshirja e gruas në të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmëritë nga këndvështrimi i barazisë gjinore.*** Për të arritur tek objektivi kryesorë i këtij hulumtimi janë të parashtruara disa pyetje hulumtuese të cilat janë parapara të ndihmojnë në arritjen e qëllimit të definuar.

Pyetjet hulumtuese të këtij studimi janë:

1. *Çfarë përbën sistemi kadastral dhe e drejta mbi paluajtshmëritë?*
2. *Cili është procesi i regjistrimit të së drejtës së pronësisë në kadastrën e paluajtshmërive dhe roli i AKP-së?*
3. *Cili është dallimi në mes pronësisë së përbashkët dhe bashkëpronësisë?*
4. *Sa përqind e palujatshmërive në RMV kanë të regjistruar pronësi të përbashkët në kadastrën e paluajtshmërive?*

A ndihmon e drejta e bashkëpronësisë së detyruar në ngritjen e barazisë gjinore dhe uljen e diskriminit ndaj gruas?

Përveç objektivit kryesor të këtij studimi si dhe pyetjeve hulumtuese poashtu do të shqyrtohen mënyra e fitimit të drejtës së pronësisë, humbja e saj dhe të drejtat tjera mbi paluajtshmëritë. Për më tepër, do të bëhet prezentim dhe shqyrtim i propozimit për mos diskriminimin e gruas në këtë të drejtë, i cili propozim në të ardhmen do të shërbente si një institut tejet pozitiv dhe efektiv për të drejtën e gruas mbi paluajtshmëritë. Deri te këto qëllime do të përpiqemi të

vijmë nëpërmjet ilustrimeve dhe fakteve konkrete duke pasur kujdes që të mos cënohet objektiviteti shkencor dhe duke qendruar brenda kornizave aktuale ligjore të RMV-së.

1.3. Hipotezat

Sipas literaturës mbi metodat shkencore të hulumtimit dhe përpilimit të hulumtimit, theksohet se qëllimi i përpilimit të hipotezave është për të dhënë një supozim paraprak të rezultatit në bazë të gjetjeve të kufizuara si pikënisje për hulumtim të mëtutjeshëm. Në këtë propozim të temës hipotezat janë formuluar në bazë të gjetjeve të fituara nga rishikimi i literaturës mbi të drejtën sendore mbi paluajtshmëritë, sistemet kadasrale në përgjithësi si dhe mbi sistemin kadastral të RMV-së në veçanti. Në këtë propozim hipotezat do të formulohen në bazë të qëllimit të hulumtimit të cilat do të shërbejnë si një përgjigje paraprake e këtij hulumtimi.

Hipotezat e përpiluara për këtë hulumtim janë:

H.1. Zëvendësimi i pronësisë së përbashkët me bashkëpronësi të detyruar ndikon në avancimin e të drejtës pronësore të gruas mbi paluajtshmëritë dhe barazisë gjinore në përgjithësi.

H.2. Në rast të divorcit, duke tentuar për të dëshmuar kontributin e gruas në pasurinë e përbashkët, gruaja në shumciën e rasteve është e diskriminuar gjegjësishtë fiton më pak se në të vërtetë meriton.

H.3. E drejta e bashkëpronësisë së detyruar mund të rritë numrin e martesave të rrejshme për çështje të përfitimit, mirëpo e njejta mund të shmanget me kontrata të veçanta për periudhë kohore të caktuar në rast të dyshimit të qëllimit të martesës.

Hipotezat e lartëshënuara do të pasqyrohen në rezultatet përfundimtare të këtij hulumtimi. Krahasimi i hipotezave me gjetjet finale do të mundësoj verifikimin e saktësisë së të njëjtave.

1.4. Metodat e hulumtimit

Gjatë përgatitjes së këtij propozimi do të shfrytëzohen disa metoda shkencore të cilat do të shërbejnë për një qasje thelbësore dhe sa më objektive. Ky hulumtim bënë pjesë në grupin e

hulumtimeve kualitative. Përcaktimi i llojit të studimit është i lidhur ngushtë me përzgjedhjen e metodave të hulumtimit. Në këtë hulumtim përzgjedhja e metodave është e lidhur ngushtë me pyetjet hulumtuese dhe për secilën nga pyetjet hulumtuese do të definohet metoda e kërkimit.

Si metodë kerkimore e parë do të përdoret metoda e *rishikimit të literaturës*. Rishikimi i literaturës do të ndahet në dy pjesë. Pjesa e parë e literaturës (*shkencore*) do të fokusohet në definimin e koncepteve teorike dhe terminologjive mbi të drejtën sendore, llojet e të drejtave sendore mbi paluajtshmëritë, kadastrën dhe sistemet kadastrale, si dhe mbi barazinë gjinore. Pjesa e dytë e mbledhjes së literaturës (*juridike*) do të fokusohet në mbledhjen e akteve dhe dispozitave ligjore për të drejta mbi paluajtshmëritë si dhe procedurave ligjore për regjistrimin e së drejtës së pronësisë.

Si metodë tjetër hulumtuese do të përdoret *mbledhja e të dhënave nga terreni*. Kjo metodë do të mundësojë mbledhjen e të dhënave statistikore nga institucionet përkatëse. Në veçanti, nga AKP-ja do të kërkohen të dhënave statistikore mbi regjistrimin e të drejtës së përbashkët. Gjithashtu, do të mblidhen të dhëna statistikore nga gjykatat themelore në rajonin e Pollogut mbi numrin e rasteve të divorceve. Përveç të dhënave statistikore nga terreni gjithashtu do të mblidhen sete me të dhëna origjinale si fletëpronësi, plane kadastrale, vendime gjyqësore dhe ankesa gjyqësore.

Si metodë e tretë hulumtuese do të përdoret *metoda e krahasimit*. Kjo metodë do të mundëson fillimisht të krahasohen konceptet shkencore me dispozitat ligjore në RVM. Krahasimi do të bëhet duke definuar indikator apo tregues të përbashkët. Së dyti, të dhënat faktike dhe statistikore të mbledhura nga terreni në lidhje me pronësinë e përbashkët do të krahasohen me propozimin që do të jepet në këtë hulumtim duke krahasuar efektet pozitive dhe negative të qasjes aktuale dhe qasjes së propozuar.

1.5. Rëndësia e punimit

Sa i përket regjimit pasuror të bashkëshortëve martesore ku pasuria e tyre është pronësi e përbashkët, gruaja në shumicën e rasteve ngelet e diskriminuar kur behet fjalë për ndarjen e pasurisë. Rëndësia e këtij punimi lidhet me propozimin e dhënë për shqyrtimin e mundësisë së heqjes së regjimit të pasurisë së përbashket të bashkëshortët dhe zëvendësimin e saj me regjim vetëm të bashkëpronësisë, me qëllim të eliminimit të diskriminimit të grave në lidhje me të drejtën e tyre të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme. Në këtë drejtim, në shumicën e rasteve burrave në të shumtë e rasteve i takon më shumë, ose e gjithë pasuria e fituar gjatë jetës bashkëshortore, ku supozohet se mbi 70% të rasteve në praktiken gjyqësore në RMV, në procedurën e divorcit është deklaruar se e gjithë pasuria është fituar vetëm nga ana e bashkëshortit.

Me vënien në funksion të bashkëpronësi eliminohen dyshimet dhe tentimet për diskriminim ndaj gruas. Në këtë rast çdo blerje dhe fitim i pasurisë pas lidhjes së martesës do të shënohet si bashkëpronësi në mes burrit dhe gruas, ku edhe në rast të shkurrorëzimit automatikisht pasuria e fituar ndahet në mënyrë të barabartë dhe nuk ka vend për të humbur kohë duke tentuar të dëshmohet kontributi i gruas në atë pasuri.

2. RISHIKIMI I LITERATURËS

2.1. Sistemi kadastral

Sistemi kadastral zakonisht përfshin të dhëna dhe informacion mbi pronat, zotërimin të pronave, vendndodhjen e saktë, dimensionet dhe sipërfaqen, llojin e kultivimit, kategorizimin në urbane ose rurale, si dhe vlerën e pronave. Shumë shtete në botë kanë zhvilluar sisteme kadastrale për të avancuar administrimin dhe menaxhimin me pronat apo paluajtshmërit. Një sistem kadastral efektiv, mundëson në kohë reale të jep informacion të besueshëm dhe të saktë mbi vlerën e të drejtës së pronës mbi paluajtshmërinë e caktuar, si dhe për kufirin deri ku mbaron ajo e drejtë. Në parim sistemi kadastral përbëhet nga dy funksione kryesore edhe atë:

- **Kadastra**
- **Regjistrimi i të drejtave**

Fjala kadastrë rrjedh nga fjala greke *katástikhon* që do të thote libër apo regjistër. Fjala kadastrë shumicën e vendeve paraqet ‘regjistër publik’ për regjistrim gjithëpërfshirës të tokave, pronave tjera si dhe kufijve të tyre.⁷ Në parim ekzistojnë definicione të ndryshme sa i përket kadastrës, pasi që çdo shtet ka një sistem të veçantë kadastral. Prandaj, në këtë hulumtim do të shqyrtojmë disa nga definicionet më relevante, ku definicioni për kadastrën diferencohet nga regjistrimi i të drejtave sendore. Federata ndërkombëtare e gjeodetëve e përcakton kadastrën si një sistem të bazuar në parcela, domethënë informacioni referohet gjeografikisht në njësi unike të tokës. Këto njësi përcaktohen nga kufijtë zyrtarë ose joformalë që shënojnë shtrirjen e tokave të mbajtura për përdorim ekskluziv nga individë dhe grupe specifike individësh (p.sh. familjet, korporatat dhe grupet komunale). Secilës parcel i jepet një kod unik ose identifikues i parcelës. Një tjetër definicion, i cili në njëfar mënyre është edhe më i thjeshtëzuar dhe më i përshtatshëm për këtë studim, definon kadastrën një regjistër publik të të dhënave për patundshmëritë për një vendbanim, ku forma e patundshmërive është e definuar në bazë të matjeve të kufijve të tyre. Kufijtë e pronës dhe parcelës paraqiten në harta kadastrale, të cilat japin të dhëna në lidhje me llojin, madhësinë, dhe vlerën lidhur me parcelën⁸. Kadastra në parim u jep përgjigje pyetjeve “ku?” dhe “sa?”. Kjo do të thotë që kadastra jep një përgjigje për vendndodhjen e pronës apo paluajtshmërisë së caktuar dhe cila është madhësia e saj.

Kadastra është një burim themelor i të dhënave për mosmarrëveshjet dhe proceset gjyqësore midis pronarëve të tokave. Matja kadastrale është nënfusha e kadastrit dhe rilevimit që specializohet në vendosjen dhe rivendosjen e kufijve të pronave të paluajtshme. Është një përbërës i rëndësishëm i krijimit ligjor të pronave. Një topograf apo gjeometer kadastral duhet

⁷ J.Roger.P.Kain and E.Baigent (1992). *The Cadastral Map in the Service of the State: A History of Property Mapping*, Chicago: The University of Chicago Press, 1992, f.22.

⁸ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 17.

të zbatohet si parimet e matjes hapësinore të rëlevimit të përgjithshëm ashtu edhe parimet ligjore siç janë respektimi i titujve fqinjë⁹.

Matjet kadastrale gjithashtu dokumentojnë kufijtë e pronësisë së tokës, duke prodhuar dokumente, plane, dhe harta. Ato fillimisht u përdorën për të siguruar fakte të besueshme për vlerësimin dhe taksimin e tokës. Harta kadastrale është gjithashtu një nenfushë e rëndësishme e kadastrës që tregon kufijtë dhe pronësinë e parcelave të tokës. Disa harta kadastrale tregojnë detaje shtesë, të tilla si emrat e zonave të anketimit, numrat unikë identifikues për parcelat, certifikata e numrave të titullit, pozicionet e strukturave ekzistuese, numrat e seksioneve ose pjesëve dhe zonat e tyre përkatëse, emrat e rrugëve, dimensionet e zgjedhura të kufijve dhe referencat për hartat paraprake¹⁰.

Funksioni i dytë i cili e përbën sistemin kadastral është regjistrimi i të drejtave mbi pronat apo paluajtshmëritë. Regjistrimi i të drejtave mbi patundshmëritë definohet si koncept institucional i cili i referohet aktivitetit që ka për qëllim krijimin dhe mirëmbajtjen e një regjistri publik i cili përmban dokumentacione për të dhënat mbi tokën. Kjo ndryshe quhet regjistri i tokës (të njohura si ang. *Land Registry* ose gjerm. *Grundbuch*). Regjistrimi i të drejtave si funksion është proces i regjistrimit zyrtar të të drejtave sendore mbi paluajtshmërinë apo pronën e caktuar nëpërmjet akteve juridike (një dokument ligjor që nënshkruhet dhe dorëzohet, veçanërisht ai në lidhje me pronësinë e pronës). Në këtë proces regjistri zyrtar i të dhënave mbi tokën definohet si regjistri i tokës. Ky regjistër u jep përgjigje pyetjeve “kush?” dhe “si?”. Regjistri i tokës (apo pronave) jep një përgjigje se cili person fizik ose juridik është bartës i së drejtës, dhe si është e drejta sendore mbi paluajtshmërinë apo pronën e caktuar, gjegjësisht bartës i së drejtës së pronësisë, shfrytëzimit apo ndonjë e drejt tjetër sendore.

^{9,10} Ligji për kadastrën të Paluajtshmërive i RMV (2009), neni 1 dhe neni 2, paragrafi 17.

Në mënyrë figurative sistemi kadastral është i paraqitur në *Figuren 1*.



Figura 1. Përshkrimi i sistemit kadastral në bazë të dy funksioneve kryesore. Kadastra dhe regjistrimi i të drejtave mbi paluajtshmërit.

Më lartë u theksua se regjistrimi i të drejtave mbi paluajtshmëritë bëhet me anë të një dokumenti ligjor që nënshkruhet dhe dorëzohet për tu kryer një transakcion i caktuar. Ky dokumentacion në të shumtën e rasteve definohet si dokumentacion kadastral. Dokumentacioni kadastral përfshin materialet e dokumentuara të dorëzuara në kadastër ose zyrat e administrimit të tokës për azhurnimin e regjistrimeve kadastrale dhe punëve të tjera juridike që kanë të bëjnë me pronat. Dokumentacioni kadastral mbahet në formë letre dhe/ose elektronike. Statutet e juridiksionit dhe dispozitat e mëtejshme specifikojnë përmbajtjen dhe formën e dokumentacionit, si dhe personin (apo personat) e autorizuar për të përgatitur dhe nënshkruar dokumentacionin sic janë gjeodetët e licencuar dhe këshilltarët ligjorë duke përfshirë palët e interesuara (për shembull blerësin, shitësin, e të tjerë)¹¹.

Kadastra dhe regjistrimi i të drejtave mbi paluajtshmëritë kompletojnë njëri-tjetrin dhe nuk mund të funksionojnë pa pasur një lidhshmëri të fortë ndërmjet vete. Sidoqoftë, organizimi i sistemit kadastral dallon nga shteti në shtet. Disa shtete kanë zgjedhur që këto dy funksione të jenë të ndara në dy institucione të veçanta. Njëri institucion kujdeset vetëm për pjesën gjeo-

¹¹ Ligji për kadastër të Paluajtshmërive i RMV (2009), neni 2 paragrafi 18.

hapësinore (e definuar vetëm si kadastrë) kurse tjetri për pjesën juridike – regjistri i tokës. Në disa shtete të tjera, të dy funksionet janë nën kulmin e një institucioni apo agjencioni dhe ekziston vetëm një regjistër publik me të dhëna nga të dyja funksionet¹². Raste të tilla të performimit të sistemit kadastral ka në shumicën e shteteve të Bashkimit europian, disa ndër to janë Suedia, Holanda, Belgjika, Italia, dhe Polonia. Rast të njëjt të funksionimit të sistemit kadastral kemi edhe në Republikën e Maqedonisë së Veriut (RMV).

2.2. Paluajtshmëritë

Paluajtshmëri është toka së bashku me çdo krijim të lidhur me tokën, qoftë natyrore apo e bërë nga njeriu. Paluajtshmeria ndryshon nga pasuria personale, të cilat janë gjëra që nuk janë të lidhura përgjithmonë me tokën, të tilla si automjete, anije, bizhuteri, mobilje dhe pajisje bujqësore. Me saktësisht, paluajtshmeritë përfshijnë sipërfaqen fizike të tokës, atë që qëndron sipër dhe poshtë saj, atë që është e lidhur vazhdimisht me të, gjithashtu të gjitha të drejtat e pronësisë - përfshirë të drejtën për të poseduar, shitur, dhënë me qira dhe për të shijuar tokën¹³.

Toka ka tre karakteristika fizike që e dallojnë atë nga pasuritë e tjera në ekonomi:

- **Palëvizshmëri (Paluajtshmeri)** – Edhe pse disa pjesë të tokës janë të lëvizshme dhe topografia mund të ndryshohet, vendndodhja gjeografike e çdo parcele kadastrale të tokës nuk mund të ndryshohet kurrë.
- **Shkatërrueshmëria** – toka është e qëndrueshme dhe e pashkatërrueshme (e përhershme).
- **Unike** – dy parcela toke asnjëherë nuk mund të jenë saktësisht të njëjta. Edhe pse mund të kenë ngjashmëri në form dhe sipërfaqe, çdo parcelë ndryshon nga gjeo-lokacioni apo vendndodhja.

¹² J.Zevenbergen. *A systems approach to land registration and cadastre*, 2004, fq. 7

¹³ Ligji për kadastrë të Paluajtshmërive i RMV (2009). Neni 2 paragrafi 3

Ekzistojnë pesë lloje kryesore të pasurive të paluajtshme:

1. Pasuri të paluajtshme banesore që përfshinë çdo pronë me qëllim banimi si shtëpitë individuale, duplekset, kooperativat, rezidencat shumëfamiljare etj.
2. Pasuri të paluajtshme komerciale është çdo pronë e përdorur ekskluzivisht për qëllime biznesi, siç janë komplekset e apartamenteve, pikat e karburantit, dyqanet ushqimore, spitalet, hotelet, zyrat, vendet e parkimit, restorantet, qendrat tregtare, dyqanet dhe teatrot.
3. Pasuri të paluajtshme industriale është çdo pronë që përdoret për prodhim, shpërndarje, magazinim dhe kërkim & zhvillim si për shembull fabrika, termocentrale dhe depo.
4. Tokë e cila përfshin pronë të pazhvilluar, tokë të lirë dhe tokë bujqësore (ferma, pemishte, tokë drusore etj.).
5. Pasuri e paluajtshme për qëllime të veçanta janë ato prona që përdoren kryesisht nga publiku apo qytetaret, të tilla si varrezat, ndërtesat qeveritare, bibliotekat, parqet, vendet e adhurimit dhe shkollat¹⁴.

Në këtë hulumtim me paluajtshmëri do të quhen sendet të cilat nuk mund të zhvendosen apo të lëvizin. Në këtë grup bëjnë pjesë toka (apo trualli), objektet e të gjitha natyrave (banuese, afariste, ndihmëse, e të tjera), si dhe pjesët e veçanta të objekteve (si banesat apo apartamentet). Ky definicion është vlersuar si më i përshtatshëm, duke pasur parasysh qëllimin e këtij hulumtimi. Gjithashtu, tokat, objektet individuale, si dhe pjesët e veçanta të objekteve, janë pronat ku në të shumtën e rasteve gruaja është ose duhet të jetë pjesëmarrëse në të drejtën mbi paluajtshmërinë.

2.3. Të drejtat sendore mbi paluajtshmëritë

Akresi apo qasja në tokë rregullohet nga sistemet e pronësisë mbi tokën. Pronësia e tokës është një marrëdhënie që rregullohet juridikisht midis njerëzve si individë ose grupe në lidhje me tokën (për të lehtësuar përdorimin këtu, 'toka' përfshin edhe paluajtshmëri të tjera si

¹⁴ M. Meha. *Matje Kadastrale Dhe Regjistrimi I Paluajtshmërive*; Prishtinë: Univeziteti i Prishtinës, 2022, fq. 3

objekte dhe pjesë të veçanta të objekteve). Rregullat e pronësisë përcaktojnë se si të drejtat e pronësisë së tokës duhet të ndahen në shoqëri, së bashku me përgjegjësitë dhe kufizimet shoqëruese. Për ta thjeshtuar, sistemet e zotërimit të tokës përcaktojnë se kush mund të përdorë cilat burime, për sa kohë dhe në çfarë kushtesh.

Shpërndarja dhe përdorimi aktual i të drejtave ndaj tokës është shumë kompleks. Pronësia e tokës shpesh kategorizohet si:

- **Private:** alokimi i të drejtave për një person privat, i cili mund të jetë një individ, një çift i martuar, një grup njerëzish ose një person juridik. Për shembull, brenda një komuniteti, familjet individuale mund të kenë të drejta ekskluzive mbi parcela banimi, parcela bujqësore dhe pemë të caktuara. Anëtarët e tjerë të komunitetit mund të përjashtohen nga përdorimi i këtyre burimeve pa miratimin e atyre me të drejtë.
- **Komunale:** një e drejtë e komunitetit mund të ekzistojë në një komunitet ku secili anëtar ka të drejtë të përdorë pasurinë e komunitetit në mënyrë të pavarur. Për shembull, anëtarët e komunitetit mund të kenë të drejtë të kullotin bagëti në kullota të zakonshme.
- **Akses i hapur:** Askujt nuk i jepen të drejta të veçanta dhe askush nuk mund të përjashtohet. Kjo zakonisht përfshin zotërimin e detit, ku dalja në det të hapur është përgjithësisht e hapur për të gjithë; mund të përfshijë kullota, pyje, etj., ku mund të ketë qasje të lirë në burime për të gjithë.
- **Shteti:** Të drejtat e pronës u caktohen organeve të caktuara të sektorit publik. Për shembull, në disa vende, toka pyjore mund të bjerë nën një mandat shtetëror, qoftë në nivelin qendror ose në nivelin e decentralizuar të qeverisë.

Të drejtat mbi tokat janë të ndryshme, në praktikë, persona ose grupe kanë më shumë lloje të të drejtave mbi tokën e caktuar. Kjo qasje përbën konceptin e një "pakete të drejtash".

Megjithëse mund të ketë një numër të madh dhe të larmishëm të të drejtave, ndonjëherë është e dobishme të ilustrohet se të drejtat e qasjes në tokë mund të marrin formën e:

- **të drejtat e përdorimit:** e drejta për të përdorur tokën për kullotje, rritjen e bimëve të vetë-mjaftueshme, korrjen e produkteve të vogla pyjore, etj.
- **të drejtat e kontrollit:** e drejta për të vendosur se si duhet të përdoret toka dhe përfitimi financiar nga shitja e të korrave, etj.
- **të drejtat e transferimit:** e drejta për të shitur ose lënë peng tokën, për të transferuar tokë te të tjerët përmes transferimeve brenda komunitetit ose trashëgimtarëve dhe për të rishpërndarë të drejtat e përdorimit dhe kontrollit.

Shumë shpesh persona të caktuar në komunitet kanë vetëm të drejtën e përdorimit. Për shembull, një grua mund të ketë të drejtë të përdorë tokën për të rritur të korra për të ushqyer familjen, ndërsa burri i saj mund të përfitojë nga shitja e ndonjë produkti në treg. Megjithëse thjeshtësimet e tilla mund të jenë të dobishme, duhet theksuar se mënyra e saktë në të cilën shpërndahen dhe gëzohen të drejtat sendore ndaj tokës mund të jetë shumë komplekse.

Në parim ekzistojnë disa lloje të të drejtave sendore. Nga aspekti juridik disa nga ato janë më të fuqishme e disa të tjera më pak duke përfshirë këtu kufizimet dhe detyrimet në lidhje me shfrytëzimin apo përdorimin e sendit.

E drejta e pronësisë njihet si e drejta sendore më e fuqishme dhe në të njejtën kohë si e drejta më e sigurtë¹⁵. Pronësia ndaj tokës dhe paluajtshmërive të tjera i jep pronarit autorizime të gjëra. Pronari ka të drejtë për të hyrë në tokë dhe për ta përdorur atë për çdo qëllim të ligjshëm. Pronari ka fuqinë të vendosë se kush tjetër mund të hyjë në tokë, kur ata mund të hyjnë dhe çfarë mund të bëjnë ndërsa janë në tokë. Pronari gjithashtu është i vetmi që ka të

¹⁵ Kombet e Bashkuara. *Land administration guidelines: with special reference to countries in transition*, New York: United Nations 1996, fq. 5

drejtë të shesë sendin. Blerja e një paluajtshmërie është mënyra më e sigurt për të siguruar të drejtat e ardhshme mbi tokën dhe për të lejuar investime të konsiderueshme në të. Megjithatë, pronësia ndaj paluajtshmërive të caktuara krijon detyrime. Për shembull, pronari do të duhet të paguajë tatimet për paluajtshmërinë e caktuar.

E drejta e përdorimit i referohet të drejtave të shfrytëzimit (përdorimit), përfitimit ose zotërimit të tokës nga përdoruesit e tokës. Përdoruesit e tokës e nxjerrin të drejtën e përdorimit të tokës nga pronari i tokës¹⁶.

Të drejtat e përdorimit të tokës mund të klasifikohen në:

- ***Të drejtat e përdorimit të tokës në pronësi të shtetit***, përfshirë të drejtat e përdorimit të tokës ndërtimore në pronësi të shtetit dhe të drejtat e përdorimit të tokës bujqësore në pronësi të shtetit.
- ***Të drejtat e përdorimit të tokës në pronësi kolektive***, përfshirë të drejtat e përdorimit kolektiv të tokës në ndërtim, të drejtat e përdorimit të tokës në zonat rurale dhe të drejtat e përdorimit kolektiv të tokës bujqësore.

Qiraja është një kontratë që lejon individë të caktuar dhe / ose organizata të përdorin tokën për një qëllim të veçantë për kohëzgjatjen e qirasë. Për shkak se është një kontratë që përfshin send të paluajtshëm, shumica e shteteve kërkon që kontrata të jetë me shkrim. Është e rëndësishme që qiraja me shkrim të përfshijë specifikat se si do të përdoret toka e dhënë me qira. Kjo zvogëlon rrezikun e pretendimeve të shkëputjes së kontratës së qirasë, e cila mund të çojë në shuarjen e qirasë.

Qiraja përfshin gjithashtu shpenzimet gjatë kohëzgjatjes së qirasë, si dhe çdo mundësi rinovimi. Kontrata e qirasë i jep qiramarrësit të drejtën për të përdorur tokën apo paluajtshmërinë e caktuar. Qiraja afatgjatë është një marrëveshje relativisht e sigurtë sepse pronari i tokës ("qiradhënësi") nuk mund të ndryshojë qëndrimin për marrëveshjen nëse

¹⁶ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 107

qiramarrësi nuk përmbush kushtet e kontratës ose nuk përfundon kohëzgjatja e afatit të qirasë¹⁷.

E drejta servitutit lejon përdorimin e tokës pa e pasur atë në pronësi. Në mënyrë tipike, një servitut është një e drejtë kalimi. Për shembull, bujqit mund të organizojnë një servitut me fqinjët për leje për të kaluar oborrin e tyre për të hyrë në një kopsht. Servitutet shpesh rregullohen nëse (1) nuk ka asnjë mënyrë tjetër për bujqit për të hyrë në parcelën e kopshtit ose (2) nëse fermerët kanë kaluar tokën e fqinjit pa konflikt për aq kohë sa nënkuptohet se ata kanë leje për ta bërë këtë. Në disa zona servitutet e ruajtjes janë përdorur për të siguruar përdorimin afatgjatë bujqësor të një parcele. Më shpesh, toka e ngarkuar (toka që po përdoret) ishte tokë bujqësore para se shtrirja urbane ta rrethonte atë. Servituti "shkon me tokën". Kjo do të thotë që pa marrë parasysh se kush është pronar i tokës, kushtet e servitutit rregullojnë përdorimin e tokës¹⁸.

Okupimi mbi paluajtshmeritë është një dukuri e rrezikshme dhe e dhunshme që përfshin zaptimin e një vendi, territori, ose pasurie nga një fuqi të huaj pa lejen e zyrtarëve vendas dhe pa bazuar në ndonjë bazë ligjore¹⁹. Ky akt shpesh shoqërohet me përdorimin e dhunës fizike, kërcënime, dhe shfrytëzim të viktimave nëpërmjet përdorimit të forcës ose të manipulimeve politike.

Okupimi mbi paluajtshmeritë ka pasoja të rënda për shoqërinë dhe ekonominë e vendit të okupuar. Përveç shkatërrimit material dhe humbjes së lirive të individëve, kjo dukuri shpesh shkakton tensione dhe konflikte ndërkombëtare, ndikime të mëdha politike dhe ekonomike, dhe pështirje të proceseve të zhvillimit të qëndrueshëm.

¹⁷ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV, neni 246.

¹⁸ Po aty, neni 192 dhe 193.

¹⁹ Ndihma e Strehimit Ndërkombëtarë. *The Guiding Principles on Internal Displacement* Geneva: United Nations, 2004, fq.16.

Komuniteti ndërkombëtar ka ndërmarrë disa hapa për të ndaluar dhe parandaluar okupimin mbi paluajtshmeritë. Këto përfshijnë marrëveshje ndërkombëtare, njohjen e principeve të vetëvendosjes dhe të drejtave të njeriut, dhe përdorimin e instrumenteve diplomatike dhe ekonomike për të ndëshkuar vendet që kryejnë aktet e tilla²⁰.

Në disa raste, organizata ndërkombëtare si Kombet e Bashkuara ka luajtur një rol kyç në ndërmjetësimin dhe ndëshkimin e okupatorëve. Megjithatë, shpesh ka sfida në implementimin e këtyre vendimeve dhe në sigurimin e respektimit të normave ndërkombëtare²¹.

Për të adresuar këtë problem të ndërlikuar, është e rëndësishme që bashkësia ndërkombëtare të vazhdojë të punojë së bashku për të forcuar sistemin e ligjit ndërkombëtar dhe për të promovuar respektimin e sovranitetit dhe të drejtave të njeriut në nivel global.

Të drejtat tjera informale, përfshinë ndërtimet ilegale të ndërtuara mbi tokën e caktuar. Gjithashtu, të drejta informale përfshin të gjitha transakcionet e pa procesuara ku në gjendje faktike posedues është një person ndërsa në regjistër është i shënuar person tjetër (i cili mund të ekzistoj ose jo), duke mos shënuar përdoruesin e asaj toke në regjistër publik.

Llojet e të drejtave pronësore si dhe lidhshmëri e tyre me nivelin e sigurisë të së drejtës, në mënyrë figurative janë të paraqitura në *Figurën 2*.

²⁰ Asociacioni Ndërkombëtarë i Juristëve. *Principet e drejtësisë ndërkombëtare*, Shkup, 2022, fq.7.

²¹ Kombet e Bashkuara. *Chapter VII – Action with Respect to Threats to the Peace, Breaches of the peace, and the acts of Aggression*, Brussels, 2022, fq.43.

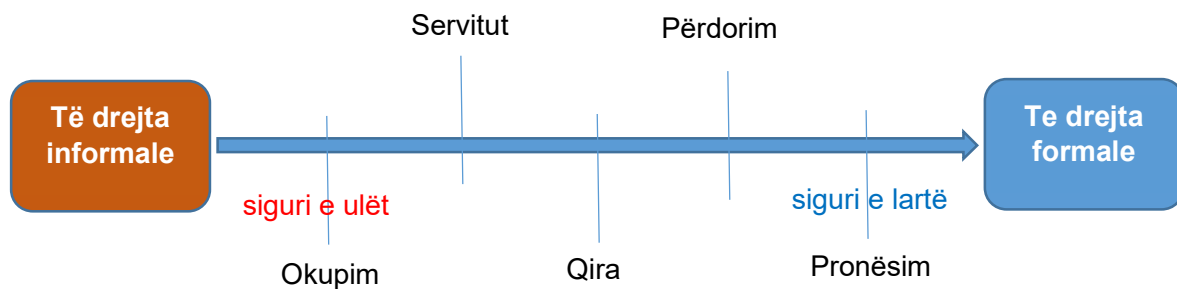


Figura 2. Të drejtat mbi paluajtshmëritë - lidhëshmëria e të drejtave me nivelin e sigurisë të së drejtës

2.4. Bartësit e të drejtave mbi paluajtshmëritë

Bartës të të drejtave sendore mbi paluajtshmëritë mund të jetë çdo person, si person fizik ashtu edhe person juridik, drejtpërdrejtë ose përmes autorizimeve, që ushtron pushtet de facto mbi sendin.²² Zotërimin apo posedimin e sendit gjithashtu e ka edhe personi që ushtron pushtetin faktik mbi sendin dhe e kryen përmes një personi tjetër, në bazë të uzufuktit, ndonjë marrëveshje pengu, një marrëveshje qiraje, ndonjë kontrate për shërbim ose ndonjë akt tjetër juridik, që i jep sendin personit në posedim të drejtpërdrejtë. Objekt i zotërimit apo posedimit janë sendet. Posedimi i një sendi të caktuar gjithashtu i referohet pjesëve përbërëse të tij të inkorporuara dhe të painkorporuara në atë objekt²³.

Bartës i së drejtës së posedimit është një person i cili ka pushtet de facto mbi një pjesë të caktuar të një gjëje të caktuar, megjithëse ajo pjesë nuk mund të konsiderohet objekt i pavarur i të drejtave reale p.sh. siç janë pjesët brenda objektit banesor si dhomë apo të tjera dhoma në një apartament²⁴.

Pronari i sendit kryesor është edhe pronar i sendit aksesori, vetëm nëse ai ka pushtet de facto dhe de jure mbi të. Më shumë persona mund të jenë titullar dhe posedues të një sendi, ose një pjesë të një sendi, ose të një të drejte. Bashkëpronarët mund të ushtrojnë njëkohësisht ose në mënyrë alternative pushtetin de facto mbi sendin ose të drejtën.

²² J.Smith. *Teoria e zotërimit dhe posedimit të sendeve*, Massachussets, 2020, fq.10.

²³ K. Johnson. *Konceptet themelore të Zotërimit juridik*, Los Angeles: BookFair, 2018, fq.27.

²⁴ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 254.

2.5. Fitimi i pronësisë mbi sende të paluajtshme

Pronësia është pushtet faktik dhe juridik mbi sendin. Të fitosh pronësinë do të thotë të kesh autorizime juridike të cilat i njeh e drejta objektive si bazë e këtij pushteti juridik. Pronësia mund të fitohet në dy mënyra:

Mënyra Derivative – e drejta e pronësisë buron nga një pararendës (paraardhës), pra nga një subjekt që para nesh ka qenë titullar i asaj të drejte e cila me punë juridike kalon te pronari i ri.

Mënyra Origjinare – e drejta e pronësisë nuk nxirret nga paraardhësi por në bazë të ndonjë fakti tjetër juridik për fitimin e pronësisë në mënyrë origjinare.

Efekti juridik i regjistrimit ndodh që nga momenti kur kërkesa ose dokumenti legal për ta regjistruar paluajtshmërinë pranohet nga organi që administron librat publik, pra në këtë rast Kadastra e Paluajtshmërive.

Parashkrimi fitues është titull juridik në të drejtën sendore për fitimin e të drejtës së pronësisë në mënyrë origjinare, pra me parashkrimin fitues fitohet e drejta e pronësisë duke mbajtur sendin në posedim për kohën e caktuar. Me kalimin e kohës poseduesi me mirëbesim bëhet pronar i sendit që ka patur në posedim. Parashkrimi fitues ka rëndësi të madhe, për shkak se një numër i madh i qytetareve kanë vetëm pushtetin faktik mbi sendin dhe atë me mirëbesim por të drejtën e tij pronësore nuk e ka regjistruar në librat publik për shkak të mungesës së kontratave formale për shitblerjen e paluajtshmërisë apo ndonjë akti tjetër juridik që të ndihmojë poseduesin me mirëbesim në bazë të parashkrimit fitues të bëhen pronar *ex lege*²⁵. Fitimi me parashkrim fitues, pushteti faktik me kalimin e kohës shëndrrohet në pushtet juridik dhe kështu vë në harmoni gjendjen faktike, ekonomike dhe juridike. Për parashkrimin fitues nevojiten dy kushte: posedimi me mirëbesim dhe kalimi i kohës²⁶.

²⁵ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 124 dhe 125

²⁶ S. Brown, *Pushteti Faktik dhe parashkrimi fitues*, London, 2019, fq 4.

Fitimi i pronësisë nga jo-pronari është mënyrë tjetër e fitimit të pronësisë së paluajtshme. Rregull është se, askush nuk mund të bartë mbi tjetrin më shumë të drejta se ato që i ka vet, mirëpo, si përjashtim, parashihet mundësia e fitimit të pronësisë edhe nga jo pronari.

Fitimi i pronësisë i objekteve banesore dhe afariste të ndërtuara pa leje (objekte informale), ndyshe e njohur si formalizim i të drejtave pronësore mbi objektet e ndërtuara pa leje. Kjo është një nder mënyrat e fitimit të pronësisë ku në shtetin tonë kishim një pervojë interesante sa i përket Ligjit për veprim me objekte të ndërtuara pa leje. Ky ligj, *de jure*, përfshiu të gjitha objektet informale të ndërtuara para vitit 2011 dhe zgjati deri në vitin 2019. Me këtë ligj qytetarët kishin të drejtë të kryejnë formalizimin e të drejtës për objektin e tyre duke përfutur kështu pronësinë e atij objekti, dhe regjistrimin e tij në librat publik. Edhe pse është interesante të diskutohet qasja e dhënies direkte të së drejtës së pronësisë, që do të thotë personi i cili formalizon të drejtat ka një siguri maksimale mbi atë objekt – pothuajse të njëjtë me personin i cili për ndërtimin e objektit ndoqi të gjitha proceset formale. Mirëpo, tek të drejtat apo objektet e formalizuara përkaj titullarit theksohet se e drejta e pronësisë është fituar në bazë të procedurës së formalizimit.

Po ti referohemi *Figures 2*, ndoshta më e kapshme do të ishte të ketë një vazhdimësi apo kontinuitet të formalizimit të të drejtave mbi objektet e ndërtuara pa leje. Kjo do të thotë që fillimisht të gjitha objektet e ndërtuara pa leje të evidentoheshin në kadastër si objekte me të drejtë informale mbi to duke evidentuar edhe bartësinë e të drejtës informale. Më pas të jepet e drejta e shfrytëzimit dhe në fund fare nëqoftëse objekti nuk do të paraqiste ndonjë pengesë për shtetin të përfundonte me të drejtën e pronësisë pas një periudhe të caktuar kohore. Në këtë mënyrë do të anashkaloheshin ndërtimi i vazhdueshëm i objekteve të ndërtuara pa leje edhe pas vitit 2011, pasi që nuk do të kishte të njëjtën peshë juridike me objektet tjera të ndërtuara me leje. Edhe pse, është e patjetërsueshme të theksohet se edhe shumica e objekteve të ndërtuara me leje nuk kanë të respektuara parametetrat e planifikuara për ndërtim, po të krahasohen dokumentet e ndërtimit me objektin në vend (sipas Ligjit për ndërtim të RVM-së i njëjti praqet objekt informal). Sidoqoftë, në të njëjtën kohë duhet të identifikohet motivi i ndërtimit të objekteve pa leje. Fillimisht, shumica e objekteve të ndërtuara pa leje është si pasojë e procedurave burokratike dhe të komplikuara. Shumica e

komunave nuk kanë të përpiluara plane urbanistike, sidomos në zonat rurale, dhe në të njejtën kohë shumica e tokave janë me kulturë bujqësore që e ndalon ndërtimin *de jure*, ndërsa *de facto* paraqet një vendbanim të urbanizuar.

Fitimi i pronësisë në bazë të vendimit të organit shtetëror është mënyrë e fitimit të pronësisë ku me ligj parashihet fitimi i të drejtës së pronësisë edhe në bazë të vendimit të organit shtetëror i cili mund të jete vendim i gjykatës ose organit tjetër administrativ. Kjo rregullohet me nenin 154 të Ligjit për pronësi dhe të drejtat tjera sendore të RMV. Vendimi i gjykatës dhe vendimi i organit janë tituj juridik në bazë të së cilit regjistrohet e drejta e pronësisë në librat publik kur janë në pyetje sendet e saj. Fitimi i pronësisë në bazë të objektit administrativ është fitim origjinar, edhe pse ka mendime se ky është fitim derivativ.

3. SISTEMI KADASTRAL NË RMV

3.1. Kadastra e paluajtshmërive

Të drejtat mbi paluajtshëritë dhe të drejtat tjera reale fitohen me regjistrimin e të drejtave sendore në kadastrën e paluajtshmërive. Të dhënat nga kadastra e paluajtshmërive janë publike dhe mund të përdoren nga të gjithë.

Kadastra e paluajtshmërive (KP), si regjistër për shënimin e paluajtshmërive, bën përmisimin e kadastrës së tokës me të dhëna të reja me rëndësi të veçantë. Bëhet fjalë për regjistrimin e të drejtave mbi paluajtshëritë (tokën dhe objektet), të dhënat për objektet, pjesëve të objekteve dhe të drejtave të tjera sendore mbi to.

E drejta e pronësisë ndaj paluajtshmërive fitohet duke e regjistruar në librin publik për regjistrimin e të drejtave të pasurive të paluajtshme ose në një mënyrë tjetër të përshtatshme të përcaktuar me ligj.²⁷ Themelimi, regjistrimi dhe mirëmbajtja e librit publik për regjistrimin

²⁷ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 113.

e te drejtës mbi pasurinë e paluajtshme, kryhet në një mënyrë dhe procedure te përcaktuar me një ligj te veçantë i cili është Ligji për Kadastër te Paluajtshmërive, në rastin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Në shumë raste, regjistrimi i të drejtave dhe kadastra bëhen edhe në mënyrë të pavarur që nënkupton se jo çdo herë bashkëpunimi në mes tyre mund të jetë efektiv. Përmisimet, si ato teknologjike, ashtu edhe të tjerat, në raste të shumta vetëm mund të ndërrojnë një ose disa lidhje në „zinxhirin“ e formuar nga regjistrimi i të drejtave dhe kadastra (Zevenbergen, 2004). Megjithatë, për të pasur një kuptim më të plotë për këto dy funksione kryesore të sistemit kadastral (regjistrimin e të drejtave dhe kadastrën), duhet që të trajtohen si një sistem i integruar dhe gjithashtu të punohet, studiohet, analizohet dhe përmisohet çdo ditë e më shumë në tërësinë e këtij sistemi.

Konceptet e definuara më lartë përbëjnë sistemin kadastral. Koncepti i kadastrës ka përqëndrim hapësinor (harta kadastrale), ndërsa koncepti i regjistrimit të të drejtave ka përqëndrim ligjor (regjistri i tokës).

Çdo sistem kadastral karakterizohet me këto tri aspekte: **1) aspekti organizativ, 2) aspekti juridik, 3) aspekti teknik.**

- ***Aspekti organizativ***

Ky aspekt ka të bëjë me organizatat dhe subjektet private të përfshira në proceset kadastrale dhe mënyrën se si ato funksionojnë së bashku dhe e plotësojnë njëra-tjetrën. Për më tepër, ky aspekt mbulon mënyrën se si regjistrimi i të drejtave dhe kadastra i kryejnë detyrat e tyre si institucione të veçanta apo të kombinuara, struktura e brendshme si dhe mënyra si menaxhohen ato.

- ***Aspekti juridik***

Ky aspekt përbëhet nga një numër i madhe i ligjeve dhe rregullave lidhur me tokën. Aspektin juridik gjithashtu e përmban legjislacioni i cili merret drejtpërsëdrejti me regjistrimin e lidhjeve

juridike midis personave dhe tokës²⁸. Veç kësaj, ky aspekt përmban ligje apo rregulla të cilat mbulojnë aspektin organizativ dhe teknik.

○ **Aspekti teknik**

Shumica e aspekteve teknike i përkasin fushës së matjes së tokës apo fushës së teknologjisë për informacion dhe komunikim. Aspekti teknik më shumë përqëndrohet në teknologjitë të cilat përdoren për ruajtjen, mirëmbajtjen dhe për të siguruar informacion mbi tokën nga dy komponenta siç janë bazat e të dhënave dhe Sistemet e Informacionit Gjeografik (GIS)²⁹.

Nga përshkrimet e secilit prej aspekteve mund të shihet se ato janë të lidhur ngusht me njëri-tjetrin. Një ndryshim në njërin prej këtyre aspekteve do të ndikojë në dy aspektet tjera³⁰.

3.2. Agjencia për Kadastër të Paluajtshmërive në RMV

Për kryerje të punëve të vendosjes dhe mbajtjes së kadastrës së pasurive të paluajtshme, drejtim të sistemit gjeodezik-kadastral informativ, si dhe vendosje, mbajtje dhe hyrje publike në infrastrukturën nacionale të të dhënave hapësinore është formuar Agjencia për Kadastër të paluajtshmërive (AKP). AKP-ja ka cilësinë e personit juridik me të drejta, detyrime dhe përgjegjësi të përcaktuara me Ligjin për kadastër të pasurisë së patundshme dhe ajo për punën e saj përgjigjet para Qeverisë së Republikës së Maqedonisë së veriut. AKP-ja punon në bazë të principeve ligjore, profesionale, efikasitetit, transparencës, shërbimit orientues, profesionalizimit dhe përgjegjësi në punë dhe në rezultatet e arritura.

Në kompetenca të AKP-ës janë:

- Formimi dhe menaxhimi i sistemit informativ gjeodezik dhe kadastral;
- Kryerja e punëve themelore gjeodezike,
- Matja e paluajtshmërive,

²⁸ J.Zevenbergen. *A Systems Approach to Land Registration and Cadastre*, New York, 2004, fq. 18.

²⁹ Ligji për Kadastër të Paluajtshmërive të RMV (2009) neni 5.

³⁰ J.Zevenbergen and R.Bennet. *The visible Boudary: More than just a line between coordinates*, New York, 2015, fq. 22.

- Regjistrimi të të drejtave ndaj paluajtshmërive,
- Krijimi dhe mbajtja e kadastrës së së paluajtshmërive,
- Punë gjeodezike për qëllime të veçanta të rëndësishme për RMV-në të përcaktuara nga qeveria,
- Përgatitja e hartave topografike shtetërore,
- Menaxhimi i regjistrit të njësive hapësinore,
- Vendosja, mbajtja dhe hyrja publike e mundësuar në Infrastrukturën nacionale të të dhënave hapësinore,
- Mbikëqyrja e punës së tregtarëve individual-gjeodet dhe shoqërive tregtare të autorizuara për çështje gjeodezike.³¹

Zyra qendrore gjendet në Shkup dhe ka 29 zyra lokale të shpërndara nëpër të gjithë shtetin (në të ardhmen e afërt numri i zyrave lokale do të reduktohet për shkak të zhvillimit të teknologjisë të komunikimit dhe informimit). Sistemi kadastral në Maqedoni mirëmbahet nga sektori privat i cili ka për detyrë të merret me pjesën më të madhe të punëve si dhe të sigurojë shërbime dhe produkte për qytetarët.

³¹ Ligji për Kadastër të Paluajtshmërive të RMV (2009), neni 1.



Figura 3. Zyra qëndrore dhe zyrat lokale kadastrale në territorin e Republikës së Maqedonisë së Veriut.

3.3. Procedurat e regjistrimit të së drejtës së pronësisë së paluajtshme

Sende të paluajtshme të cilat duhet të regjistrohen në kadastrën e paluajtshmërive janë parcelat apo tokat, objektet dhe pjesët e veçanta të objekteve.

▪ Parcelat kadastrale (toka)

Parcela paraqet njësi themelore kadastrale dhe është e paraqitur në Figurën 4. Për tu konsideruar një tokë si parcelë kadastrale ajo nuk duhet të jetë më e vogël se 1 m² dhe duhet që të ketë të përcaktuar kufijtë e saj, klasën, kulturën si dhe bartësin e së drejtës.



Figura 4. Tokat (apo parcelat) dhe kufiri i dukshëm ndërmjet tyre

- **Objektet**

Ashtu si parcelat kadastrale edhe objektet (Figura 5), janë paluajtshmëri të cilat duhet që të regjistrohen në kadastrën e paluajtshmërive. Gjatë regjistrimit të objekteve, regjistrohen pjesë të veçanta të objektit/ ndërtesës si banesa, dyqane etj. Edhe objektet, sikurse parcelat kanë numër unik, kufinj, bartës të së drejtës (për pjesët e veçanta të objekteve).



Figura 5. Objekt individual (në të majtë) dhe objekt kolektiv (në të djathtë)

- **Objektet e infrastrukturës**

Te këto lloje të objekteve bëjnë pjesë kabllot dhe gypat. Me ndihmën e planeve ne mund të marrim informacion për lokaconin e tyre dhe për parcelat nëpër të cilat kalon gypi ose kabllloja. Ashtu si çdo pasuri e paluajtshme edhe kabllot dhe gypat e kanë të definuar bartësin e së

drejtës, numrin unik, gjatësinë e tyre, llojin dhe përdorimin. Të gjitha këto të dhëna janë të shënuara në fletën e pronësisë.

Regjistrimi në kadastrën e pasurive të paluajtshme bëhet në bazë të:

1. Kontratës së solemnizuar për shitblerje,
2. Ligjit,
3. Vendimeve përfundimtare të gjykatës, vendimeve për masën e përkohshme, masën paraprake dhe akte të tjera juridike.
4. Vendimit të Qeverisë së Republikës së Maqedonisë së Veriut,
5. Akteve të organeve të qeverisë, të organeve të njësive të vetëqeverisjes lokale, personat juridikë dhe subjektet e tjera të cilave atyre u është besuar me ligj të ushtrojnë autoritetin publik.
6. Deklarimeve e vërtetuara nga një noter publik mbi bazën e të cilave mund të bëhet regjistrimi i të drejtave të pasurive të paluajtshme, paraqitja e të cilave përcaktohet detyrimisht nga ligji³².

Aplikanti për regjistrim mund të jetë pronari i sendit të paluajtshëm, përfaqësuesi i tij ligjor, përfaqësuesi i autorizuar, pasardhësi i trashëgimlënësit i cili ka qenë bartës i së drejtës pronësore, personi i interesuar ose një person i autorizuar për të kërkuar regjistrim në përputhshmëri me ligjin.

3.4. Fletëpronësia dhe plani kadastral

Fleta e pronësisë është dokument publik dhe valid i cili tregon regjistrimin e pronësisë, pronarin e paluajtshmërisë dhe të drejtave tjera sendore mbi paluajtshmëritë. Ajo gjithashtu shërben si për të realizuar transaksione juridike (si psh në shitblerje, hipotekim, qiradhënie apo qiramarrje etj.).

³² Procedurat e regjistrimit të Paluajtshmërive sipas ligjit për Kadastër të Paluajtshmërive në RMV (2009), нени 2, paragrafi 29.

Ajo përmban të dhëna si:

- **Lista A:** Të dhënat personale mbi bartësin e të drejtës së pronësisë.
- **Lista B:** Të dhënat mbi parcelën kadastrale dhe të drejtën e pronësisë.
- **Lista V:** Të dhënat mbi ndërtesën dhe pjesëve të veçanta të ndërtesës.
- **Lista G:** Të drejta tjera sendore si hipoteka, pengu, servituti, etj.

Обединение за катастар на недвижности Тетово

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ
1105-8802015 од 14.01.2015 14:56:55

Податоци за информираниот на АНН на Р. Македонија
Издадено на: Тетовски извод
Издадено: 14.01.2015
Сериен број: 25 55 и 17
Датум и час на потпишување: 14.01.2015 во 14:57:13
Документот е дигитално потпишан и е правно валиден

ИМОТЕН ЛИСТ број: 4622 ИЗВОД
Катастарска општина: ТЕТОВО-2

ЛИСТ А: ПОДАТОЦИ ЗА НОСИТЕЛОТ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Бр. на катастарска парцела	ЕМБГ / ЕМБС	Име и презиме / Назив	Адреса / Седиште	Дел на недвижност	Правен основ на запишување	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
1	***	ИДРИЗМ ЦЕЛАЛ	М.БАФИМАРИ 91, ТЕТОВО	1/1		50 / 10	04.03.2010

ЛИСТ Б: ПОДАТОЦИ ЗА ЗЕМЈИШТЕТО (КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА) И ЗА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Бр. на катастарска парцела	Вид на земјиште	Катастарска		Површина во м ²	Сопственост / сопственост / заедничка сопственост	Право преземено при конверзија на податоците од стариот ел.систем	Бр. на ел.лист	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
		култура	класа						
8475	ГРАД	50000	1	94		831		69 / 10	31.03.2010
8475	ГРАД	50000	2	35		831		69 / 10	31.03.2010
8475	ГРАД	50000	3	10		831		69 / 10	31.03.2010
8475	ГРАД	70000		281		831		69 / 10	31.03.2010

ЛИСТ В: ПОДАТОЦИ ЗА ЗГРАДИ, ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ОД ЗГРАДИ И ДРУГИ ОБЈЕКТИ И ЗА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Бр. на катастарска парцела	Адреса (улица и куќен број на зграда)	Бр. на зграда	Бр. на посебен дел од зграда	Намена на посебен дел од зграда	Внатрешна површина во м ²	Отворена површина во м ²	Сопственост / сопственост / заедничка сопственост	Право преземено при конверзија на податоците од стариот ел.систем	Бр. на ел.лист	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
8475	УЛ.ГОСТИВАРСКА БР.26	1		ПОМОШНИ ПРОСТОРИ	14			831		50 / 10	04.03.2010
8475	УЛ.ГОСТИВАРСКА БР.26	1		СТАМЕНА ЗГРАДА - СТАН	63			831		50 / 10	04.03.2010

Г11.ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА преземени од стариот електронски систем (ХИПОТЕКА, РЕАЛЕН ТОВАР, СЛУЖБЕНОСТИ И ИНТАБУЛАЦИЈА)

Бр. на катастарска парцела	Бр. на зграда	Бр. на посебен дел од зграда	Намена на посебен дел од зграда	Внатрешна површина во м ²	Опис	Бр. на пред. по кој е извршено запишување	Датум и час на запишување
8475	0	1	ПО	14	ЗАСНОВАНА ХИПОТЕКА ОД ПРВ РЕД НА ДЕН 10.06.2010Г. ВО 15 Ч. ВРЗ ОСНОВА НА НОТАРСКИ АКТ ОД 20/06/2010 ОД 10.06.2010 (ИЗВРШНА ИСПРАВА) ОД НОТАР СНЕЖАНА Г.- БИДЛОСКА ВО КОРИСТ НА ИЗВОЗНА И КРЕДИТНА БАНКА АД СКОПЈЕ ЗА ИЗНОС ОД 25.000,00 ЕУР.	0 / 2010	10.06.2010 00:00:00

Figura 6. Fleta (apo çertifikata) e pronësisë

Plani kadastral³³ është një paraqitje grafike vizuale e paraqitur në menyrë horizontale të paluajtshmërive në sistemin e referencës shtetërore dhe projekcionit hartografik shtetëror.

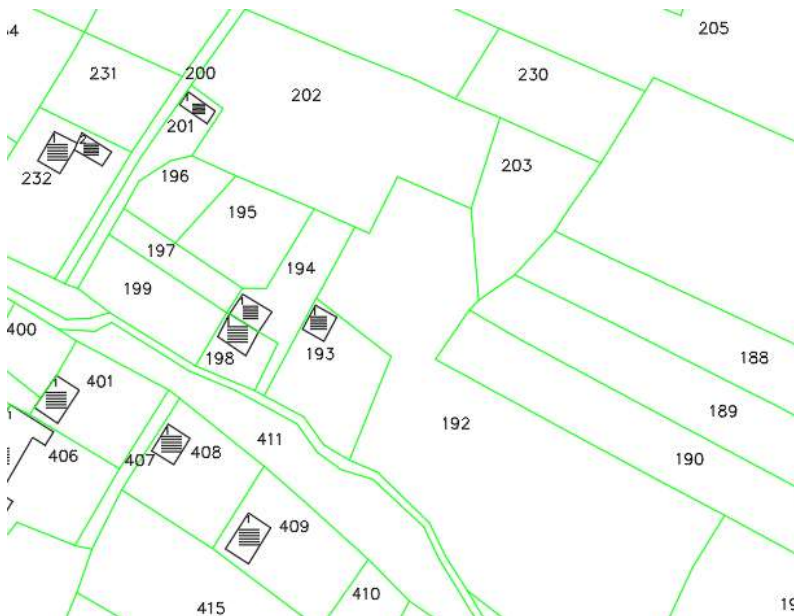


Figura 7. Shembull nga plani digjital kadastral

3.5. E drejta e pronësisë, bashkëpronësisë, dhe e pronësisë së përshtakët mbi pjesët e veçanta të objektit gjegjësisht mbi paluajtshmërinë banesore

Me Ligjin për pronësi dhe të drejta tjera sendore rregullohet e drejta e pronësisë dhe të drejta tjera sendore në pajtueshmëri me Kushtetutën. Te drejtën e pronësisë mund ta gëzojnë të gjithë personat fizik dhe juridik, të vendit apo të huaj, shteti dhe njësitë e vetëqeverisjes lokale, gjithmonë në kushte dhe rrethana të parapara me ligj. Nga pronësia lindin të drejta dhe detyrime të cilat shërbejnë për të mirën e pronarit dhe të komunitetit³⁴.

E drejta e pronësisë – është e drejtë pronësore sipas së cilës mbi paluajtshmërinë apo parcelën kadastrale ekziston pronar i vetëm.

³³ Figura 7. Plan digjital kadastral original e cila merret në zyrat e AKP-së si dhe në zyrat e licensuara për marrjen e së njëjtës si shoqëri tregtare për punë gjeodezike, zyrat noterie e tjerë.

³⁴ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore (2009), neni 1, 2 dhe 3.

E drejta e bashkëpronësisë – është e drejtë pronësore e më shumë personve të cilët janë pronarë të një paluajtshmërie apo parcele kadastrale të pa ndarë fizikisht, por pjesa e secilit prej tyre është e përcaktuar sipas madhësisë (pjesës ideale, pjesës së bashkëpronarësisë). Bashkëpronari ka të drejtë ta mbajë sendin dhe ta përdorë atë së bashku me bashkëpronarët e tjerë në përpjesëtim me pjesën e tyre, ndërsa nuk cenohen të drejtat e bashkëpronarëve të tjerë. Të gjithë bashkëpronarët kanë një zotërim mbi të gjithë sendin, por ata mund të vendosin ta ndajnë posedimin mbi sendin dhe ekzekutimin e të gjitha ose disa prej kompetencave të pronësisë në të. Bashkëpronari mund të disponojë me pjesën e tij pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë. Në rastin e shitjes së pjesës së bashkëpronësisë, bashkëpronarët e tjerë kanë të drejtën e parablerjes.

E drejta e pronësisë së përbashkët - Pronësia e përbashkët është pronësia e shumë personave ndaj një sendi të pandarë kur pjesët e tyre janë të përcaktueshme por nuk janë të paracaktuara paraprakisht. Pasuria e përbashkët ekziston në rastin e bashkësisë martesore, në bashkësinë jashtëmartesore, në bashkësinë trashëgimore, në bashkësitë familjare dhe në raste të tjera të përcaktuara me ligj.

Kur sendi është në pronësi të përbashkët, nuk ndikohet nga fakti që është në librin publik regjistruar si pronë e vetëm njërit person, por nga ana tjetër nuk prek të drejtat e palëve të treta të cilët ata nuk e dinin atë dhe nuk ishin të detyruar ta dinë.

E drejta e pronësisë banesore (etazhe) – apo ndryshe thënë e drejta mbi pjesë të veçanta të ndërtesës banesore, është pronësi i personave mbi të cilët janë pronarë të banesave, dyqaneve, garazheve dhe pjesëve të tjera që ka ndërtesa banesore, ku në atë ndërtesë ka pronarë të ndryshëm si persona fizik ashtu edhe persona juridik. Pronari i pjesës së veçantë në atë ndërtesë ka të drejtë me vullnetin e tij ta shfrytëzojë pjesën e tij në atë ndërtesë duke shfrytëzuar gjithashtu edhe pjesët e tjera në pronësinë e tij në atë objekt si për shembull vizbet, garzhën, podrumin dhe të ngjashme.

4. BASHKËPRONËSIA DHE PRONËSIA E PËRBASHKËT E BASHKËSHORTËVE

4.1. Bashkëpronësia

Bashkëpronësia është e drejta e pronësisë së dy apo më shumë personave mbi sendin e pandarë në të cilën pjesa e secilit prej tyre përcaktohet proporcionalisht sipas tërësisë (idealisht, pjesa e bashkëpronësisë). Bashkëpronari ka të drejtë ta mbajë sendin dhe ta përdorë atë së bashku me bashkëpronarët e tjerë në përpjesëtim me pjesën e tyre, ndërsa nuk cenohen të drejtat e bashkëpronarëve të tjerë. Të gjithë bashkëpronarët kanë zotërim mbi të gjithë sendin, por ata mund të vendosin ta ndajnë posedimin mbi sendin dhe ekzekutimin e të gjitha ose disa prej autorizimeve të pronësisë mbi të. Bashkëpronari mund të disponojë me pjesën e tij pa pëlqimin e bashkëpronarëve të tjerë. Në rastin e shitjes së pjesës së bashkëpronësisë, bashkëpronarët e tjerë kanë të drejtën e parablerjes.

4.2. Pronësia e përbashkët

Pronësia e përbashkët është e drejta e pronësisë së më shumë personave ndaj një sendi të pandarë kur pjesët e tyre janë të përcaktueshme por nuk janë të paracaktuara paraprakisht. Pronësia e përbashkët ekziston në rastin e pasurisë të një bashkësie martesore, në bashkësinë jashtëmartesore, në bashkësinë trashëgimore, në bashkësinë familjare dhe në raste të tjera të përcaktuara me ligj.

Kur sendi është në pronësi të përbashkët, nuk ndikohet nga fakti që në librin publik është e regjistruar e drejta e pronësisë së vetëm njërit person, por nga ana tjetër nuk prek të drejtat e palëve të treta të cilët ata nuk e dinin atë dhe nuk ishin të detyruar ta dinë.

Bartësi i pronësisë së përbashkët mund të transferojë pjesën e tij në bashkëpronësi vetëm personit tjetër që janë bashkëpronarë të së njëjtës gjë, dhe nuk mund ta transferojë atë në mënyrë të vlefshme tek një palë e tretë. Pjesa që ka bashkëpronari në bashkëpronësinë e sendit i kalon vetëm trashëgimtarëve të tij.

4.3. Pronësia Përbashkët e bashkëshortëve martesorë

Me qëllim të realizimit të interesave të tyre pasurore, subjektet e së drejtës, hyjnë në marrëdhënie pasurore me subjekte të tjera fizike dhe juridike. Kur si subjekte në marrëdhënien pasurore paraqiten personat që janë të lidhur personalisht, në këtë kontekst, *bashkëshortët martesorë dhe ato jashtëmartesorë*, për rregullimin e marrëdhënieve pasurore që krijohen ndërmjet tyre, nuk mund të zbatohen rregulla të përgjithshme të së drejtës civile. Marrëdhëniet pasurore të bashkëshortëve, respektivisht mënyra e rregullimit të këtyre marrëdhënieve ka qenë dhe është temë e diskutuar në teorinë e së drejtës familjare dhe praktikës juridike.

Në Republikën e Maqedonisë së Veriut vlen regjimi ligjor i pasurisë së përbashkët të bashkëshortëve si regjim ligjor dhe i vetëm, i cili de jure është mbështetur mbi parimin e barazisë dhe solidaritetit ndërmjet bashkëshortëve, me qëllim evitimin e defekteve eventuale që mund të shkaktojë ky regjim, duke patur parasysh se bashkëshortët nuk kanë mundësi dhe kapacitet të njëjtë, dhe shpesh mund të ndodh që bashkëshorti më i aftë (në praktiken tonë burri) të përfitojë nga rregullat e regjimit të pasurisë së përbashkët.

Gjatë jetës bashkëshortore bashkëshortët fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sende të caktuara, qofshin ato sende të luajtshme me të cilat ata kënaqin nevojat e përbashkëta të përditshmërisë ose të paluajtshme.³⁵ Pronësia u takon bashkëshortëve njëkohësisht sepse atë e kanë mbi të njëjtin send por, madhësia e pjesës së tyre nuk është e caktuar as realisht, as idealisht edhe pse sipas legjislacionit tonë ajo është e caktueshme.

Pronësia e përbashkët e bashkëshortëve më së shpeshti krijohet me anë të punëve juridike me shpërblim (sendet e luajtshme), por ndodh që këto sende të fitohen edhe nëpërmjet punëve juridike pa shpërblim (sendet e paluajtshme – në bazë të trashëgimisë, dhuratës, sende nga kontratat aleatore dhe sende që fitohen nga kontratat për mbajtjen e përjetshme). Në

³⁵ FAO. *Gender Acces to Land – Land tenure studies*, Bratislava: 3rd conference for improvement on gender equity , 2016. Fq. 66.

krahasim me kodet civile bashkëkohore, të cilët marrëdhëniet pasurore të bashkëshortëve i kanë rregulluar në menyrë të hollësishme, p.sh. Kodi civil francez këto marrëdhënie i rregullon me 182 nene, Kodi civil gjerman me 200 nene dhe ai austriak me 39 nene, Ligji për pronësinë dhe të drejta tjera sendore (200), këto marrëdhënie i ka rregulluar me një numër modest prej 15 nenesh. Natyrisht se mungesa e normave, respektivisht një rregullim kaq sipërfaqësor i kesaj materie, në praktikë, krijon hapësirë të madhe për dilema dhe kundërthënie.

Regjimi pasuror i bashkëshortëve i përcaktuar me Ligjin për pronësinë dhe të drejta tjera sendore (2001) është regjim ligjor, dhe nuk mund të ndryshohet në bazë të vullnetit të bashkëshortëve. Kjo, do të thotë se bashkëshortët nuk kanë të drejtë që këto marrëdhënie t'i rregullojnë ndryshe me kontratë, por janë të obliguar t'i nënshtrohen regjimit ligjor. Ata me kontratë mund të merren vesh, vetëm lidhur me mënyrën e administrimit dhe disponimit të pronësisë së përbashkët dhe pasurisë së veçantë të përcaktuar me ligj.

4.4. Pronësia e përbashkët e bashkëshortëve mbi paluajtshmëritë

E drejta pozitive në RMV ka mundësuar që e drejta e pronësisë mbi paluajtshmëritë e fituar nga mjetet në pronësi të përbashkët, të regjistrohet në librin publik në emër të të dy bashkëshortëve, si pronësi e përbashkët e tyre. Në këtë kontekst, ligjdhënësi ka krijuar edhe rregullën sipas të cilës, do të konsiderohet se regjistrimi është bërë në emër të të dy bashkëshortëve, edhe atëherë kur në librin publik si pronar i paluajtshmërisë do të regjistrohet vetëm njëri nga bashkëshortët.

Sipas ligjdhënësit, fakti i regjistrimit të paluajtshmërisë në emër të vetëm njërit nga bashkëshortët, nuk ndryshon pozitën juridike të bashkëshortëve, dhe në asnjë rast nuk do të thotë se e drejta e pronësisë mbi këtë paluajtshmëri do të takojë vetëm bashkëshortin i cili në librin publik figuron si pronar.³⁶

³⁶ Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 59.

Karakteri i pronësisë së përbashkët të bashkëshortëve mbi paluajtshmëritë, rezulton nga vetë fakti se paluajtshmëritë janë fituar me mjete të përbashkëta gjatë kohëzgjatjes së bashkësisë martesore, e jo nga akti formal i regjistrimit në librin publik³⁷. Në praktikë, gjykata bën zbatim të gabuar të të drejtës materiale, në të cilën ka raste ku nuk njeh të drejtën e pronësisë të bashkëshortit tjetër mbi sendin e fituar gjatë kohëzgjatjes së bashkësisë martesore, pasi ai nuk figuron në kontratën e shitblerjes.

Zbatimi në praktikë i dispozitës, sipas të cilës, do të konsiderohet regjistrimi i pronësisë së përbashkët është bërë në emër të të dy bashkëshortëve edhe atëherë kur në regjistrin publik, si pronar i sendit është regjistruar vetëm njëri nga bashkëshortët, vjen në kundërshtim me *parimin e besimit në librin publik*. Duhet theksuar se në raport me personat e tretë ajo që është e shënuar në librin publik ka fuqinë e saktësisë absolute, prandaj, në interes të sigurisë juridike ligjdhënësi duhet të bëjë të obligueshëm regjistrimin e të dy bashkëshortëve, si ***bashkëpronarë***.

Nëse në librat publik do të regjistrohen të dy bashkëshortët, si bashkëpronarë të pjesëve të caktuara të paluajtshmërisë, atëherë do të konsiderojmë se nuk egziston pronësia e përbashkët (sepse në pronësi të përbashkët nuk dihen pjesët, as idealisht as realisht), por bashkëpronësia.

4.5. Analiza statistikore mbi pronësinë e përbashkët të bashkëshortëve

Përveç regjistrimit të së drejtës mbi paluajtshmëritë, AKP ka për detyrë edhe mirëmbajtjen e sistemit kadastral gjegjësisht edhe analizat statistikore që publikohen çdo vit si rezultat i punëve të kryera. Pronësia e përbashkët në vete përmban një term që me vështirësi ndan pronësinë e përbashkët të personave ndërmjet vete dhe bashkëshortëve, pra statistikën nga

³⁷ J. Scott and W. Joan. *Gender and the politics of History*, New York: Columbia University Press, 1986. fq.36.

ky institucion janë të sakta për numrin e përgjithshëm të pronësisë së përbashkët, por nuk dihet se kush janë pronarë të thjeshtë dhe kush janë bashkëshortët në atë pronësi.

	<i>Parcela Kadastrale</i>	<i>Pjesë të objektit</i>
Githsejt të regjistruara	4,127,487	2,678,034
Pronësi; Bashkëpronësi; Pronësi e Përbashkët	3,696,283	2,203,509
Vetëm Pronësi e Përbashkët	9,827	61,345

Tabela 1. Analizë statistikore mbi numrin e llojeve të së drejtës mbi pronësit e caktuara ³⁸

4.6. Ndarja e pronësisë së përbashkët të bashkëshortëve

Në rast të zgjidhjes të martesës, është e nevojshme që të zgjidhen edhe pasojat juridike që shkaktohen lidhur me marrëdhëniet pasurore të bashkëshortëve, respektivisht, me pronësinë e përbashkët të tyre, moszgjidhja e të cilave shkakton konteste të gjata dhe të mundimshme. Pamundësia e bashkëshortëve që me marrëveshje të zgjidhin çështjen, se cilat pjesë nga pronësia e përbashkët u parkasin atyre, pra, të bëjnë ndarjen e pronësisë së përbashkët, në menyrë negative ndikon edhe në rolin e përbashkët prindëror, gjegjësisht, në realizimin e detyrimit ligjor të përkujdesjes prindërore ndaj fëmijëve. Ky fakt ndikon në menyrë të drejtëpërdrejtë edhe në dëmtimin e interesave të personave të tretë.

Me termin ndarje të pronësisë së përbashkët kuptojmë konfirmimin e pjesës së çdonjërit nga bashkëshortët në pronësinë e përbashkët të tyre. Më saktë, ndarja e pronësisë së përbashkët ka domethënien e likuidimit juridik të regjimit imperativ të pronësisë së përbashkët dhe vendosjen e regjimit të veçantë pasuror të bashkëshortëve. Ndarja e pronësisë së përbashkët prodhon një mori efektsh juridike ndërmjet vetë bashkëshortëve, si dhe ndërmjet bashkëshortëve dhe personave të tretë³⁹.

³⁸ Tabela 1. Burimi: Agjencia për kadastrë të Paluajtshmërive.

³⁹ Korporata Financiare Ndërkombëtare (IFC). *Gjendja e të drejtave pronësore të grave në Maqedoninë e Veriut*, Shkup: Konferencë për të drejtat e njeriut, 2021.

Shpesh në praktikë paraqitet si kontestues supozimi ligjor (neni 75, al.2) sipas të cilit bashkëshortët janë pronarë të barabartë të sendeve në pronësi të përbashkët, gjithashtu janë të shpeshta rastet kur bashkëshortët gjatë jetës së përbashkët bashkëshortore nuk dakordohen lidhur me mënyrën e administrimit dhe disponimit me sendet në pronësinë e përbashkët. Nëse bashkëshortët me kontratë nuk arrijnë të merren vesh për ndarjen e pronësisë së përbashkët, që në shumicën dërmuese të rasteve nuk ndodh, atëherë ndarja e pasurisë së përbashkët bëhet nëpërmjet gjykatës.

Ndarja e pasurisë së përbashkët me vendim gjyqësor mund të bëhet në:

- **Procedurë jokontestimore**
- **Procedurë kontestimore**

Pa marrë parasyshë, nëse bëhet fjalë për procedurë jokontestimore apo kontestimore, gjykata gjatë procedurës së vendosjes është e lidhur për normat imperative që kanë të bëjnë me ndarjen e pronësisë së përbashkët në pjesë të barabarta, më pas ajo është e lidhur edhe me marrëveshjen e bashkëshortëve nëse egziston një marrëveshje e tillë dhe në kufijtë e vlefshmërisë së saj.

Propozim për ndarjen e pronësisë së përbashkët, mund ta bëjë njëri ose të dy bashkëshortët. Ky propozim bëhet atëherë kur që të dy dëshirojnë ndarjen e pronësisë së përbashkët, pasi nuk arrijnë të merren vesh lidhur me administrimin dhe disponimin me pronësinë e përbashkët, ndërkohë që nuk mund të merren vesh as për ndarjen e saj. Propozimi për ndarjen e pronësisë së përbashkët përmban të dhëna për sendet nga pronësia e përbashkët ndarja e të cilave kërkohet, vendin ku ato ndodhen, si edhe për pronarët dhe titullarët e tjerë që kanë ndonjë të drejtë sendore mbi këto sende.

Nëse objekt i ndarjes është paluajtshmëria, propozimit për ndarje duhet ti bashkangjitet edhe dëshmia për egzistimin e të drejtës së pronësisë dhe për të drejtat eventuale të personave të tretë mbi atë paluajtshmëri, pra duhet të bashkangjitet fletëpronësia e cila mbi personat e tretë ka siguri absolute, ndërsa në pjesa ku figuron pronari i asaj paluajtshmërie, është i shkruajtur vetëm njëri bashkëshort dhe nuk figuron pronësia e përbashkët.

Me ndarjen e pronësisë së përbashkët krijohet regjimi i bashkëpronësisë mbi sendet të cilat nuk mund të ndahen, mirëpo, nëse paluajtshmëria e cila paraqet pronësi të përbashkët të bashkëshortëve është bërë ekskluzivisht me mjetet e njërit nga bashkëshortët, ndërsa, bashkëshorti tjetër ka kontribuar vetëm me një masë të vogël të mjeteve (që gjykata i konsideron si të pa rëndësishme), atëherë sipas gjykatës nuk do ishte në kundërshtim me ligjin, zgjidhja që këtij të fundit mos ti njihet e drejta e bashkëpronësisë mbi atë paluajtshmëri, që ne 90% të rasteve është gruaja. Kjo nuk e privon bashkëshortin nga e drejta e kërkesës detyrimore (kërkesës në të holla) ndaj bashkëshortit tjetër lidhur me kontributin që ka dhënë për fitimin e asaj pronësie mbi paluajtshmërinë, por, në të kundërtën poashtu nuk do të ishte e drejtë që ti njihet vetëm e drejta e kërkesës në të holla ndaj bashkëshortit tjetër, e mos t'i njihet e drejta e pronësisë të përbashkët, kontributi i cili sado i parëndësishëm të jetë, mund të vlerësohet si shumë i rëndësishëm në një marrëdhënie që kanë pasur gjatë jetës ne bashkësinë martesore, për përfitimin e asaj pronësie të përbashkët.

Edhe pse gjykata në parim niset nga supozimi ligjor i përmbajtur në nenin 72, al. 2, të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (2001), sipas të cilit pronësia e përbashkët e bashkëshortëve ndahet në pjesë të barabarta, që do të thotë se çdonjëri nga bashkëshortët është pronar i $\frac{1}{2}$ pjesë ideale në pronësinë e përbashkët, megjithatë, çdonjëri nga bashkëshortët ka të drejtë që të rëzojë këtë supozim ligjor dhe të dëshmojë se pjesa e tij është me e madhe se pjesa e bashkëshortit tjetër. Me kërkesë të njërit bashkëshort, gjykata mund t'i ndaje pjesën më të madhe të sendeve në pronësi të përbashkët, bashkëshortit i cili argumenton se kontributi i tij ne fitimin e pronësisë së përbashkët është dukshëm më i madh se kontributi i bashkëshortit tjetër. Në praktikë gruaja, pasi që në shumicën e rasteve janë amvise, ose ne marrëdhënie pune me të ardhura shumë me të vogla se burri zakonisht është në pozitë më të pavoritshme.

4.7. Shkurorëzimi dhe analiza statistikore mbi numrin e shkurorëzimeve

Sipas nenit 6 të Ligjit për familjen, martesa është një bashkim i rregulluar ligjërisht i një burri dhe një gruaje në të cilën realizohen interesat e tyre, familjes dhe shoqërisë, me një vendim

të lirë të burrit dhe gruas për të lidhur martesë, dhe e gjithë kjo duhet të mbështetet nga respekti, barazia dhe ndihma reciproke.⁴⁰ Në shoqërinë moderne, nëse martesë nuk zhvillohet në bazë të pritjeve të bashkëshortëve, të njërit prej tyre ose të të dy bashkëshortëve, një marrëdhënie e tillë martesore lejohet të përfundojë në zgjidhje të saj gjatë jetës së bashkëshortëve.

Arsyet e shkurorëzimit në vendimin tonë kanë pësuar një evolucion të madh. Kështu në vitin 1946 ingerencat e mëdhaja të gjykatës e bënë të vështirë shkurorëzimin, por sot me ingerencat e zvogëluara të gjykatës ka pasur një liberalizim të plotë të shkurorëzimit, kështu që martesë në të cilën nuk ka fëmijë mund të zgjidhet shumë më shpejt dhe më lehtë. Ky është rezultat i pikëpamjes moderne të martesës, si një bashkësi në të cilën realizohen interesat e bashkëshortëve dhe në të cilën edukimi i fëmijëve do të zhvillohet në harmoni. Nëse një qëllim i tillë nuk mund të arrihet, atëherë lind pakënaqësia dhe ku paraqitet një martesë e dështuar që çon në divorcin e bashkëshortëve.

Rritja e numrit të shkurorëzimeve, ndikon drejtpërdrejtë në rritjen e numrit të procedurave gjyqësore lidhur me ndarjen e pronësisë së përbashkët.

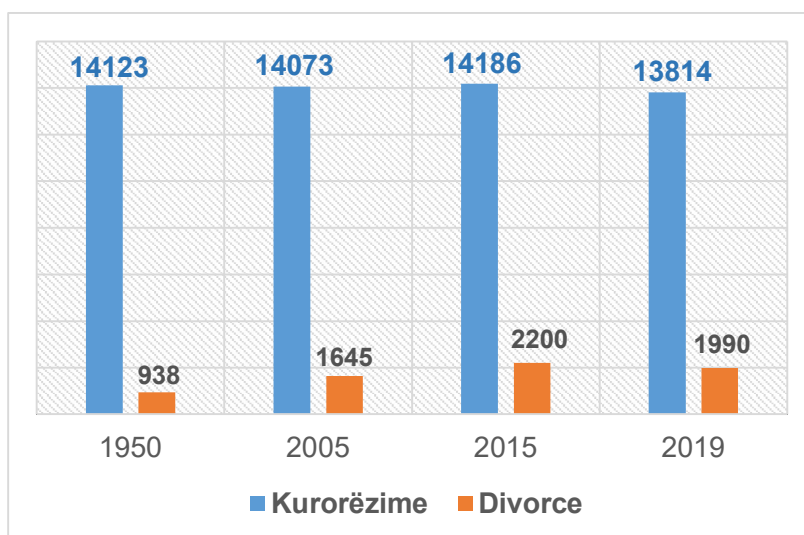


Figura 8. Analizë statistikore mbi kurorëzimet dhe divorcet⁴¹

⁴⁰ Ligji për familje i RMV (2014) – neni 6.

⁴¹ Figura 8. Burimi: Enti Shtetërorë i statistikës – RMV.

Të dhënat statistikore që flasin për numrin e divorceve tregojnë se, përderisa nga viti në vit numri i kurorëzimeve, me lëvizje të vogla, është i njëjtë, numri i shkurorëzimeve thuhet se është dyfishuar. Kështu në vitin 1950 në RMV janë lidhur gjithsej 14123 martesë, ndërsa janë divorcuar 938 prej tyre, ndërkohë që në vitin 2005 janë lidhur 14073 martesë dhe janë divorcuar 1645 prej tyre, pra 707 divorce më tepër se në vitin 1950, ndërsa në vitin 2015 janë regjistruar 14186 martesë dhe janë divorcuar 2200 prej tyre, pra 555 divorce më tepër se në vitin 2005 dhe 1262 divorce më shumë se në vitin 1950, pastaj në vitin 2019 kemi përsëri kemi 13814 kurorëzime dhe 1990 divorce, relativisht numër i njëjtë me lëvizje të vogla nga viti 2015⁴².

5. BARAZIA GJINORE

5.1. Definimi dhe konceptet

Barazia gjinore është një koncept që përfshin ndarjen e drejtë të burimeve, mundësive dhe të mirave ndërmjet individëve, gjegjësisht ndërmjet dy gjinive. Ajo njih pengesat historike dhe sociale që përballen gjinitë dhe synon të adresojë dhe korrigjojë këto ndryshime. Ky punim ofron një pasqyrë të përgjithshme të definicioneve dhe koncepteve kyçe lidhur me kuptimin e barazisë gjinore, duke eksploruar rëndësinë e saj në promovimin e barazisë dhe drejtësisë sociale.

Definicionet dhe përkufizimet:

Gjinia: Gjinia i referohet rolit social dhe kulturor, sjelljeve dhe pritshmërive të lidhura me të qenurin mashkull, femër ose jashtëbinarë. Është e dalluar nga organi gjental biologjik dhe konstruhet përmes normave dhe pritshmërive shoqërore).

⁴² MakStat-Enti shtetërorë i statistikës në RMV. *Marriages and divorces in Republic of North Macedonia*, Shkup, 2018.

- **Barazia:** Barazia është korrektësi dhe drejtësi në ndarjen e burimeve dhe mundësive. Ajo përfshin njohjen dhe adresimin e pengesave sistematike që përballen nga grupe të caktuara, duke përfshirë gratë dhe gjinitë e pa përfaqësuar⁴³.
- **Barazia gjinore:** Barazia gjinore fokusohet në sigurimin e drejtësisë dhe mundësive të barabarta për individët e të gjitha gjinive. Ajo njih pengesat historike dhe aktuale të bazuara në gjininë dhe synon të krijojë kushte ku të gjithë mund të zhvillohen, pavarësisht identitetit të tyre gjinor⁴⁴.

Konceptet kyçe:

- **Barazia gjinore:** Barazia gjinore thekson të drejtat, mundësitë dhe trajtimin e barabartë për individët e të gjitha gjinive. Ajo synon të eliminojë diskriminimin dhe paragjykimin bazuar në gjini dhe promovon një fushë të barabartë për të gjithë⁴⁵.
- **Ndërsektoraliteti:** Ndërsektoraliteti njih se individët mbajnë shumë identitete shoqërore dhe përfshijnë forma të përbashkëta të diskriminimit dhe privilegjimit. Ndërsektoraliteti thekson natyrën e lidhur midis gjinisë dhe faktorëve të tjerë si raca, klasa, përkatësia gjinore dhe aftësia, dhe se si këto ndërthuren për të formuar përvojat dhe mundësitë e individëve.
- **Jo-barazia strukturore:** Pabarazia strukturore përfshinë modelet sistematike dhe të institucionalizuara të diskriminimit dhe avantazhit që përballin grupet e caktuara. Ajo tregon se barazitë gjinore janë të ngulitura në sistemet sociale, ekonomike dhe politike dhe kërkojnë ndryshime strukturore për transformim të qëndrueshëm.

⁴³ B. Hooks. *Ain't I a Woman? Black Women and Feminism*. U.S.A.: Reutledge, 2014, fq.77.

⁴⁴ B. Friedan. *The feminine Mystique*, New York: W.W.Norton & Company, inc – 1963, fq. 31.

⁴⁵ Program i kombeve të bashkuara për zhvillim (UNDP). *Pronësia e pronës dhe barazia gjinore në Maqedoninë e Veriut*, Shkup, 2018, fq.11.

- **Fuqia dhe privilegji:** Fuqia dhe privilegji i referohen avantazheve dhe kapitalit social që grupet e caktuara posedojnë bazuar në gjininë, racën, klasën dhe identitetet shoqërore të tjera. Njohja dhe sfidimi i përmbysjeve të fuqisë është thelbësore në arritjen e barazisë gjinore⁴⁶.

Rëndësia e barazisë gjinore:

- **Drejtësia sociale:** Barazia gjinore është thelbësore për arritjen e drejtësisë sociale duke adresuar dhe korrigjuar pabarazitë historike dhe aktuale. Ajo njeh të drejtat dhe dinjitetin e të gjithë individëve, pavarësisht identitetit të tyre gjinor.
- **Zhvillimi ekonomik:** Barazia gjinore ka pasoja pozitive për zhvillimin ekonomik. Kur gratë kanë qasje të barabartë në burime, arsim dhe mundësi punësimi, kjo çon në rritje të produktivitetit, inovacionit dhe rritjes ekonomike në përgjithësi.
- **Zhvillimi i qëndrueshëm:** Barazia gjinore është një pjesë thelbësore e zhvillimit të qëndrueshëm. Duke siguruar qasje të barabartë në arsim, shëndetësi dhe procese vendimmarrjeje për të gjitha gjinitë, ajo kontribuon në ndërtimin e shoqërive të përfshira dhe të qëndrueshme.

Për të kuptuar barazinë gjinore, është e nevojshme të njihen pengesat dhe paragjykimet sistematike që kontribuojnë në ndryshimet bazuar në gjini⁴⁷. Duke promovuar mundësi të barabarta, duke sfiduar normat dhe paragjykimet gjinore, dhe duke nxitur fuqizimin dhe ndryshimin shoqëror, shoqëritë mund të punojnë drejtë arritjes së barazisë gjinore dhe krijimit të një bote më të drejtë dhe më të përfshirë për të gjitha gjinitë.

5.2. Pabarazitë gjinore në ndarjen e pasurive të palaujtshme në RMV

Pabarazitë gjinore në ndarjen e pasurisë të palaujtshme në Maqedoni të Veriut shfaqen si rezultat i dinamikave shoqërore, ekonomike dhe politike që ndikojnë në aksesin dhe kontrollin e grave ndaj burrave në fushën e pasurisë dhe pronësisë. Në këtë kontekst, disa faktorë

⁴⁶ J. Scott and W. Joan. *Gender and the politics of History*, New York: Columbia University Press, 1986. fq. 40.

⁴⁷ R.J. Thompson. *A model for the creation and progressive improvement of a digital cadastral database*, Chicago, 2015, fq.5.

thelbësorë që ndikojnë në pabarazinë gjinore në ndarjen e pasurisë të palaujtshme në Maqedoni të Veriut janë:

- Diskriminimi në tregun e punës: diskriminimi gjinor në tregun e punës ndikon në ndarjen e pasurisë të palaujtshme. Pagat e ndryshme për të njëjtin punësim dhe mungesa e avancimeve profesionale për gratë krijojnë pabarazi në aksesin e tyre ndaj pasurisë.⁴⁸
- Normat shoqërore dhe kulturore: normat shoqërore dhe kulturore në Maqedoni të Veriut përcaktojnë rolet dhe detyrimet gjinore, duke ndikuar në ndarjen e pasurisë të palaujtshme. Praktikët tradicionale të trashëgimisë dhe pronësisë, ku pasuria trashëgohet kryesisht nga burrat, krijojnë pengesa për gratë në përfitimin e pasurisë familjare.
- Qasje e kufizuar në burime financiare: mungesa e aksesit të barabartë të grave ndaj burimeve financiare ndikon në ndarjen e pasurisë të palaujtshme. Diskriminimi bankar dhe mungesa e informacionit dhe mbështetjes për gratë në fushën e financave krijojnë pabarazi gjinore⁴⁹.
- Pabarazitë martesore: në raste të ndarjeve martesore dhe të ndarjes së pasurisë, gratë përballen me sfida në garantimin e të drejtave dhe pjesëmarrjes në proceset e ndarjes së drejtë të pasurisë⁵⁰.
- Mungesa e politikave të përshtatshme: mungesa e politikave specifike për promovimin e barazisë gjinore dhe ndarjen e drejtë të pasurisë në Maqedoni të Veriut ndikon në pabarazi gjinore në ndarjen e pasurisë të palaujtshme.

Kuptimi dhe adresimi i këtyre pabarazive gjinore në ndarjen e pasurisë të palaujtshme janë të rëndësishme për të arritur barazi gjinore në Maqedoni të Veriut. Sipas të dhënave të Raportit

⁴⁸ Program i kombeve të bashkuara për zhvillim (UNDP). *Pronësia e pronës dhe barazia gjinore në Maqedoninë e Veriut*, Shkup, 2018, fq.13.

⁴⁹ B.Hooks. *Ain't I a Woman? Black Women and Feminism*. U.S.A.: Reutledge, 2014, fq.62

⁵⁰ OSCE 2020. *Barazia gjinore ka rëndësi ! – doracak për deputetët dhe personelin parlamentar mbi barazinë gjinore dhe fuqizimi i grave*, Shkup: Misioni i OSBE-së në Shkup, 2020. Fq. 38.

për përmirësimin e zhvillimit njerëzor për vitin 2018, Maqedonia e Veriut vazhdon të përballet me pabarazi gjinore në ndarjen e pasurive të palaujtshme. Kjo gjendje është vërejtur dhe dokumentuar nga organizatat ndërkombëtare si UNDP, UN Women dhe OSCE.

Studimi nga Korporata Financiare Ndërkombëtare (2019)⁵¹ mbi fuqizimin e grave në Maqedoninë e Veriut tregon se ende ekzistojnë sfida dhe mundësi për fuqizimin e grave në vend. Raporti i UN Women (2019) vë në pah rëndësinë e fuqizimit ekonomik të grave si një mjet për luftimin e pabarazisë gjinore. Ndërkaq, OSCE (2020) bën një vlerësim mbi barazinë gjinore në jetën politike dhe publike në Maqedoninë e Veriut, duke identifikuar sfida dhe rekomandime për të përmirësuar këtë situatë.

5.3. Paragjykimi gjinor në vendimet e gjykatave dhe rezultatet e ndarjes së pasurisë

Paragjykimi gjinor në vendimet e gjykatave dhe rezultatet e ndarjes së pasurisë është një çështje komplekse dhe e ndërlikuar që ka të bëjë me ndikimin e stereotipeve gjinore dhe përfaqësimit jo të barabartë të grave dhe meshkujve në proceset juridike dhe vendimet gjyqësore. Studimet dhe analizat e bëra në nivel global kanë zbuluar praninë e paragjykit gjinor në vendimet e gjykatave. Një sërë hulumtime kanë treguar se gjykatësit dhe gjykatëset mund të jenë të prirur të kenë preferenca të paragjykuara bazuar në gjininë e personave të përfshirë në procesin gjyqësor. Këto paragjykime mund të ndikojnë në rezultatin e ndarjes së pasurisë dhe të favorizojnë njërin palë mbi tjetrën, në mënyrë të padrejtë.

Në lidhje me ndarjen e pasurisë, studimet tregojnë se ka dallime gjinore në nivelin e pasurisë dhe pronësisë. Në shumë raste, gratë mund të kenë qasje dhe kontroll më të kufizuar mbi burimet dhe pasurinë. Kjo mund të rezultojë në ndarje të padrejta të pasurisë dhe të avantazheve ekonomike.

Me ndarjen e pronësisë së përbashkët krijohet regjimi i bashkëpronësisë mbi sendet të cilat nuk mund të ndahen, mirëpo, nëse palaujtshmëria e cila paraqet pronësi të përbashkët të bashkëshortëve është bërë ekskluzivisht me mjetet e njërit nga bashkëshortët, ndërsa,

⁵¹ Korporata Financiare Ndërkombëtare (IFC). *Gjendja e të drejtave pronësore të grave në Maqedoninë e Veriut*, Shkup: Konferencë për të drejtat e njeriut, 2021.

bashkëshorti tjetër ka kontribuar vetëm me një masë të vogël të mjeteve (që gjykata i konsideron si të pa rëndësishme), atëherë sipas gjykatës nuk do ishte në kundërshtim me ligjin, zgjidhja që këtij të fundit mos ti njihet e drejta e bashkëpronësisë mbi atë paluajtshmëri, që ne 90% të rasteve është gruaja. Kjo nuk e privon bashkëshortin nga e drejta e kërkesës detyrimore (kërkesës në të holla) ndaj bashkëshortit tjetër lidhur me kontributin që ka dhënë për fitimin e pronësisë mbi paluajtshmërinë, por, në të kundërtën poashtu nuk do të ishte e drejtë që ti njihet vetëm e drejta e kërkesës në të holla ndaj bashkëshortit tjetër, e mos ti njihet e drejta e një pronësie të përbashkët, kontributi i cili sado i vogël të jetë, mund të vlerësohet si shumë i rëndësishëm në marrëdhënien që kanë pasur gjatë jetës në bashkësinë martesore, dhe gjatë së cilës kanë fituar pronësinë e përbashkët.

Edhe pse gjykata në parim niset nga supozimi ligjor i përmbajtur në nenin 72, al.2, të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, sipas të cilit pronësia e përbashkët e bashkëshortëve ndahet në pjesë të barabarta, që do të thotë se çdonjëri nga bashkëshortët është pronar i $\frac{1}{2}$ pjesë ideale në pronësinë e përbashkët,⁵² megjithatë, çdonjëri nga bashkëshortët ka të drejtë që të rrëzojë këtë supozim ligjor dhe të dëshmojë se pjesa e tij është me e madhe se pjesa e bashkëshortit tjetër. Me kërkesë të njërit bashkëshort, gjykata mund ti ndaje pjesën më të madhe të sendeve në pronësi të përbashkët, bashkëshortit i cili argumenton se kontributi i tij në fitimin e pronësisë së përbashkët është dukshëm më i madh se kontributi i bashkëshortit tjetër.

5.4. Sfidat me të cilat përballen gratë në sigurimin e barazisë në të drejtat sendore ndaj paluajtshmërive

Gratë përballen me sfida të shumta në sigurimin e barazisë në të drejtat sendore ndaj paluajtshmërive. Këto sfida përfshijnë:

Diskriminimi dhe paragjykimi gjinor: Diskriminimi dhe paragjykimi gjinor ndikojnë në mundësitë e grave për të fituar dhe mbajtur sende të paluajtshme. Normat shoqërore dhe

⁵² Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore i RMV (2001), neni 72.

paragjykimi që vlerësojnë më pak përfshirjen dhe aftësitë e grave në fusha si biznesi, financat dhe pronësia, krijojnë pengesa për gratë në sigurimin e pasurisë.⁵³

Akses i kufizuar në burime dhe mundësi: Gratë ndeshen me pengesa në aksesimin e burimeve financiare, kredive dhe investimeve të nevojshme për të krijuar dhe zhvilluar pasuri të paluajtshme. Mungesa e barazisë në qasje ndaj burimeve dhe mundësive të zhvillimit ekonomik i bën për gratë më të vështira mundësitë e krijimit të pasurisë personale.⁵⁴

Mungesa e mbështetjes dhe mentorimit: Në disa raste, grave u mungon mbështetja dhe mentorimi i nevojshëm për të zhvilluar shkathtësitë e nevojshme për të siguruar pasuri të paluajtshme. Mungesa e modeleve të suksesshme dhe mundësive të përshtatshme të mentorimit i pengon gratë në zhvillimin e tyre dhe arritjen e suksesit financiar.

Nevoja për politika dhe masa mbështetëse: Për të adresuar sfidat dhe pengesat që përballen gratë në sigurimin e rezultateve të barabarta të pasurive të paluajtshme, është e nevojshme të zbatohen politika dhe masa mbështetëse. Këto politika duhet të përfshijnë masa për luftimin e diskriminimit gjinor, përmirësimin e aksesit të grave në burime dhe mundësi financiare, ofrimin e programeve të mentorimit dhe mbështetjes së zhvillimit të aftësive për gratë etj⁵⁵.

Sfidat me të cilat përballen grate në sigurimin e rezultateve të barabarta të pasurive të paluajtshme në Republikën e Maqedonisë së Veriut janë të shumta dhe komplekse. Një nga sfidat kryesore është paragjykimi gjinor, i cili ndikohet nga stereotipet dhe normat shoqërore të lidhura me gjininë. Kjo shpesh rezulton në diskriminim dhe kufizime për gratë në aspektin e marrjes së vendimeve të gjykatave dhe ndarjes së pasurisë.

Për të ilustruar këtë, studimet tregojnë se vendimet gjyqësore kanë tendencë të jenë të përmbushura me paragjykime gjinore, duke favorizuar meshkujt në ndarjen e pasurisë në krahasim me gratë (Burke & Zwitter, 2019). Ky paragjykim gjinor gjithashtu shkakton pabarazi

⁵³ K. Crenshaw. *Denaturalizing the intersection of Race and Sex: A black feminist critique of antidiscrimination doctrine, feminist theory and antiracist politics*. University of Chicago; Legal Forum, 1989 ,fq 165.

⁵⁴ J. Scott and W. Joan. *Gender and the politics of History* New York: Columbia University Press, 1986.fq.39.

⁵⁵ Ministria e punës dhe politikës sociale të RMV. *Strategjia Kombëtare për Barazinë Gjinore*,Shkup, 2017.

në sigurimin e rezultateve të barabarta të pasurisë për gratë, pasi ato mund të ndihen të privuara nga të drejtat dhe mundësitë e tyre për të pasur një akses të drejtë dhe të barabartë në pasuri, duke marrë parasyshë regjimin e ndarjes së pasurisë së përbashkët sipas legjislacionit të Republikës së Maqedonisë së Veriut.

Kjo situatë paraqet një sfidë të rëndësishme për Republikën e Maqedonisë së Veriut në përpjekjet e saj për të arritur barazi gjinore dhe sigurimin e rezultateve të barabarta të pasurisë për gratë. Është e nevojshme të ndërmerren hapa të rëndësishëm për të eliminuar paragjykimin dhe diskriminimin gjinor në sistemin gjyqësor dhe në praktikën e ndarjes së pasurisë, duke krijuar një ambient të barabartë dhe të drejtë për të gjitha gjinitë në vend, prandaj si pasojë, në vijim pason propozimi nga ana e autorit për rregullimin e kësaj çështjeje.

6. BASHKËPRONËSIA E DETYRUESHME SI MEKANIZËM MBROJTËS I GRUAS

6.1. Barazia gjinore dhe diskriminimi i gruas

Barazia gjinore është gjendja e lehtësisë së barabartë të qasjes në burime dhe mundësi pa marrë parasysh gjininë, përfshirë pjesëmarrjen ekonomike dhe vendimmarrjen, dhe gjendjen e vlerësimit të sjelljeve, aspiratave dhe nevojave të ndryshme në mënyrë të barabartë, pavarësisht nga gjinia⁵⁶. Barazia gjinore është qëllimi, ndërsa neutraliteti gjinor është praktika dhe mënyra e të menduarit që ndihmojnë në arritjen e qëllimit. Barazia gjinore është më shumë se përfaqësim i barabartë, është i lidhur fort me të drejtat e grave dhe shpesh kërkon ndryshime të politikave. Që nga viti 2017, lëvizja globale për barazi gjinore nuk ka përfshirë propozimin e gjinive përveç grave dhe burrave, ose identitetet gjinore jashtë binarit gjinor. Sipas UNICEF-it barazia gjinore "do të thotë që gratë dhe burrat, dhe vajzat dhe djemtë, të gëzojnë të njëjtat të drejta, burime, mundësi dhe mbrojtje. Nuk kërkon që vajzat dhe djemtë, ose gratë dhe burrat, të jenë të njëjtë, ose që ato të trajtohen saktësisht njësoj".

⁵⁶ S. Rahmatizadeh. *A framework for selecting a fit-for-purpose data collection method in land administration*, Copenhagen: Land use policy, 2018, fq.18.

Në një shkallë globale, arritja e barazisë gjinore kërkon gjithashtu eliminimin e praktikave të dëmshme ndaj grave dhe vajzave, përfshirë trafikimin seksual, vrasjen e grave, dhunën seksuale gjatë luftës, hendekun e pagave gjinore, dhe taktika të tjera të shtypjes. Sipas UNFPA "përkundër shumë marrëveshjeve ndërkombëtare që pohojnë të drejtat e tyre njerëzore, gratë kanë akoma më shumë gjasa sesa burrat të jenë të varfra dhe analfabete. Ata kanë më pak qasje në pronësinë mbi sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, kreditë, trajnimin dhe punësimin. Kjo pjesërisht buron nga stereotipet arkaike ndaj grave duke i etiketuar si bartëse të fëmijëve dhe krijuese të shtëpive, në vend se fituese të bukës së familjes. Ato kanë më pak të ngjarë se burrat të jenë politikisht aktive dhe shumë më tepër të jenë viktimat e dhunës në familje".

Dallimet gjinore në pronësinë e tokës janë gjithashtu prezentë jo vetëm në shtetin tonë por edhe në shumë vende tjera dhe kjo paraqet problem esencial sa i përket të drejtës së pronësisë mbi paluajtshmëritë. Ekziston nevoja që kornizat e politikave të pronësisë ndaj paluajtshmërive të adresojnë në mënyrë të qartë qasjen përfshirëse gjinore me ligje shumë të qarta pasi që, pa vëmendje të veçantë për përfshirjen gjinore në çështjet që lidhen me pronësinë mbi paluajtshmëritë, segmente të rëndësishme të shoqërisë mund të përjashtohen nga përfitimet e administrimit të tokës, menaxhimit dhe skemave të zhvillimit. Kjo nënvizohet nga organizata e Samitit të grave se, në shumicën e shoqërive të sotme, përfshirë edhe Republikën e Maqedonisë së Veriut, ka pabarazi të mëdha gjinore në qasjen në tokë, strehim dhe infrastrukturë themelore. Së fundmi, aksesit i barabartë në tokë është një çështje e të drejtave themelore të njeriut dhe, siç thekson Komisioni i KB-së për Statusin e gruas, "diskriminimi mbi të drejtat mbi paluajtshmëritë është shkelje e të drejtave të njeriut."

Në Republikën e Maqedonisë së Veriut, ka ende mungesë të dispozitave adekuate që gratë të kenë të drejtat e tokës në mënyrë të pavarur nga burrat ose të afërmit e tyre meshkuj. Ligji shpesh nuk parashikon të drejtat e pavarura të grave dhe kur ekziston një legjislacion i tillë, mekanizmat për ta zbatuar atë shpesh mungojnë, sidomos në ndarjen e pasurisë së përbashkët të bashkëshortëve. Në shoqëritë tradicionale qasja e drejtpërdrejtë e grave në të të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmëritë përmes blerjes ose trashëgimisë shpesh është i

kufizuar, megjithatë ato mund të kenë të drejta dhe menaxhim më të madh se burrat, meqenëse gratë shpesh janë prodhuesit më të mëdhenj të ushqimit shtëpiak, punëve shtëpiake, pastrimit etj. Sipas legjislacionit tonë pasuria midis bashkëshortëve fitohet me “punë” por nuk përcakton më detalisht punën dhe në rastin e ndarjes së pasurisë shumicën e rasteve nuk merren parasysh punët e amvisërisë që kryhen nga gratë.

Për të krijuar barazi gjinore, qoftë në nivel të të drejtave të njeriut ose për efikasitet ekonomik, atëherë sfidat kryesore për administrimin e paluajtshmërive janë:

- Kuptimi dhe njohja e regjimit të bashkëpronësisë të së drejtave pronësore të bashkëshortët dhe
- Sigurimi i strukturave efektive institucionale që mund të mbrojnë dhe forcojnë qasjen e barabartë të bashkëshortëve në paluajtshmëri.

Kjo është e rëndësishme duke pasur parasysh që paluajtshmëritë janë burimi kryesor i të ardhurave ekonomike dhe sigurisë ushqimore për shumicën e familjeve në shumë vende.

6.2. Gruaja në bashkëpronësi – propozim

Sa i përket regjimit pasuror të bashkëshortëve martesorë ku pasuria e tyre është pronësi e përbashkët, gruaja në shumicën e rasteve ngelet e diskriminuar kur behet fjalë ndarja e tyre dhe e pasurisë. Rëndësia e këtij punimi lidhet me propozimin e dhënë për shqyrtimin e mundësisë së heqjes së regjimit të pasurisë së përbashkët të bashkëshortët dhe zëvendsimin e tij me regjim të bashkëpronësisë, me qëllim shmangien e diskriminimit të gruas në lidhje me të drejtën e saj mbi sendet e paluajtshme dhe ato të luajtshme. Në këtë drejtim, në shumicën e rasteve meshkujve i takon më shumë, ose e gjithë pasuria e fituar gjatë jetës bashkëshortore, ku supozohet se mbi 70% të rasteve në praktiken gjyqësore në RMV, në procedurën e shkurorëzimit është deklaruar se e gjithë pasuria është fituar vetëm nga ana e bashkëshortit.

Me vënien në funksion të regjimit të bashkëpronësisë, eliminohen dyshimet dhe tentimet për diskriminim me karakter ndaj gruas. Në këtë rast çdo blerje dhe fitim i pasurisë pas lidhjes së

kurorës do të shënohet si bashkëpronësi mes burrit dhe gruas, ku edhe në rast të zgjidhjes së martesës automatikisht pasuria e fituar ndahet në mënyrë të barabartë dhe nuk ka vend për të humbur kohë duke tentuar të dëshmohet kontributi i gruas apo i burrit në atë pasuri.

Pjesa që sjell komplikime të mëdha gjatë procedurës së shkurorëzimit, padyshim se është pjesa e ndarjes së pasurisë së përbashkët në të cilat proceset gjyqësore zgjasin shumë dhe në të cilat pasuria e fituar gjatë bashkësisë martesore nuk ndahet në menyrë proporcionale midis burrit dhe gruas, duke mos pasur një mekanizëm të mirëfilltë dhe të thjeshtësuar për aplikimin e drejtë dhe të ndershëm të ndarjes së pasurisë, prandaj propozimi ynë që regjimi pasuror i bashkëshortëve të jetë regjim *bashkëpronësie*, që në praktikën gjyqësore do të sillte lehtësime të mëdha dhe nuk diskriminonte asnjërin nga bashkëshortët në procesin e ndarjes të asaj pasurie. Gjithashtu praktika tregon se gruaja në shtetet që kanë regjim të bashkëpronësisë ndjehet më e sigurt në jetën e saj bashkëshortore.

Qëllimi i këtij propozimi rrjedh nga fakti se në shtetin tonë përfshirja e gruas në çdo aktivitet pune është shumë e vogël, sidomos në institucione shtetërore dhe në sipërmarrje, pra gruaja në vendin tonë në shumicën e rasteve është amvisë. Amvisëria sipas legjislacionit momental gjithashtu konsiderohet si punë gjatë jetës bashkëshortore, por gjithçka bie poshtë kur në procedurë gjyqësore matet kontributi i çdo njërit nga bashkëshortët, dhe se gjatë procedurës amvisëria nuk merret parasysh si punë apo kontribut në atë pasuri.

Ligji për pronësi dhe të drejta sendore gjithashtu përcakton se me ndarjen e pronësisë së përbashkët krijohet regjimi i bashkëpronësisë mbi sendet të cilat nuk mund të ndahen, mirëpo, nëse paluajtshmëria e cila paraqet pronësi të përbashkët të bashkëshortëve është bërë ekskluzivisht me mjetet e njërit nga bashkëshortët, ndërsa, bashkëshorti tjetër ka kontribuar vetëm me një masë të vogël të mjeteve (që gjykata i konsideron si të pa rëndësishme), atëherë sipas gjykatës nuk do ishte në kundërshtim me ligjin, zgjidhja që këtij të fundit mos t'i njihet e drejta e bashkëpronësisë mbi atë paluajtshmëri. Kjo nuk e privon bashkëshortin nga e drejta e kërkesës detyimore (kërkesës në të holla) ndaj bashkëshortit tjetër lidhur me kontributin që ka dhënë për fitimin e pronësisë mbi paluajtshmërinë, por, në të kundërtën poashtu nuk

do të ishte e drejtë që t'i njihet vetëm e drejta e kërkesës në të holla ndaj bashkëshortit tjetër, e mos t'i njihet e drejta një pronësie të përbashkët, kontributi i cili sado i parëndësishëm të jetë, mund të vlerësohet si kontribut i rëndësishëm në marrëdhëniet pasurore që kanë pasur gjatë jetës në bashkësinë martesore, që ka mundësuar fitimin e pronësisë së përbashkët.

Edhe pse gjykata në parim niset nga supozimi ligjor i përmbajtur në nenin 72, al.2, të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, sipas të cilit pronësia e përbashkët e bashkëshortëve ndahet në pjesë të barabarta, që do të thotë se çdonjëri nga bashkëshortët është pronar i ½ pjesë ideale në pronësinë e përbashkët, megjithatë, çdonjëri nga bashkëshortët ka të drejtë që të rëzojë këtë supozim ligjor dhe të dëshmojë se pjesa e tij është me e madhe se pjesa e bashkëshortit tjetër. Me kërkesë të njërit bashkëshort, gjykata mund të ndaje pjesën më të madhe të sendeve në pronësi të përbashkët, bashkëshortit i cili argumenton se kontributi i tij në fitimin e pronësisë së përbashkët është dukshëm më i madh se kontributi i bashkëshortit tjetër.

Qëllimi primarë i këtij propozimi është shumë i rëndësishëm për legjislacionin tonë dhe njëkohësisht shumë i rëndësishëm për eliminimin e dyshimeve për praninë e diskriminimit ndaj gruas si dhe njohjen e të drejtës së pronësisë së gruas mbi paluajtshmëritë.

6.3. Anët pozitive të bashkëpronësisë mes bashkëshortëve

Me vënien në funksion të regjimit të bashkëpronësisë eliminohen mundësitë dhe përpjekjet për diskriminim pasuror ndaj gruas. Në këtë rast çdo fitim i pasurisë pas lidhjes së kurores do të shënohet si bashkëpronësi i burrit dhe gruas, ku edhe në rast të shkurorëzimit automatikisht pasuria e fituar ndahet në mënyrë të barabartë dhe nuk ka vend për të humbur kohë duke tentuar të dëshmohet kontributi i gruas apo i burrit në atë pasuri, pra gruaja në bashkëpronësi me një fjalë fiton barazinë gjinore dhe atë ligjore me të cilën do të përmbushet e drejta kushtetuese mbi pronësinë që është e drejtë e garantuar e çdo njeriu. Qëllimi kryesorë është reduktimi i problemeve juridike post-divorciare që nënkupton thjeshtësinë e ndarjes së pasurisë midis bashkëshortëve në mënyrën më të barabartë të mundshme.

6.4. Anët negative në bashkëpronësi mes bashkëshortëve

Në qoftë se domosdoshmërisht do ishte dashur që të gjejmë anë negative të bashkëpronësi mes bashkëshortëve, ndoshta do të ishte keqpërdorimi i pasurisë midis bashkëshortëve pasi që martesat apo thënë ndryshe lidhja martesore midis dy personave do të bëheshte për qëllime pasurore, pra ndarja e pasurisë së tyre te ishte e paramenduar duke marrë parasyshë ndarjen e barabartë të pasurisë si që pretendojmë në këtë hulumtim shkencorë. Nga ana tjetër do ishte më e konsiderueshme të lejohet edhe martesa e kontraktuar midis bashkëshortëve.

6.5. Mekanizmat mbrojtës

Ai ligj në të cilin nuk do ekzistonte pronësia e përbashkët, ai ligj në të cilin diskriminimi ndaj gruas nuk do ishte prezent, pra, duke u bazuar ne propozimin tonë se bashkëpronësia do ishte mekanizmi kryesor mbrojtës i gruas në ndarjen e pronësisë, ku çdo njëri nga bashkëshortët ka pjesën e vet, ku çdo njëri nga bashkëshortët është i vetëdijshim, por edhe i sigurt për pjesën e vet pasurore, duke u ndarë në menyrë të barabartë te secili prej tyre.

Si mekanizëm mbrojtës do të duhet të përfshihet është edhe rregullimi i problematikës së pronësisë se përbashkët te bashkëshortët e cila haset edhe te *fletëpronësia*. Pra në raste kur ka pronësi te përbashkët, te lista A nuk shënohen pronarët tjerë te përbashkët (ne këte rast bashkëshorti tjetër), por ato vetëm dihen, dhe në këto raste kemi mungesë informacioni, pra nuk dihet kush merr pjesë në pronësinë e përbashkët. Në qoftë se sipas legjislacionit tonë nuk do të egzistonte aspak regjimi i pasurisë se përbashkët dhe do kishim vetëm regjim të bashkëpronësisë, atëherë te lista A do të shënoheshin edhe bashkëpronarët e tjerë (ne këte rast bashkëshorti tjetër) duke definuar kështu qartë pjesën e pronësisë mbi palaujtshmërinë. Në këtë menyrë do minimalizohet diskriminimi i gruas gjatë procedurës se shkurorëzimit, sepse në bashkëpronësi çdo kush e din sa pjesë e pasurisë i takon.

7. gONE DHE REKOMANDIME

7.1. Konkluzione

Parimi i barazisë gjinore në paluajtshmëri është një sfidë e madhe në Republikën e Maqedonisë së Veriut. Megjithatë, ka pasur progres minimal në adresimin e kësaj çështjeje nëpërmjet ligjeve dhe politikave për përcaktimin e së drejtës së pronësisë mbi sende të paluajtshme. Sidoqoftë, ende ekzistojnë sfida të mëdha me të cilat grat përballen gjatë sigurimit të barabartë të pasurisë së paluajtshme. Këto sfida në veçanti përfshijnë paragjykimin gjinor në vendimet e gjykatave si dhe mungesën e informacionit për të drejtat e grave mbi paluajtshmërit.

Qëllimi kryesor i këtij hulumtimi ishte analiza e përfshirjes së gruas në të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmëritë nga këndvështrimi i barazisë gjinore. Për të përmbledhur, mund të thuhet se pjesëmarrja e grave në të drejtat e pronësisë së tokës nuk mund të nënvlerësohet si një mundësi për të arritur barazinë gjinore.

Pavarësisht atraktivitetit juridik të pronësisë së përbashkët, vështirësitë praktike hedhin një hije mbi efikasitetin e saj, sidomos kur vjen puna për të provuar dhe dëshmuar pjesëmarrjen financiare apo kontributin e një gruaje për mirëmbajtjen e paluajtshmërisë së caktuar në rast divorci. Modeli i propozuar gjegjësisht kalimi tek e drejta e bashkëpronësisë pas martesës është një përgjigje pragmatike ndaj këtyre sfidave.

Ky propozim jo vetëm që adreson kompleksitetet e pronësisë së përbashkët, por gjithashtu ofron një mekanizëm të fuqishëm dhe të thjeshtë për njohjen dhe vlerësimin e kontributeve të një gruaje në paluajtshmëri. Në këtë rast, duhet përfshirë mundësinë për marrëveshje të veçanta kontraktuale që zbut rreziqet që lidhen me martesat për qëllime jo të sinqerta gjegjësisht martesa për përfitime nga parteri. Me këtë qasje krijohet kornizë transparente dhe e barabartë që shmang rreziqet nga keqpërdorimi i pasurisë. Në të njëjtën kohë, kalimi nga e drejta e përbashkët në të drejtën e bashkëpronësisë nuk është thjeshtë një harmonizim ligjor,

por një hap drejt riformësimit të normave shoqërore dhe garantimit që të drejtat e pronës pasqyrojnë dinamikën e vërtetë të marrëdhënieve moderne dhe barazinë gjinore.

Efektet e mundshme pozitive të të drejtave të bashkëpronësisë shkojnë përtej korrigjimit ligjor – ata premtojnë të rikalibrojnë dinamikën e fuqisë në çifte. Propozimi i dhënë njeh dhe përforcon parimin e partneritetit të barabartë dhe kontribuon në një shoqëri më të ekuilibruar dhe të barabartë. Gjitashtu, është e rëndësishme kornizat ligjore të kenë potencial transformues dhe të promovojnë barazinë gjinore.

Duke parë nga e ardhmja, zbatimi i të drejtave të bashkëpronësisë, si alternativ e pronësisë së përbashkët, është një fener që na drejton drejt një të ardhmeje ku pronësia nuk është thjesht një formalitet ligjor, por një manifestim i prekshëm i barazisë. Është një thirrje për sistemet ligjore që të përshtaten, reflektojnë dhe punojnë në mënyrë proaktive për të hequr pengesat që qëndrojnë në rrugën e realizimit të barazisë së vërtetë gjinore. Duke mbështetur dhe zbatuar reforma të tilla progresive ligjore, ne po i hapim rrugën një shoqërie ku drejtësia dhe barazia shprehen jo vetëm në retorikë, por në strukturat që përcaktojnë marrëdhëniet dhe përgjegjësitë tona të përbashkëta.

Me futjen e të drejtave të bashkëpronësisë pas martesës, me mundësi për marrëveshje specifike, ne po synojmë të heqim barrierat që kanë penguar prej kohësh barazinë gjinore në të drejtat pronësore. Kjo qasje gjithëpërfshirëse merr në konsideratë të gjitha aspektet e hipotezave tona të këtij hulumtimi dhe ofron një zgjidhje të nuancuar që merr parasysh ndërlikimet e marrëdhënieve në botën reale. Është e rëndësishme të pranohet se hipoteza e tretë, e cila thekson rolin e kontratave specifike për parandalimin e martesave mashtruese apo të rrejshme, është një fushë e pa prekur dhe kërkon në vazhdimësi testime dhe hetime praktike. Vlerësimi dhe përsosja e vazhdueshme janë thelbësore për të matur efektivitetin e mekanizmave të tillë ligjorë në pengimin e praktikave mashtruese apo të rrejshme dhe për të vlerësuar ndikimin më të gjerë shoqëror të këtij qëndrimi progresiv. Duke i nënshtruar hipotezat tona në një test në terren, ne jo vetëm që vërtetojmë propozimet tona, por

gjithashtu kontribuojmë në një dialog të vazhdueshëm që synon riformësimin e kornizës ligjore për të pasqyruar më mirë parimet e drejtësisë dhe barazisë.

Në përfundim, për të arritur barazinë në ndarjen e pasurisë së paluajtshme në Republikën e Maqedonisë së Veriut, ka nevojë për një angazhim të përbashkët të institucioneve, organizatave të shoqërisë civile dhe të gjithë shoqërisë. Vetëm nëpërmjet përpjekjeve të përbashkëta dhe zbatimit të propozimeve të përmendura më sipër, mund të realizohet një ndryshim pozitiv dhe të garantohet barazi gjinore në të drejtën e pronësisë mbi paluajtshmëritë.

7.2. Rekomandime për institucionet relevante në RMV

Rekomandimet për institucionet në Republikën e Maqedonisë së Veriut lidhur me parimin e barazisë gjinore në paluajtshmëri janë të rëndësishme për të adresuar sfidat dhe përmirësuar situatën aktuale. Në këtë drejtim, disa rekomandime të vlefshme janë si vijon:

- *Hartimi dhe zbatimi i ligjeve dhe politikave të qarta:* Institucionet duhet të hartojnë dhe të zbatohen ligje dhe politika të përkushtuara për të promovuar dhe mbrojtur barazinë gjinore në ndarjen e pasurisë së paluajtshme. Këto dokumente duhet të jenë të përgjegjshme dhe të përputhshme me standardet ndërkombëtare për të garantuar të drejtat e barabarta për gratë dhe burrat.
- *Ngritja e ndërgjegjësimit dhe trajnimit:* Institucionet duhet të organizojnë fushata ndërgjegjëse dhe trajnime për të sensibilizuar grate për të drejtat e tyre. Gjithashtu niveli i vetëdijes duhet ngritur tek zyrtarët publikë dhe profesionistët juridicë lidhur me rëndësinë e barazisë gjinore në ndarjen e pasurisë së paluajtshme. Trajnimi duhet të përfshijë aspekte të ndërlidhura të paragjykimeve gjinore dhe të promovojë njohuri të reja dhe sjellje të barabarta.
- *Përmirësimi i transparencës dhe monitorimit:* Institucionet duhet të përmirësojnë transparencën dhe monitorimin e proceseve të ndarjes së pasurisë së paluajtshme për

të garantuar se vendimet janë të bazuar në parimet e barazisë gjinore dhe të mos favorizojnë njërin gjini mbi tjetrën. Kjo do të përfshijë hartimin e standardeve të qarta dhe ndjekjen e procedurave të rregullta dhe të drejta.

- *Promovimi i dialogut dhe bashkëpunimit:* Institucionet duhet të promovojnë dialogun dhe bashkëpunimin me organizatat e shoqërisë civile dhe grupet e interesit të përfshira në fushën e barazisë gjinore dhe paluajtshmërisë. Kjo ndihmon në zhvillimin e politikave dhe praktikave më të mira, si dhe në forcimin e kapaciteteve për të adresuar sfidat dhe për të arritur rezultate të barabarta për të gjitha gjinitë.

Këto rekomandime kanë për qëllim të inkurajojnë institucionet në Republikën e Maqedonisë së Veriut të ndërmarin hapa konkretë dhe të përkushtohen për të garantuar parimin e barazisë gjinore në paluajtshmëri dhe për të adresuar sfidat aktuale në ndarjen e pasurisë së paluajtshme.

7.3. Rekomandime për hulumtime të mëtutjeshme

Bazuar në temën hulumtimin tonë gjegjësisht të përfshirjes së grave në të drejtat pronësore nëpërmjet zbatimit të së drejtës së bashkëpronësisë në vend të së drejtës së përbashkët, në vazhdim janë disa rekomandime për studime të mëtejshme:

Zbatimi praktik dhe ligjor: hulumtoni dhe analizoni se si sisteme të ndryshme ligjore zbatojnë të drejtën e bashkëpronësisë për gratë në kontekstin e pronësisë mbi paluajtshmërit. Në këtë rast mund të hetohen sfidat dhe benefitet e kornizave të ndryshme ligjore dhe të analizohet efektiviteti i mekanizmave të zbatimit në garantimin e barazisë gjinore.

Analiza krahasuese e modeleve të bashkëpronësisë: kryerja e një analize krahasuese të modeleve të ndryshme të bashkëpronësisë në juridiksione të ndryshme. Shqyrtoni implikimet ligjore, sociale dhe ekonomike të zbatimit të të drejtave të bashkëpronësisë për gratë, duke marrë parasysh ndryshimet në kontekstet kulturore, traditat ligjore dhe nivelet e barazisë gjinore.

Ndikimi në faktorët socio-ekonomikë: hulumtoni ndikimin më të gjerë socio-ekonomik të zbatimit të të drejtave të bashkëpronësisë për gratë në pronësi. Analizoni se si ky korniza ligjore ndikon në fuqizimin ekonomik të grave, aksesin në kredi dhe mirëqenien e përgjithshme. Merrni parasysh ndikimet individuale dhe ato në nivel komuniteti për të kuptuar implikimet më të gjera.

Këto rekomandime synojnë të thellohet aspekti ligjore, krahasues dhe socio-ekonomik i temës sonë, duke ofruar një kuptim më të nuancuar dhe duke kontribuar në diskursin e vazhdueshëm mbi barazinë gjinore në të drejtat e tokës.

LITERATURA

Agjencia për Kadastër të Paluajtshmërive – Republika e Maqedonisë së Veriut (2020).

Retrieved 1 October 2020, from <https://www.katastar.gov.mk/>

Fetai, B., Krištof, O., Mojca, K., & Lisec, A. *Extraction of Visible Boundaries for Cadastral Mapping Based on UAV Imagery*, Ljubljana: Remote Sensing, 2019. 11(13), 1510.

<https://doi.org/10.3390/rs11131510>

Enemark, S. *International Federation of Surveyors.. Fit-for-purpose land administration*, Copenhagen: International Federation of Surveyors, 2014

Grant, D., Enemark, S., Zevenbergen, J., Mitchell, D., & McCamley, G. *The Cadastral triangular model*, Copenhagen: Land Use Policy, 2020 97, 104758.

<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104758>

Mehmeti, S., & Sinani, B. *A Historical-Legal Overview of Constitution as the Highest Political-Legal Act of a State. Journal on European History of Law*, 2013. (2), 1–7.

Rahmatizadeh, S. *A framework for selecting a fit-for-purpose data collection method in land administration*. Copenhagen: Land Use Policy, 2018.

Program i Kombeve të Bashkuara për Zhvillim (UNDP). *Pronësia e pronës dhe barazia gjinore në Maqedoninë e Veriut*, Shkup, 2018.

Korporata Financiare Ndërkombëtare (IFC). *Gjendja e të drejtave pronësore të grave në Maqedoninë e Veriut*, Shkup: Konferencë për të drejtat e njeriut, 2021.

Ministria e Punës dhe Politikës Sociale Të RMV. *Strategjia Kombëtare për Barazinë Gjinore*, Shkup, 2017.

Thompson, R. J. *A model for the creation and progressive improvement of a digital cadastral database*, Chicago, 2015.

Kain, R.J.P. Kain and Baigent, E. *The Cadastral Map in the Service of the State: A History of Property Mapping*. The University of Chicago Press, 1992

United Nations (Ed.). *Land administration guidelines: With special reference to countries in transition*. New York: United Nations, 1996

Zevenbergen, J. *A Systems Approach to Land Registration and Cadastre*, 2004. 1, 14.

Zevenbergen, J., & Bennett, R. *The visible boundary: More than just a line between coordinates*, New York, 2015. 4.

MakStat – Државен завод за статистика на РСМ. *Marriages and divorces in Republic of North Macedonia*, Skopje, 2018.

Hooks, B. *Ain't I a Woman? Black Women and Feminism*. U.S.A.: Reutledge, 2014.

Asociacioni Ndërkombëtarë i Juristëve. *Principet e drejtësisë ndërkombëtare*, Shkup, 2022.

Smith, J. *Teoria e zotërimit dhe posedimit të sendeve*, Massachussets, 2020.

Johnson, K. *Konceptet themelore të Zotërimit juridik*, Los Angeles: BookFair, 2018.

OSCE 2020. *Barazia gjinore ka rëndësi ! – doracak për deputetët dhe personelin parlamentar mbi barazinë gjinore dhe fuqizimi i grave*, Shkup: Misioni i OSBE-së në Shkup, 2020.

Crenshaw, K. *Demarginalizing the Intersection of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics*. University of Chicago: Legal Forum, 1989.

Kombet e Bashkuara. *Chapter VII – Action with Respect to Threats to the Peace, Breaches of the peace, and the acts of Agression*, Brussels, 2022.

J. Scott, Joan W. *Gender and the Politics of History*. New York: Columbia University Press, 1986.

Meha, M. Matje Kadastrale Dhe Regjistrimi I Paluajtshmërive, Prishtinë: Univerziteti i Prishtinës, 2022.

Ndihma e Strehimit Ndërkombëtarë. *The Guiding Principles on Internal Displacement*, Geneva: United Nations, 2004.

Friedan, B. *The Feminine Mystique*, New York: W. W. Norton & Company, 1963.

FAO. *Gender Acces to Land – Land tenure studies*, Bratislava: 3rd conference for improvement on gender equity , 2016.

BURIME JURIDIKE

Kushtetuta e Republikes se Maqedonise se Veriut. (1991)

Ligji per pronesi dhe te drejta tjera sendore i RMV. (2001)

Ligji për familje i RMV (2014).

Ligji per kadaster te paluajtshmerive i RMV. (2009)

Ligji per procedure jo-kontestimore i RMV. (2008)