

Ruzhdi Berisha*

ADMINISTRIMI, SHFRYTËZIMI DHE NDARJA E SENDEVE TË PËRBASHKËTA: RREGULLATIVA LIGJORE DHE ZBATIMI PRAKTIK I DISPOZITAVE ME TË CILAT RREGULLOHEN KËTO ÇËSHTJE JURIDIKE

1. HYRJE

Në rastet kur disa persona e kanë të drejtën e pronësisë në një send të caktuar ata mund të jenë bashkëpronar apo pronar të përbashkët të atij sendi. Në të dy këto raste sendi fizikisht është i pandarë. Dispozitat materiale përkitazi me të drejtat dhe detyrimet e bashkëpronarëve dhe të pronarëve të përbashkët lidhur me administrimin dhe shfrytëzimin e tyre janë të parashikuara me Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore. Si bashkëpronarët ashtu edhe pronarët e përbashkët çështjen e administrimit të sendit të përbashkët, shfrytëzimit dhe ndarjes së tij e zgjidhin me marrëveshje. Në rastet kur lidhur me administrimin, shfrytëzimin dhe ndarjen e sendit të përbashkët nuk ka marrëveshje, ajo bëhet nëpërmjet të gjykatës. Ligji i Procedurës Jo-kontestimore përmban dispozitat procedurale lidhur me administrimin me sendin e përbashkët, shfrytëzimin dhe ndarjen e tij.

Qëllimi i këtij punimi është trajtimi i dispozitave ligjore me të cilat është rregulluar procedura e vendosjes për administrimin me sendin e përbashkët, shfrytëzimin dhe ndarjen e tij, zbatimi praktik i dispozitave me të cilat janë të rregulluara këto çështje juridike dhe vështirësitë në zbatimin e tyre.

2. KORNIZA LIGJORE NË FUQI

Para hyrjes në fuqi të ligjit aktualisht të zbatueshëm, është zbatuar Ligji për Procedurën Jashtëkontestimore.¹ Në dallim nga ligji në fuqi, sipas nenit 1

* Ruzhdi Berisha është avokat në Prizren. Para se të kalon në avokaturë ka qenë gjyqtar i Gjykatës Supreme të Kosovës. Kontakti: ruzhdiberisha@hotmail.com.

¹ Gaz. Zyr. e KSAK”, nr. 42/86.

par. 1 të tij, ka qenë e përcaktuar shprehimisht cilat çështje juridike zgjidhen sipas rregullave të këtij ligji me konstatim, në paragrafin 2 të këtij neni, se dispozitat e tij zbatohen edhe në çështjet tjera juridike për të cilat nuk është përcaktuar shprehimisht me ligj se zgjidhen sipas rregullave të tij, nëse nuk kanë të bëjë me mbrojtjen e të drejtës së rrezikuar për të cilën, apo për shkak të pjesëmarrësve në procedurë, është parashikuar të vendoset sipas rregullave të procedurës kontestimore.²

Me Ligjin nr. 03/L-007 për Procedurën Jokontestimore (LPJ)³ i cili aktualisht është i zbatueshëm, janë të caktuara rregullat sipas së cilave gjykatat veprojnë në rastet kur vendosin: mbi të drejtat dhe interesat personale, familjare dhe të drejtat dhe interesat juridike pasurore që zgjidhen sipas rregullave të kësaj procedure. Nga kjo rrjedhë se, në dallim nga ligji paraprak, me ligjin në fuqi nuk parashihen shprehimisht të gjitha çështjet juridike të cilat do të zgjidhen sipas rregullave të këtij ligji, siç ka qenë më para, vetëm se caktohet natyra e çështjeve juridike të cilat zgjidhen në gjykata sipas rregullave të procedurës jokontestimore⁴.

Në Kreun e IV të këtij ligji, ku parashihen dispozitat për rregullimin e marrëdhënieve pasurore, janë parashikuar edhe rregullat për rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendeve të përbashkëta.⁵

Sendet e përbashkëta mund të jenë si ato të luajtshme ashtu edhe ato të paluajtshme, ashtu që edhe me këto dispozita rregullohet administrimi dhe shfrytëzimi i të dy këtyre llojeve të sendeve.

Nga vetë emërtimi i kësaj pjese të ligjit rrjedhë se me dispozitat e kësaj pjese rregullohen:

- a) administrimi dhe
- b) shfrytëzimi i sendeve të përbashkëta.

Këto sende të përbashkëta mund të jenë të:

- a) bashkëpronarëve,
- b) bashkëshfrytëzuesve ose
- c) bashkëposeduesve⁶.

² Par. 2 i nenit 1 të të njëjtit ligj.

³ Gaz. Zyr. e RK, nr. 45/12 Janar 2009.

⁴ Neni 1 i Ligjit nr. 03/L-007 për Procedurën Jokontestimore.

⁵ Neni 190 deri 196.

⁶ Pavarësisht nga rrjedh baza ligjore.

3. KOMPETENCA DHE PËRBËRJA E GJYKATËS

Ligji për Procedurën Jokontestimore nuk përmban dispozita lidhur me kompetencën lëndore të gjykatës përkitazi me zhvillimin e procedurës në kuadër të së cilës duhet zgjidhur këto çështje juridike. Kompetenca lëndore për vendosjen lidhur me rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendeve të përbashkëta është e rregulluar dhe caktuar me Ligjin për Gjykatat⁷. Duke pasur parasysh strukturën organizative të gjyqësorit në Republikën e Kosovës sipas këtij ligji, në këto çështje juridike në shkallë të parë vendos gjykata Themelore⁸ e në shkallë të dytë Gjykata e Apelit⁹.

Me Ligjin e Procedurës Jokontestimore është rregulluar kompetenca vendore për zgjidhjen e këtyre çështjeve juridike. Kompetenca vendore e gjykatës sipas këtij ligji është rregulluar varësisht nga lloji i sendit i cili është i përbashkët. Kështu në rastet kur duhet zgjidhur çështjen e administrimit dhe shfrytëzimit të sendeve të luajtshme të përbashkëta, kompetencën vendore e ka gjykata në territorin e të cilës propozuesi e ka vendbanimin apo vendqëndrimin, respektivisht selinë nëse është në pyetje personi juridik¹⁰.

Kur janë në pyetje sendet e paluajtshme kompetencën ekskluzive e ka gjykata në territorin e të cilës ndodhet paluajtshmëria¹¹. Në rast se paluajtshmëria shtrihet në territorin e disa gjykatave, kompetente është secila nga ato gjykata.¹² Në nenin 14.3 të Ligjit të Procedurës Jokontestimore për rastet e kështilla konstatohet: "... gjykata që e fillon zhvillimin e procedurës nuk mund të shpallet më vonë jokompetente". Konsiderojmë se konstatimi i kështillë nënkupton jo vetëm rastet kur është filluar procedura, por kjo nënkupton: **në rastet kur paluajtshmëria shtrihet në territorin e disa gjykatave, gjykatës që i është paraqitur propozimi nuk mund të shpallet teritorialisht jokompetente**. Përndryshe, sipas detyrës zyrtare, edhe në këtë procedurë gjykata mund të shpallet teritorialisht jokompetente jo më vonë se në seancën e parë, e nëse kjo nuk është mbajtur, kjo mund të bëhet deri në

⁷ Ligji për Gjykatat nr. 03/L-199, për nenet 29, 35, 36, 38 dhe 40, ka hy në fuqi nga 1 janar 2011, ndërsa për nenet tjera ka filluar të zbatohet nga 1 jana 2013.

⁸ Neni 11 par. 1 i Ligjit për Gjykatat.

⁹ Neni 18 par. 1 nënpar. 1.1 i të njëjtit ligj.

¹⁰ Neni 14.2 i LPJ.

¹¹ Neni 14.3 i të njëjtit ligj.

¹² Neni 14.3 dhe 191.3 i të njëjtit ligj.

momentin e kryerjes së veprimit të parë sipas thirrjes së gjykatës, nga cili do pjesëmarrës në procedurë¹³.

Në rast se rrethanat në të cilat është mbështetur kompetenca ndryshojnë gjatë zhvillimit të procedurës (ndryshojnë kufijtë e ndarjes territoriale ndërmjet komunave), gjykata që është duke e zhvilluar procedurën mund t'ia përcjell në kompetencë lëndën gjykatës e cila, sipas rrethanave të ndryshuara është bë kompetente, nëse shihet qartë se para saj procedura do të zhvillohej më lehtë¹⁴.

Sa i përket përbërjes së gjykatës për të vendosur lidhur me propozimin për rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendit të përbashkët, me dispozitat e Ligjit të Procedurës Jokontestimore në fuqi kjo nuk është rregulluar dhe parashikuar as me dispozitat e përgjithshme e as në dispozitat me të cilat është rregulluar kjo pjesë. Mirëpo, në bazë të nenit 3 të këtij ligji, në procedurën jokontestimore përshtatshmërisht zbatohen dispozitat e LPK, nëse me këtë ligj nuk është paraparë ndryshe. Kësisoj sipas LPK është paraparë se në procedurën e shkallës së parë vepron dhe vendos gjyqtari individual, nga edhe rrjedhë se edhe përkitazi me rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendeve të luajtshme në shkallë të parë vendos gjyqtari individual, ndërsa në shkallë të dytë trupi gjykues prej tre gjyqtarëve.¹⁵

4. PROCEDURA

Procedura për rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendit të përbashkët inicohet me **propozim**. Siç është theksuar më sipër, në këtë pjesë të ligjit rregullohet administrimi dhe shfrytëzimi i sendeve: **a.** në bashkëpronësi; **b.** në bashkëshfrytëzim, ose **c.** bashkëposedim. Duke u nisur nga ky fakt, me ligj është paraparë se propozimi mund të paraqitet nga personi që mendon se i është cenuar, ose i është kontestuar e drejta e tij për administrimin dhe shfrytëzimin e sendit të përbashkët. Në këtë mënyrë secili bashkëpronar, bashkëshfrytëzues apo bashkëposedues, me qëllim të realizimit apo mbrojtjes të drejtës së vetë të bashkëpronësisë, bashkëshfrytëzimit ose bashkëposedimit, mund të paraqitet me propozim në gjykatën e cila e ka kompetencën vendore.

¹³ Neni 15. 1 i të njëjtit ligj.

¹⁴ Neni 15. 2 i të njëjtit ligj.

¹⁵ Neni 15 i Ligjit të Procedurës Kontestimore.

Sa i përket përmbajtjes së propozimit, ai duhet të përmbaj të dhënat për personat e interesuar, për sendin e përbashkët dhe për shkaqet për të cilat inicohet propozimi.¹⁶ Konsiderojmë se, pavarësisht nga saktësimi ligjor në nenin 191.2 të ligjit në fuqi, me propozimin e paraqitur duhet patjetër të përfshihen të gjithë personat të cilët e kanë të drejtën e bashkëpronësisë, bashkëshfrytëzimit ose të bashkëposedimit në atë send, në të kundërtën propozimi nuk është i plotë dhe sipas tij nuk mund të veprojë. Nga kjo edhe rrjedhë se palë në këtë procedurë janë të gjithë bashkëpronarët, bashkëshfrytëzuesit apo bashkëposeduesit e sendit, përkitazi me të cilin duhet të rregullohet e drejta e administrimit apo shfrytëzimit.

Forma e vendimit të gjykatës me të cilin vendoset lidhur me propozimin e paraqitur për rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendeve të përbashkëta është aktvendimi¹⁷. Nëse ndërmjet bashkëpjesëtarëve në të drejtën e pronësisë, të shfrytëzimit apo posedimit është kontestuese *vetë e drejta ose vëllimi i së drejtës së tyre në sendin i cili është objekt procedimi*, gjykata me aktvendim e ndërprente procedurën Jokontestimore dhe e udhëzon **propozuesin**, brenda 15 ditësh, të inicioj procedurën kontestimore në gjykatë ose procedurën administrative para organit administrativ, me qëllim të vendosjes për të drejtën apo raportin e kontestuar¹⁸. Në rast të kontestimit të vetë të drejtës apo vëllimit të së drejtës në sendin e përbashkët, në kontest civil udhëzohet gjithmonë propozuesi, pasi që ai ka interes juridike të bënë këtë. Kundërtpropozuesi edhe sikur të udhëzohej ai nuk ka interes ta bënë këtë, ashtu që edhe nuk do ta inicioj procedurën kontestimore lidhur me vërtetimin e të drejtës në sendin e përbashkët apo të vëllimit të së drejtës në sendin i cili është objekt procedimi.

Në këtë mënyrë gjykata nuk do të veprojë në të gjitha rastet kur kontestohet rregullimi i administrimit dhe shfrytëzimit të sendit të përbashkët, por vetëm në ato raste kur gjykata konstaton se kontestuese është vetë e drejta ose vëllimi i së drejtës së bashkëpronarëve, pronarëve të përbashkët, bashkëshfrytëzuesve apo bashkëposeduesve të një sendi.

Nëse propozuesi nuk e inicioj procedurën në afatin e sipërsënuar, konsiderohet se propozimi është tërhequr. Në të kundërtën, nëse inicohet kontesti gjyqësor apo procesi administrativ, pas përfundimit të tij, varësisht nga mënyra e vendosjes në atë procedurë, në bazë të propozimit për

¹⁶ Neni 192. 2 i LPJ.

¹⁷ Neni 17 i të njëjtit Ligj.

¹⁸ Neni 194. 1 i të njëjtit ligj.

vazhdimin e procedurës, do të vendoset edhe në procedurën e filluar Jokontestimore.

Përndryshe, nëse nuk është kontestuese vetë e drejta apo vëllimi i së drejtës, gjykata do të cakton seancën në të cilën duhet tu ndihmoj dhe paraqes mundësinë e rregullimit me marrëveshje të mënyrës së shfrytëzimit apo administrimit të sendit të përbashkët. Nëse vjen deri te marrëveshja, sipas ligjit në fuqi, marrëveshja e arritur konstatohet si pajtim gjyqësor, sipas rregullave të LPK, që nënkupton se për të qenë i vlefshëm pajtimi gjyqësor, paraprakisht palët duhet të jen njoftuar nga gjyqtari për natyrën juridike, efektin dhe pasojat juridike të pajtimit gjyqësor.¹⁹

Nëse gjatë procedurës pjesëmarrësit nuk merren vesh, gjykata në bazë të rezultatit të gjithë procedurës, me aktvendim do të rregullon mënyrën e shfrytëzimit apo administrimit të rregullt me sendin e përbashkët. Gjykata vendos sipas dispozitave përkatëse të së drejtës materiale duke pasur kujdes për interesat e tyre të veçanta dhe të përbashkëta.²⁰

Ligji material i cili e rregullon të drejtat e bashkëpronarëve, përkatësisht të pronarëve të përbashkët në një send është Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (LPDS). Sipas ligjit në fjalë bashkëpronari, përkatësisht pronari i përbashkët ka të drejtë që sendin ta mbaj në posedim, ta shfrytëzoj në proporcion me pjesën e tij dhe të disponoj me pjesën e tij.²¹

Kur është fjala për administrimin ndaj sendit të përbashkët, bashkëpronarët e administrojnë së bashku sendin në të cilin ekziston bashkëpronësia sipas kushteve të parashikuara me këtë ligj.²² Përndryshe gjykata mund të vendos që me sendin e përbashkët të administron një apo më shumë bashkëpronar, e këtë mund t'ia beson edhe personit të tretë.

Nëse është fjala për rregullimin e shfrytëzimit të banesës ose lokalit afarist të përbashkët, ato duhet rregulluar në pajtim me të drejtat në pjesët e posaçme të ndërtesës, veçmas duke i kushtuar kujdes cilat hapësira do të shfrytëzohen bashkërisht e cilat çdonjëri veçmas.²³

¹⁹ Neni 192. 2 i të njëjtit ligj.

²⁰ Neni 193. 1 i të njëjtit ligj.

²¹ Nenet 52 dhe 77 të Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore.

²² Neni 53 i LPDS.

²³ Nenet 57 deri 76 të LPDS.

5. NDARJA E SENDEVE TË PËRBASHKËTA

5.1 Çështja e emërimit të kësaj pjese të ligjit.

Kjo pjesë e ligjit është emërtuar “*Ndarja e sendeve dhe paluajtshmërive në bashkëpronësi*”.²⁴ Konsiderojmë se emërtimi i kësaj pjese të Ligjit të Procedurës Jokontestimore me të cilën rregullohet ndarja e sendeve të përbashkëta nuk është adekuate, nga edhe mund të sjell huti në zbatimin e këtyre dispozitave. Sipas emërimit të kësaj pjese të ligjit në fuqi do të rrjedhë se me këto dispozita ligjore rregullohet:

- a. Ndarje e sendeve dhe
- b. Ndarje e paluajtshmërive,

➤ në të dy rastet kur ato janë të përbashkëta.

Në këtë mënyrë, sipas shprehjeve të përdorura, ligji bënë dallimin ndërmjet sendeve dhe paluajtshmërive, sikur paluajtshmëritë mos të ishin një lloj i sendeve. Sipas Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (LPDS), sende konsiderohen sendet e luajtshme, të paluajtshme dhe të drejtat trupore²⁵. Me vetë faktin se thuhet “**Ndarja e sendeve**”, nënkupton se bëhet fjalë edhe për sendet e paluajtshme, andaj edhe nuk është dashur të thuhet “**dhe paluajtshmërive**”. Konstatimi i këtillë ligjin e bënë në këtë pjesë të paqartë dhe sjell huti sikur të kishte rregulla tjera për ndarjen e sendeve e rregulla tjera për ndarjen e paluajtshmërive, edhe pse edhe në rastin e parë edhe në të dytin fjala është për sende.

Në anën tjetër, sipas emërimit rrjedhë se me këto dispozita rregullohet vetëm ndarja e sendeve të cilat janë “**në bashkëpronësi**”. Kur është fjala për rastet kur disa persona e kanë të drejtën e pronësisë në një send dallojmë:

- a) **Bashkëpronësinë,**
- b) **Pronën e përbashkët.**

Në rast se e drejta e pronësisë në një send fizikisht të pandarë u takon disa personave në pjesë të caktuara ideale (alikuote) ata e kanë bashkëpronësinë në atë send²⁶. Në dallim nga kjo, në rast se disa persona kanë të drejtën e pronësisë mbi një send të pandarë në atë mënyrë që pjesët e tyre nuk janë të

²⁴ Pjesa e LPJ nga neni 197 përfundimisht me nenin 204.

²⁵ Neni 8 i LPDS.

²⁶ Neni 51 par. 1 i LPDS.

caktuara as në pjesë ideale, atëherë ata janë pronar të përbashkët të atij sendi.²⁷ Nga kjo rrjedhë se send i përbashkët, ndarja e të cilit mund të kërkohet sipas dispozitave të kësaj pjese të LPJ, nuk janë vetëm sendet në bashkëpronësi por edhe sendet të cilat janë pronë e përbashkët, siç ndodh kur është fjala për pronën e përbashkët të bashkëshortëve dhe anëtarëve tjerë të familjes.²⁸

Përpos këtyre dy instituteve nga LPDS, të bashkëpronësisë dhe pronës së përbashkët, kemi edhe institutin e **pasurisë** së përbashkët në bazë të drejtës në trashëgimi, ndarja e së cilës mund të kërkohet.²⁹

Duke u nisur nga fakti se edhe sendi në bashkëpronësi edhe ai ku janë disa pronar të përbashkët, është i përbashkët, e në anën tjetër edhe te bashkëpronësia edhe te prona e përbashkët fjala është për të drejtën e pronësisë në një send, që nënkupton se kemi të bëjë vetëm me të drejta përkitazi me atë send, e jo edhe për detyrime, ndërsa pasuria e përbashkët përfshinë në vete si të drejtat ashtu edhe detyrimet që rrjedhin nga ajo, aktivën edhe pasivën, konsiderojmë se emërtimi i drejtë kësaj pjese do të duhej të ishte “ndarja e sendeve dhe e pasurisë së përbashkët”.

Gjithë kjo është me rëndësi nga se nuk është fjala vetëm për ndarjen e sendeve të cilat janë në bashkëpronësi, siç është thënë në emërtim të kësaj pjese të ligjit si dhe në disa dispozita pasuese nga kjo pjesë, por fjala është për ndarjen e sendeve të përbashkëta, qofshin ato si bashkëpronësi apo pronë e përbashkët, si dhe ndarjen e pasurisë së përbashkët, siç edhe thuhet në nenin 200 të LPJ. Në këtë aspekt edhe me rastin e ndryshimeve të para të këtij ligji duhet të bëjë edhe ky ndryshim.

5.2 Procedura

Procedura për ndarjen e sendit apo pasurisë së përbashkët iniciohet me propozim, i cili duhet të përfshinë të gjithë bashkëpjesëtarët e sendit apo pasurisë së përbashkët dhe të përmban të dhëna të mjaftueshme për objektin e ndarjes, madhësinë e pjesëve të bashkëpjesëtarëve si dhe për të drejtat tjera sendore të secilit bashkëpjesëtar. Këtë propozim mund ta paraqet secili bashkëpjesëtar, pavarësisht nga madhësia e pjesës së tij në atë send.

²⁷ Neni 77 par 1 i të njëjtit ligj.

²⁸ Nenet 52-58, 89-95 dhe 271-277 të Ligjit të Familjes.

²⁹ Nenet 139-144 të Ligjit të Trashëgimisë.

Kompetente për të vendosur sipas propozimit për ndarjen e sendeve ose të pasurisë së përbashkët është gjykata në territorin e së cilës ndodhet ai send, përkatësisht ajo pasuri, e nëse ndodhet në territorin e disa gjykatave, kompetencën vendore e ka secila prej tyre. Kompetenca lëndore është rregulluar me Ligjin për Gjykatat, ashtu që vendos gjykata themelore në përbërje, në shkallë të parë nga gjyqtari individual e në shkallë të dytë Gjykata e Apelit në kolegj prej tre gjyqtarëve.

Përkritazi me iniciimin e procedurës dhe kompetencën nuk ka dallime nga procedura për rregullimin e administrimit dhe shfrytëzimit të sendit të përbashkët .

5.3 E drejta materiale me të cilën është rregulluar e drejta dhe mënyra e ndarjes

Me dispozitat nga Ligji për Procedurën Jokontestimore janë parashikuar rregullat dhe është rregulluar vetëm procedura të cilën duhet zbatuar gjykata me rastin e vendosjes lidhur me ndarjen e sendeve ose të pasurisë së përbashkët. Përndryshe, e drejta në ndarje është e rregulluar me të drejtën materiale si: Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore.³⁰ ku bëhet fjalë për të drejtën në ndarjen *e sendit në bashkëpronësi* apo në pronësi të përbashkët, Ligji për Trashëgiminë - ku rregullohet ndarja e trashëgimit, Ligji për martesën – ku rregullohet pjesëtimi i pasurisë së përbashkët të bashkëshortëve gjatë martesës ose pas zgjidhjes së saj si dhe marrëdhëniet pasurore të anëtarëve të bashkësisë familjare.

Kësisoj, bashkëpronari ka të drejtë në çdo kohë të kërkoj ndarjen e sendit, përpos në kohën kur ndarja do të ishte e dëmshme për bashkëpronarët tjerë. Kjo e drejtë nuk vjetërsohet, ndërsa kontrata me të cilën trashëgimtari heq dorë nga e drejta të kërkoj ndarjen është nule.³¹ Në anën tjetër, edhe bashkëshortët mundin në çdo kohë të kërkojnë ndarjen e pasurisë së përbashkët, si gjatë ekzistimit të martesës ashtu edhe pas zgjidhjes së saj.³² Të njëjtën gjë mund ta bëjnë edhe anëtarët e bashkësisë familjare me rastin e ndarjes së pasurisë së përbashkët të tyre të krijuar gjatë ekzistimit të saj.³³

³⁰ Nenet 52 par. 1, 2 dhe 3 dhe 56 par. 3 i LPDS.

³¹ Neni 139 i Ligjit të Trashëgimisë.

³² Nenet 52-58 dhe 89-95 të LF.

³³ Nenet 271-277 të LF.

Ndarja e sendeve të cilat janë *pronë e përbashkët* është rregulluar me nenin 77 të LPDS si dhe dispozitat ligjore të sipërsënuara nga Ligji për Trashëgimin dhe Ligjin e Familjes.

Në rregull ndarja e pasurisë bëhet sipas marrëveshjes, me të cilin rast ujdia e arritur mes palëve konstatohet në procesverbal si pajtim gjyqësor, siç është rregulluar me dispozitat e LPK³⁴. Nëse marrëveshja për ndarjen e sendit të përbashkët nuk është e mundur, atëherë lidhur me atë vendos gjykata.

Me kërkesën e secilit nga bashkëpronarët, në procedurën jokontestimore, gjykata do të cakton kushtet dhe mënyrën e ndarjes, vetëm në rastet kur ndërmjet bashkëpronarëve nuk është kontestuese:

- E drejta mbi sendet që janë objekt i ndarjes ose madhësia e pjesëve në sendet e përbashkëta ose pasurinë e përbashkët, si lidhur me aktiven ashtu edhe lidhur me pasiven,
- Rrethana se cilat sende, respektivisht të drejta bëjnë pjesë në pasurinë e përbashkët.

Nëse gjatë procedurës paraqitet kontestuese ndonjëra nga çështjet e sipër shënuara, ndërpritet procedura dhe propozuesi udhëzohet që brenda 15 ditësh të ndërmerret kontestin civil, në të kundërtën konsiderohet se propozimi është tërhequr. Nëse ndërmerret kontesti civil, procedura për ndarjen e sendeve ose pasurisë së përbashkët do të vazhdohet pas përfundimit me vendim të plotfuqishëm të asaj procedure.

Forma e vendimit të gjykatës me të cilin bëhet ndarja e sendit ose pasurisë së përbashkët, si edhe më para, është aktvendimi.

Nëse ndarja bëhet me ndarjen fizike të sendit, në dispozitivin e aktvendimit duhet përcaktuar, jo vetëm pjesët fizike të sendeve të cilat u takojnë bashkëpronarëve të caktuar por edhe gjithë atë që duhet të ndërmerret secili bashkëpronar me qëllim të realizimit të asaj ndarje. Me të njëjtin aktvendim duhet të vendoset edhe përkitazi me mënyrën e realizimit të servitutit dhe të drejtave tjera sendore, në rast se ato janë përcaktuar, në pjesët e sendit të pjesëtuar fizikisht.

Në rast se pjesëtimi i sendit nuk mund të bëhet me ndarje fizike, atëherë ajo bëhet me ndarje civile, që nënkupton se duhet të bëhet me anë të shitjes në

³⁴ Nenet 412-419 të LPK.

ankand publik. Shitja do të lejohet dhe kryhet sipas dispozitave të Ligjit për Procedurën Përmbartimore.³⁵

Në këtë mënyrë, nëse gjykata konstaton se ndarja fizike e sendit të përbashkët është e pamundur, apo është e mundshme por me zvogëlimin e konsiderueshëm të vlerës së ati sendi, pas plotfuqishmërisë së aktvendimit me të cilin konstatohet se ndarja fizike nuk është e mundshme, sipas propozimit të palës, gjykata do të vendos që ndarja të bëhet me shitjen e sendit sipas dispozitave të Ligjit të Procedurës Përmbartimore.

6. PËRFUNDIMI

Në një send të caktuar mund të janë bashkëpronar, pronar të përbashkët, ta kanë të drejtën e shfrytëzimit apo të posedimit dy e më shumë persona. Pas vdekjes së trashëgimlënësit, zakonisht, pasuria e ngelur është pasuri e përbashkët e më shumë personave me të drejtë në trashëgimi. Në të dy këto raste kemi disa persona me të drejta subjektive në një send të përbashkët. Çoftë për shkak të natyrës së sendit të përbashkët, apo me qëllim të realizimit të drejtës së vetë në administrim me sendin e caktuar apo të shfrytëzimit të tij, apo për shkak të cenimit të drejtave të ndonjërit nga këta, mund të iniciohet një procedurë e veçantë sipas rregullave të parashikuara me Ligjin nr. 03/L-007 për Procedurën Jokontestimore.

Në praktikë janë më të rralla rastet kur palët nuk e kundërshtojnë rregullimin e administrimit të përbashkët me atë send, përkatësisht mënyrën e shfrytëzimit të tij, në të cilat raste edhe kjo rregullohet me pajtim gjyqësor mes tyre. Rastet më të shpeshta janë kur pala kundërshtare e kundërshton rregullimin e administrimit, përkatësisht të shfrytëzimit. Vetëm në rastet kur kontestohet *vetë e drejta ose vëllimi i së drejtës së tyre në sendin i cili është objekt procedimi* gjykata do të merr vendim për ndërprerjen e kësaj procedure dhe e udhëzon propozuesin të inicion procedurën kontestimore me qëllim të vërtetimit të ekzistimit të së drejtës, përkatësisht vëllimit të së drejtës në sendin e përbashkët.

Rregullimi i mënyrës së administrimit dhe shfrytëzimit me një send të përbashkët zakonisht kërkohet para fillimit të procedurës për ndarjen e sendit të përbashkët. Në rastet kur nuk ekziston marrëveshja për ndarjen e sendit të përbashkët, procedura e ndarjes së atij sendi, veçmas në rastet kur sendi fizikisht nuk mund të ndahet dhe duhet të bëhet shitja e tij nëpërmjet

³⁵ Neni 203.3 i LPJ.

ankandit publik, procedura zgjat për një kohë më të gjatë. Deri në përfundimin e procedurës së këtillë, sipas propozimit të veçantë, në një procedurë tjetër nga ajo për ndarje fizike, mund të rregullohet mënyra e administrimit dhe shfrytëzimit të atij sendi, në mënyrë që gjatë asaj kohe me atë mos të administron dhe atë mos ta shfrytëzon vetëm njëri nga ata. Në këto raste kjo zakonisht zgjatë për një kohë, deri sa nuk përfundon ndarja fizike e sendit të përbashkët.

Ruzhdi Berisha *

**MANAGEMENT, USE AND ALLOCATION OF ITEMS IN
CO - OWNERSHIP AND JOINT OWNERSHIP: (LEGAL
REGULATION AND PRACTICAL APPLICATION OF
THE PROVISIONS REGULATING THESE ISSUES)**

SUMMARY

In cases where several persons have the right of ownership on a certain item they can be co or joint owner of that object. In both these cases the object is physically undivided. The substantive provisions concerning the rights and obligations of the co-owners and joint owners and regarding the administration and their use are provided by the Law on Property and Other Real Rights. All issues regarding management, use and sharing of a thing are regulated by co-owners or joint owners by agreement. With regard to the management, use and sharing of the common thing, if there is no agreement, it is done through the court decision. Procedure Law contains non-contentious procedural provisions regarding the management of joint item, its use and sharing.

The purpose of this paper is to address legal provisions which regulated the procedure of deciding on the management of the joint item, use and sharing, practical application of the provisions regulating these legal issues and difficulties in their implementation.

* Ruzhdi Berisha is a lawyer in Prizren. Previously he was Judge in Supreme Court of Republic of Kosovo. Contact: ruzhdiberisha@hotmail.com

