

Prof. Dr. iur. Haxhi Gashi, prof.ass*

Regjistrimi i pronësisë dhe te drejtave tjera sendore në Kosovë: Vështrim kritik në perspektive krahasimore

Abstrakt

Qëllimi i këtij punimi është trajtimi i mënyrës së fitimit të drejtave sendore (reale) në sistemin ligjor në Kosovë si dhe sistemi i regjistrimit në vështrim ligjor dhe praktik duke vendosur disa pika krahasimi me sistemet ligjore në Evropë. Ka shumë diskutime dhe paqartësi në mënyrën e fitimit të pronësisë dhe të drejtave tjera sendore sipas ligjit në Kosovë, edhe pse sistemi kërkon regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri. Kështu që, në këtë punim do të diskutohet si regjistrohet e drejta sendore dhe roli i regjistrave si karakter deklarativ (vetëm për qëllim të informimit të palëve) apo i karakterit konstituiv-themelues (mënyrë e krijimit të drejtës). Në këtë kontekst është shumë me rëndësi për një analizë dhe determinim i momentit të fitimit të drejtës sendore (reale) dhe dallimi nga marrëdhëniet kontraktuale, posedimi me mirëbesim, ose format tjera të transferit (bartjes) së pronësisë dhe të drejtave tjera sendore dhe dallimi nga transaksionet joformale si dhe konsekuencat ligjore për palët në rast të dështimit të regjistrimit të drejtës në regjistër.

1. Hyrje

Të drejtat sendore, të njohura si *iura in rem* në drejtat mbi sendet e paluajtshme fitohen vetëm me regjistrimin e të drejtës në regjistrat publike të themeluara për këtë qëllim. Në sistemin juridik në Kosovë si të drejta mbi sendin konsiderohen e drejta e pronësisë, e drejta e servitutit, e drejta e hipotekës, e drejta e pengut, e drejta e ndërtimit dhe barrët sendore. Jo rrallë

* Prof.Dr.Iur. Haxhi Gashi, prof.ass, është profesor i të drejtës civile dhe Dekan i Fakultetit Juridik në Universitetin e Prishtinës. Autori ka përfunduar studimet themelore dhe Master (Mr.sc) në Fakultetin Juridik të UP, ndërsa doktoraturën (PhD) në Universitetin e Bremenit në Gjermani në vitin 2011. Autori është anëtarë i Komisionit Shtetëror për Hartimin e Kodit Civil të Kosovës. Një Pjesë e këtij punimi në versionin anglisht është dërguar dhe pranuar për botim në revistën shkencore në Gjermani, *Hanse Law Review, Vol.11, Nr.1, 2016.*

në praktikë lindin konteste lidhur me mënyrën e fitimit të drejtës mbi sendin e caktuar e që për pasojë është sfidë edhe e organeve gjyqësore për mënyrën e zgjidhjes së kontesteve të tilla. Vështirësitë shfaqen lidhur me bazat e ndryshme ligjore të cilave ju referohen palët lidhur me fitimin ose humbjen e një të drejte sendore, por edhe për faktin e mënyrave të regjistrimit ose mos-regjistrimit të pronës ose ndonjë drejte tjetër sendore. Gjithashtu, si mungesë e regjistrimit të pronës krijohet mundësia e qarkullimit joformal që shfaqet edhe pasoja të sigurinë e transaksioneve dhe fitimit të drejtave.

Sistemet juridik në botë kur është fjala për mënyrë të fitimit të drejtës mbi sendin e caktuar, kanë dallime në këtë drejtim varësisht se si e kanë rregulluar mënyrën e fitimit. Kosova ka krijuar një sistem të ri të regjistrimit të drejtave sendore, por që ka ngjashmëri dhe dallime me disa sisteme juridike në Evropë, kryesisht ka ngjashmëri me sistemin Austriak dhe Gjerman, por me disa specifika dallon me sistemin Francez. Andaj, edhe fokusi në punim do të ketë vështrimi krahasues me këto juridiksione për atë që është e nevojshëm të sqarohet sistemi i regjistrimit të drejtave sendore në sendet e paluajtshme.

Qëllimi i punimi është që të trajtoj mënyrën e fitimit të drejtave sendore në Kosovë dhe sistemin e regjistrimit me një vështrim ligjor dhe praktik duke vendosur disa pika krahasimi me sistem të ndryshme juridike në Evropë. Ka mjaft diskutime lidhur me mënyrat e fitimit të pronësisë dhe të drejtave tjera sendore sipas legjislacionit në Kosovë edhe pse sistemi aktual kërkon regjistrimin e të drejtës në paluajtshmëri. Për më shumë diskutimet përqendrohen në mënyrën e regjistrimit dhe rolin e regjistrave, si karakter deklarativ (vetëm për të njoftuar palët) apo karakter konstituiv (themelues) të drejtës. Për këtë është shumë më rëndësi një analizë kritike ligjore në këtë drejtim për të përcaktuar momentin e fitimit të drejtës së sendore duke e dalluar nga marrëdhënia kontraktuese, ose nga posedimi me mirëbesim ose format tjera të posedimit të një të drejte sendore. Po ashtu është me interes vështrimi dhe dallimi i transaksioneve (bartjeve) jo formale dhe pasojat juridike që lindin për palët në rast të mos regjistrimit të drejtës në regjistër.

Pyetjet kryesore që do të shtjellohen: Çka janë të drejtat sendore dhe cilat janë ato sipas të drejtës pozitive në Kosovë? Si krijohen të drejta sendore në paluajtshmëri - fitimi dhe humbja? Regjistrimi i të drejtave sendore sistemi i regjistrimit - efekti në qarkullimin e të drejtave? A kanë regjistrat e të drejtave sendore saktësi absolute apo lejohet vërtetimi i të kundërtës? Si qarkullohen/barten të drejtat sendore? Cilat janë specifikat secilës të drejtë sendore veç e veç në relacion me mënyrën e fitimit-krijimit? Nëse

qarkullohen të drejtat sendore në mënyrë jo formale, cila kontestet dhe të drejtat lindin mes palëve?

Fjalët kyçe: *Pronësia, të drejtat sendore, titulli juridik, regjistrimi.*

2. Koncepti i të drejtave sendore

Të drejtat sendore janë të drejtat që ka një subjekt (person fizik ose juridik ose shteti) lidhur mbi një send të caktuar, pra e drejta në send (*iura in rem*). Secili send duhet ta ketë pronarin e vetë, dhe në kohën moderne pak ose fare nuk ka sende të askujt, me përjashtim të sendeve të braktisura. Ato (sendet) ose u takojnë personave privat, ose shtetit si pronë shtetërore ose publike. Fokusi në këtë punim është në të drejtat sendore në pronën private. Pjesa për të drejtat sendore në pronën publike rregullohet me ligje të veçanta dhe mund të jetë objekt trajtimi një punim tjetër.

Koncepti i të drejtave sendore ose ndryshe *iura in rem*, derivon (rrjedhë) nga sistemet e lashta juridike,¹ ku formësimin ligjor e gjejmë më të theksuar në të drejtën romake.² Në Evropë konceptin e të drejtave sendore e njohin të gjitha juridiksionet, ndërsa për regjistrimet e të drejtave sendore në paluajtshmeri ka specifika në secilin sistem juridik.³ Koncepti i të drejtave sendore në Kosovë dhe mënyra e regjistrimit janë të influencuara nga sistemi Austriak dhe Gjerman të cilat përveç titullit juridik kërkojnë edhe regjistrimin e të drejtave sendore në regjistrat e tokave.⁴ Ngjashëm me ligjet pozitive në Kosovë, të drejtat sendore themelohen (krijohen) me regjistrim duke pasur Titullin Juridik (*iustus titullus*) që është puna juridike (për fitimin derivativ) titujt tjerë (për fitimin origjinerë) dhe mënyrën e fitimit që është regjistrimi (*modus aquirendi*). Sipas Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore (LPDTS), nenit 36, par 1, "*për bartjen e pronësisë në një paluajtshmeri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si baze juridike dhe regjistrimi i ndryshimit të pronësisë në regjistrin e të drejtave në paluajtshmeri*".⁵ Për të drejtat sendore në paluajtshmeri dhe mënyrën e fitimit,

¹ Për më shumë informata për sistemet e lashta juridike Shih Statovci, Ejup, The Ownership, origin and development: comparative study, Pristine 1983, Republished in 2009.

² Për njohuri për të drejtën romake dhe të drejtat mbi sendet, shih: Andrew Borkowski & Paul Du Plessis, E drejta Romake, UET Press, Tiranë, 2004, fq 201-269.

³ Shih, Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007.

⁴ Shih, Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, Sistemi Austriak, faqe 3-33, Sistemi Gjerman, fq. 213-248.

⁵ Ligji i pronësisë dhe të drejtat tjera sendore është miratuar në Kuvend me dt.25.06.2009 është shpallë nga Presidenti me date 15.07. 2009 dhe ka hyrë në fuqi 15 dite nga dita e

ndryshimit dhe shuarjes flet neni 115, 1. “Për fitimin, ndryshimin e përmbajtjes, bartjen, shuarjen e pronësisë, të drejtës së parablerjes, dhe të drejtave sendore të kufizuara në një paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme si bazë juridike ndërmjet titullarit dhe të një pale tjetër si dhe regjistrimi i ndryshimit juridik në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë”. Por edhe në rast të fitimit të pronësisë në mënyrë origjinare duhet të ketë një titull juridik të vlefshëm (akti juridik) dhe regjistrimi i të drejtës në regjistër (*modus acquirendi*). Prandaj trajtimi i fitimit të drejtave sendore dhe mënyra e regjistrimit janë të me interes për lexuesin dhe ata që merren me praktikë për të pasur qartësi lidhur me dispozitat ligjore dhe krijuar siguri juridike në transaksionet me pronësinë dhe të drejtat tjera sendore.

2.1 Çka janë të drejtat sendore?

Te drejta civile (private) ndahen në te drejta personale, te drejta pasurore dhe te drejta sendore. Te drejtat sendore janë kategoria e të drejtës që ka të bëjë me të drejtën mbi sendin e caktuar (*iura in rem*). Legjislacionet e ndryshme numërojnë te drejtat sendore me numërim takstativ-*numerues clausus*.⁶ Në të drejtën e Kosovës si te drejta sendore nuk janë numëruar takstativisht por nga përmbajtja e ligjit konsiderohen, Pronësia, Servitutet, Hipoteka, Pengu, E drejta e ndërtimit dhe barrët sendore.⁷ Por duhet theksuar se edhe e drejta e parablerjes është përfshirë si e drejtë sendore dhe e cila krijohet me regjistrim.⁸ Në disa legjislacione si shembull Slloveni edhe borxhi mbi tokën si e drejtë sendore.⁹

shpalljes në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës, nr. 57/2009 date 4 Gusht 2009, respektivisht ka hyrë në fuqi me date 20 Gusht 2009 (këtu e tutje LPDTS), faqe.

⁶ Ligji i Sllovenisë për Pronën (Stvarnopravni Zakonik), Gazeta Zyrtare, nr. 87/17 Gusht 2002, Neni. 2, parasheh “ të drejtat sendore janë: pronësia, pengu, borxhi i tokës, servitutet, e drejta e ngarkesës (barrët), e drejta e ndërtimit”, Ligji i Kroacinë për të drejtat sendore, Gazeta Zyrtare, nr. 91/96, 68/98, 13 7/99, 22/00, 73/00, dhe 114/01, Neni 1, parasheh, “çdo person fizik dhe juridik mund të jetë titullar i një të **drejte pronësie** dhe të drejtave tjera sendore: **servituteve, ngarkesat sendore, e drejta e ndërtimit dhe pengu (hipoteka dhe pengu)**...”.

⁷ Shih, Ligji për pronësinë dhe te drejtat tjera sendore.

⁸ Shih LPDTS, neni 115, paragrafi 1, në mënyrë eksplicite e drejta e parablerjes është paraparë si e drejtë sendore dhe që kërkohet të regjistrohet sikur të drejtat tjera sendore.

⁹ Ligji i Sllovenisë, neni 2.

2.2 Si krijohen te drejtat sendore ne paluajtshmeri - Fitimi dhe humbja e te drejtave sendore ne paluajtshmeri

Sipas sistemit juridike në Kosovë një e drejte sendore në paluajtshmeri (pronësia, servituti, hipoteka, barrët sendore dhe e drejta e ndërtimit dhe e drejta e parablerjes) fitohen me një titull të vlefshëm juridik (iustus titullus) dhe me regjistrimin e te drejtës (modus aquirendi) në regjistrin për regjistrimin e te drejtave ne paluajtshmeri (regjistri i tokave). Titulli juridik mund të jete titull derivativ- pra titull i nxjerr nga paraardhësi p.sh, kur pronësia fitohet nga shitësi. Ne këtë rast kontrata është titull juridik, ndërsa titulli është derivativ sepse e drejta fitohet nga një person (titullar) i cili me parë e kishte te drejtën e tillë. Por për tu fituar e drejta kërkohet si kusht regjistrimi në regjistër. Regjistrimi është i domosdoshëm dhe ka karakter konstituiv (themelues) sepse vetëm me regjistrim fitohet e drejta.¹⁰ Regjistrimi është kusht edhe për fitimin e të drejtave tjera sendore. Një e drejte sendore mund të fitohet edhe me një akt tjetër juridik, titull origjiner, p.sh parashkrimi fitues me mirëbesim, vendimi i organit shtetëror (shpronësimi), vendimi i agjensionit të privatizimit etj.¹¹ Edhe te rasti i titullit juridik origjiner kërkohet edhe regjistrimi i të drejtës në regjistër si kusht për fitimin të drejtës (*modus aquirendi*). Si shembull nëse fitohet pronësia në paluajtshmeri me parashkrim fitues siç parashihet ne LPDTS në afatin për 20 vite, kur poseduesi është me mirëbesim dhe gjate kësaj kohe nuk ka pasur kundërshtim nga askush,¹² e drejta nuk fitohet ne mënyrë automatike. Për këtë duhet të ekzistoj një vendim i gjykatës që e vërteton parashkrimin fitues dhe në bazë të vendimit të gjykatës të regjistrohet e drejta e pronësisë në regjistër. Nëse nuk është regjistruar e drejta ende nuk është fituar. Personi që është i shënuar në regjistër figuron si pronarë. Sipas LPDTS, për tu fituar e drejta duhet të këtë ndryshim në regjistër.

Si rregullohet kjo çështje me legjislacione tjera? Edhe disa legjislacione si ai Gjerman, Austriak, kanë të njëjtat rregulla ose kushte ligjore për fitimin e te drejtave sendore në paluajtshmeri. Nëse e drejta nuk regjistrohet ajo ende nuk është fituar. Nëse bëhen transaksione bartje të drejtave pa regjistrim, efektet juridike do të jenë mjaft negative sepse në këtë rast ka vetëm bartje faktike të sendit, por jo edhe bartje juridike. Megjithatë, në legjislacionin e Francës për bartjen e të drejtës së pronësisë nuk është kusht regjistrimi,

¹⁰ Shih LPDTS.

¹¹ Shih ligjin nr. 04/L-009 plotësimin dhe ndryshimin e Ligjit nr. 2002/5 për themelimin e regjistrin për regjistrimin e e te drejtave ne paluajtshmeri, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.7/10 Gusht 2011.

¹² Shih LPDTS, neni 40, par.1.

mjafton vetëm kontrata për të prodhuar efekte juridike mes palëve (*compromis de vente*), ndërsa kontrata tjetër pasuese (*contract de vente*) që është akti noterial ose shkresa (*Deed*) që e bën perfekt transaksionin, është e domosdoshëm të regjistrohet dhe të jetë efektive në raport me palën e tretë.¹³

3. Si funksionon sistemi i regjistrimit të drejtave sendore në Kosovë?

3.1 Vështrim i shkurtër historik

Sistemi i regjistrave të drejtave sendore në Kosovë ka një histori të veçantë të funksionimit e që ka edhe efekte dhe pasoja të ndryshme në fitimin dhe humbjen e të drejtave në paluajtshmeri. Sistemi fillestar rrjedh nga Regjimi Otoman i vitit 1858, ku si dokument për pronësinë ishte *Tapia*.¹⁴ Sistemi i Tapive vazhdon edhe në Jugosllavinë e vjetër me nxjerrjen e Ligjit për Tapitë në vitin 1931. Më pas, sistemi rrjedhë nga sistemi i ish-Jugosllavisë që ishte ndikuar nga E drejta Austriake. Në ish-Jugosllavi ishte paraparë të themelohen regjistrat e tokave bazuar në Ligjin për Librat e tokave të vitit 1930, ku u arrit të krijohen në disa vende si Slloveni, Kroaci, Bosnje dhe Hercegovinë dhe në Pjesën Veriore të Serbisë etj.¹⁵ Por në Kosovë në vend të regjistrit të tokave është themeluar vetëm Regjistri kadastral, që përmbante shënime kadastrale si emërtimi i pronës, lokacioni, ngarkesat në pronë etj, që në fakt përmban të njëjtat shënime sikur regjistri i tokave.¹⁶ Megjithatë nuk është lëshuar ndonjë *Tapia* si dokument të dokumentimit të pronësisë, por *Fleta Poseduese*. Transaksionet-bartjet e të drejtave janë realizuar me këtë dokument-*Fleta Poseduese*. Një situatë e tillë ka vazhduar deri me nxjerrjen e Ligjit për themelimin regjistrit për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri (Regjistri i Tokave), i themeluar me Ligjin e vitit 2002,¹⁷ me ndryshimet e mëvonshme në vitin 2003¹⁸ dhe 2011,¹⁹ si dhe Ligji për

¹³ Maitre Philippe Dubois, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Francez, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, fq. 185.

¹⁴ Shih Statovci Ejup, Marrëdhëniet pronësore juridike në pronën e paluajtshme në Kosovë, Prishtinë 1976, Ri-publikuar në vitin 2009, fq. 273.

¹⁵ Shih Statovci, Ejup, Marrëdhëniet pronësore juridike në pronën e paluajtshme në Kosovë, Prishtinë 1976, Ri-publikuar në vitin 2009, fq. 272-273.

¹⁶ Aliu, Abdulla, E drejta sendore (pronësia), Prishtinë 2014, fq. 448-449; Ligji për kadastrin, Gazeta Zyrtare e RSFJ, nr. 12/06/1980.

¹⁷ Shih Ligji nr.2002/5 për themelimin e regjistrit të drejtave në pronën e paluajtshme, shpallur me Rregulloren e UNMIK-ut, 2003/27, 18.08.2003.

¹⁸ Shih Ligji 2003/13 për ndryshimin e ligjit nr.2002/5.

¹⁹ Ligji nr.04/L-009 për ndryshimin e ligjit 2002/5, për themelimin e regjistrit të drejtave në pronën e paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.7/10 Gusht 2011.

Kadastrin i viti 2003 i amenduar në vitin 2011.²⁰ Të drejtat sendore janë rregulluar me ligjin e ri Ligjin për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (LPDTS).²¹ Sipas LPDTS, prezumohet se është pronarë titullari i Tapisë që është lëshuar para 23 Mars 1989.²² Nëse Tapia është lëshuar pas 23 Marsit 1989, vlefshmëria e Tapisë duhet të provohet me vendim të gjykatës.²³ Qëllimi i ligjit është të sqaroj situatën me dokumente të ndryshme të pronësisë përfshirë edhe Tapinë para hyrjes në fuqi të këtij LPDTS. Me hyrjen në fuqi të Ligjit për themelimin e regjistrimit për regjistrimin e të drejtave në pronën e paluajtshme në vitin 2002 me ndryshimet e mëvonshme, nuk lëshohet Tapi, por lëshohet Certifikata për të drejta pronësor. Sistemi Kadastral vazhdon sipas Ligjit për Kadastrin i viti 2003 me ndryshimet në vitin 2011, sistem i ngjashëm me atë Austriak që bazohet në regjistrimin e tokave, ndërtesave, banesave, të drejtave tjera sendore, pra aspektin teknik të drejtave sendore.

3.2 Krijimi i regjistrimit të ri- regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri

Me ligjin për themelimin e regjistrimit për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri,²⁴ është shënuar një kthesë shumë e rëndësishme në regjistrimin e pronësisë dhe të drejtave tjera sendore e cila krijon një siguri të transaksioneve - bartjes dhe ngarkimit të drejtave. Regjistri ka karakter të njëjtë sikur në legjislacione të tjera që kanë Librat e tokave p.sh. në Gjermani, Austri etj. Në regjistrin regjistrohen si të drejta sendore, Pronësia, Hipoteka, Servitutet, Barrët sendore, dhe E drejta e ndërtimit. Ligji ka pësuar ndryshime duke specifikuar dhe sqaruar drejtat sendore që regjistrohen. Me

²⁰ Ligji nr. 04/L-13 për Kadastrin, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr.13/1 Shtator 2011.

²¹ Ligji i pronësisë dhe të drejtat tjera sendore është miratuar në Kuvend me dt.25.06.2009 është shpallur nga Presidenti me date 15.07. 2009 dhe ka hyrë në fuqi 15 dite nga dita e shpalljes në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës, nr. 57/2009 date 4 Gusht 2009, respektivisht ka hyrë në fuqi me date 20 Gusht 2009 (këtu e tutje LPDTS).

²² LPDTS, neni 286, par. 3, parasheh: “ Prezumohet se janë pronarë të paluajtshmerisë personat, të cilët në ditën e hyrjes në fuqi të këtij ligji posedojnë një tapi, e cila ata ose pasardhësit e tyre juridike i emërton si pronar të një paluajtshmerie dhe kjo tapi është lëshuar para 23 marsit 1989. Ndërsa paragrafi 2, parasheh: ” Prezumi sipas paragrafit 1 mund të rrezohet vetëm përmes një vendimi të plotfuqishëm të një gjykate”.

²³ LPDTS, neni 286, par. 3, parasheh:” Personat, të cilët posedojnë një tapi, e cila ata ose paraardhësit e tyre juridike i emërton si pronar të një paluajtshmerie dhe kjo tapi është lëshuar pas 23 marsit 1989 duhet ta vërtetojnë vlefshmërinë e tapive në gjykatën kompetente të Kosovës sipas procedurës së paraparë”.

²⁴ Shih Ligji nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të drejtave në pronën e paluajtshme, shpallur me Rregulloren e UNMIK-ut, 2003/27, 18.08.2003

ligjin e vitit 2002 përcaktoheshin të drejta që mund të regjistroheshin në këtë regjistër si vijon: *pronësia, hipotekat, servitutet, të drejtat e shfrytëzimit të pronave shoqërore dhe pronave shtetërore*.²⁵ Me ndryshime të mëvonshme Ligji nr.04/L-009 për ndryshimin e ligjit 2002/5, shtohen edhe të drejtat tjera sendore që mund të regjistrohen në këtë regjistër si: *e drejta e shfrytëzimit të pronave komunale dhe e drejta e shfrytëzimit në pronë publike, barrët dhe ngarkesat pronësore*.²⁶ Megjithatë me ligjin për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (LPDTS), i cili rregullon të drejtat sendore në pronën private si të drejta sendore konsiderohen: Pronësia, E drejta e parablerjes, Pengu, Hipoteka, Servitutet, Barrët sendore dhe E drejta e ndërtimit.²⁷ Te gjitha këto të drejta parashihet të regjistrohen në regjistrin për të drejtat në paluajtshmeri që ka lokacion në Kadastër Komunal në vendndodhjen e paluajtshmërisë, ndërsa pengu në sendet e luajtshme regjistrohet në regjistër të veçantë në Zyrën e Pengjeve në Ministrinë e Tregtisë dhe Industrisë.²⁸

3.3 Karakteri (funksioni) i regjistrimit

Të drejtat sendore në paluajtshmeri mund të themelohen (krijohen) vetëm me regjistrim. Kjo është përcaktuar me vetë Ligjin për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore (LPDTS). Me nenin 115 të LPDTS, parashihen dy kushte për fitimin e të drejtave sendore, titulli juridik (një punë juridike) dhe regjistrimi i të drejtës.²⁹ Karakteri i regjistrimit është i natyrës *konstituive* (themeluese), sepse përderisa një e drejte ende nuk është regjistruar ajo nuk është fituar, së paku kështu e ka përcaktuar ligji. Një person mund të ketë titullin e vlefshëm juridik si kontratën, testamentin, vendimin e organit shtetëror etj, por nëse e drejta ende nuk është regjistruar titullari është vetëm posedues me mirëbesim dhe me titull të ligjshëm, por ende nuk e ka fituar të drejtën. Titullar i të drejtës është personi që është ende i regjistruar në regjistër. Një karakter i tillë i regjistrimit ekziston edhe në sistemin austriak ku vetëm me regjistrim e drejta fitohet ku pa regjistrim ka vetëm të drejtë kontraktuese por nuk fitohet e drejta sendore e natyrës absolute ashtu që edhe bartja (kalimi) i titullit është

²⁵ Shih Ligji nr.2002/5, neni 2, paragrafi 2.

²⁶ Shih Ligji nr.04/L-009 për ndryshimin e ligjit 2002/5, për themelimin e regjistrimit të drejtave në pronë dhe paluajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.7/10 Gusht 2011, neni 3.

²⁷ Ligji i pronësisë dhe të drejtat tjera sendore (LPDTS), Gazetën Zyrtare, nr. 57/2009.

²⁸ Shih Rregullorja 2001/5 për pengun në sendet e luajtshme, Rregullorja nr.2001/ për regjistrimin e pengut në sendet e luajtshme, Ligji nr.04/L-136 për regjistrimin e pengut në sendet e luajtshme, Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.33/22 Nëntor 2012.

²⁹ Shih LPDTS, neni 115, paragrafi 1.

i lidhur me regjistrim.³⁰ Po ashtu një rregull i tillë ekziston edhe në sistemin gjerman, sipas të cilit të drejtat sendore fitohen vetëm me regjistrim dhe kalimi i titullit (bartja e të drejtës) te personi tjetër po ashtu bëhet me regjistrim.³¹ Gjithashtu përparësia e një të drejte sendore është përcaktuar me përparësinë e regjistrimit, që rrjedhimisht tregon edhe krijimin e të drejtës në raport me një të drejtë tjetër që krijohet-regjistrohet më vonë. E drejta që regjistrohet e para në një send ka përparësi në raport me të drejtat që regjistrohen më vonë.³² Edhe shuarja-përfundimi i një të drejte sendore është e lidhur me faktin e ndryshimit në regjistër. Shtrohet pyetja nëse e drejta sendore është blerë nga personi që nuk e ka te regjistruar të drejtën? Në këtë rast kemi transaksion (bartje) joformal, sepse personi i cili nuk e ka titullin e regjistruar nuk mund ta bartë të drejtën. Po ashtu blerësi nuk mund ta regjistrojë të drejtën dhe rrjedhimisht mbetet vetëm posedues. Por si qëndron raporti mes palëve kontraktues? në këtë drejtim gjejmë edhe sistem juridik p.sh sistemi Francez ku e drejta e pronësisë si e drejtë sendore fitohet vetëm me kontratë mesë palëve, ndërsa regjistrimi ka efekte vetëm në raport me palën e tretë.

3.4 Regjistrat krijojnë supozimin e sigurisë se të dhënave dhe nuk kanë karakter të saktësisë absolute

Regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri nuk e ka parimin e saktësisë absolute. Me Ligjin e Kosovës për regjistrin e të drejtave në paluajtshmeri përcaktohet se të dhënat në regjistër kanë një karakter të supozimit juridik ashtu që shënimet supozohet se janë të sigurta derisa nuk vërtetohet e kundërta.³³ Me këtë ligj lejohet korrigjimi i regjistrimit me kërkesë të një personi që pretendon se ka të drejta mbi pronën e regjistruar, duke shënuar një vërejtje në regjistër, pastaj kërkesa zgjidhet nga organi kompetent - gjykata. Pas vendimit të gjykatës korrigjohet regjistrimi.³⁴ Ky sistem ka rrjedhur për shkak të mungesës së regjistrave siç u theksua më lartë, por vetëm sistemit të regjistrimit kadastral. Andaj, ekziston supozimi se

³⁰ Shih Ivo Deskovic, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Austriak, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe 9 -10.

³¹ Shih Gerhard Weigen, Stefan Lingemann, Wolfgang Spörr, Edgar Jousen, Dirk Wasmann, Eckhart Schwyer and Christopher Kuner, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Gjerman, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe, 219-220.

³² Shih LPDTS, neni 118.

³³ Shih Ligji 2002/5, për themelimin e regjistrit të të drejtave në pronën e paluajtshme, neni 5.

³⁴ Për më shumë shih Ligji 2002/5, për themelimin e regjistrit të të drejtave në pronën e paluajtshme, neni 5, paragrafi, 5.4.

mund te ketë gabime në regjistrim, prandaj edhe është lejuar kundërshtimi/korrigjimi i regjistrimit dhe vërtetimi i të kundërtës se asaj që është regjistruar në regjistër. Edhe sipas Kodit Civil Gjerman, regjistrimi i të drejtës e ka supozimin ligjore se personi i regjistruar e ka edhe te drejtën. Nëse e drejta fshihet nga regjistri, konsiderohet se nuk ekziston me tutje.³⁵ Te dhënat ne regjistër supozohen se janë te sakta, për veç nëse ka ndonjë kundërshtim dhe ky kundërshtim behet i ditur nga regjistri për fituesin e te drejtës. Ky njoftim për fituesin e te drejtës duhet te behet ne kohen kur aplikon për regjistrimin e te drejtës.³⁶ Pra fituesi i të drejtës (blerësi me mirëbesim) nëse e blen të drejtën duke u bazuar në shënimet e regjistrit është i mbrojtur me prezumimin e saktësisë së të dhënave në regjistër dhe bëhet pronarë (bëhet transferi i të drejtës), përveç nëse ai e ka njoftimin se regjistrimi është me defekt (gabime).³⁷ Nëse e drejta nuk përputhet me atë që është në regjistër, mund te kërkohet korrigjimi, nga Regjistri por me aprovimin e personit që afektohet (preket) nga korrigjimi (personi që është ende i regjistruar ne regjistër si titullar).³⁸ Nëse ky person (personi i regjistruar si titullar) refuzon korrigjimin atëherë personi që kërkon korrigjimin e ka të drejtën e kërkesës kundër palës jo-koperuese.³⁹

³⁵ Krahaso, Kodi Civil Gjerman, neni 891.”1) If a right has been entered in the Land Register for a person, it is presumed that the person is entitled to this right. 2) If a right entered in the Land Register is deleted, it is presumed that the right does not exist.

³⁶ Shih Kodi Civil Gjerman, neni 892.

³⁷ Shih Gerhard Weigen, Stefan Lingemann, Wolfgang Spoerr, Edgar Joussen, Dirk Wasmann, Eckhart Schwyer and Christopher Kuner, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Gjerman, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe, 219.

³⁸ Shih Kodi Civil Gjerman, neni 894.

³⁹ Shih Gerhard Weigen, Stefan Lingemann, Wolfgang Spoerr, Edgar Joussen, Dirk Wasmann, Eckhart Schwyer and Christopher Kuner, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Gjerman, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe, 210.

4. Pronësia në pronën e paluajtshme⁴⁰

4.1 Fitimi i pronësisë në pronën e paluajtshme

E drejta e pronësisë në pronën e paluajtshme fitohet me: 1) titull juridik (*iustus titullus*) që mund të jetë titulli derivativ (puna juridike-kauza) dhe titull origjiner (parashkrimi, vendimi i organit shtetëror, bashkimi i sendeve, etj) dhe 2) mënyra e fitimit (*modus acquirendi*) e që në këtë rast është regjistrimi i të drejtës në regjistër për të drejtat në paluajtshmëri.

4.2 Regjistrimi

Pronësia në pronën e paluajtshme mund të fitohet vetëm duke e regjistruar të drejtën e pronësisë në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri. Natyra e regjistrimit është e karakterit konstitutiv sepse siç u tha me lartë e drejta fitohet vetëm pasi të jetë regjistruar. Nuk mund të ketë fitim të drejtës së pronësisë në paluajtshmëri pa u regjistruar e drejta, sepse siç u tha, në regjistër duhet të ketë ndryshim të regjistrimit kur bartet ose krijohet ndonjë e drejtë. Sipas LPDTS, neni 36, par.1 “Për bartjen e pronësisë në paluajtshmëri është e nevojshme një punë juridike e vlefshme ndërmjet tjetërsuesit dhe fituesit si bazë juridike dhe regjistrimi i ndryshimit i pronësisë në Regjistrin e të drejtave nëpaluajtshmëri”. Në të kundërtën nëse e drejta nuk është e regjistruar, ajo ende mbetet e personit që është i regjistruar në regjistër.

4.3 Efektet juridike të regjistrimit në vështrim krahasues

Cilat janë efektet juridike të mungesës së regjistrimit? Supozojmë se një person e ka blerë sendin e paluajtshëm (tokë, ndërtesë, banesë) dhe e ka titullin juridik, kontratën e shitblerjes e cila duhet të jete formale e vërtetuar nga Noteri, por të drejtën nuk e ka regjistruar. Mund të jetë edhe rasti kur e ka vetëm kontratën e shkruar por të pa noterizuar. Ky person (shitësi) nuk mund ta bartë të drejtën e pronësisë sepse ende certifikatën e pronësisë nuk e ka në emër të tij, andaj edhe një transaksion i bartjes së pronësisë (shitjes)

⁴⁰ Sipas ligjeve në Kosovë, nocioni “Paluajtshmëri” nënkupton token dhe gjithçka që është e ngulitur me tokën (ndërtesat, instalimet ngulitura në tokë etj). Pronari i tokës konsiderohet edhe pronarë i ndërtesës me përjashtim nëse, ka krijuar të drejtë të veçantë në ndërtesë p.sh të drejtën e ndërtimit. Lidhur me konceptin e pronësisë sipas LPDTS, shih Haxhi Gashi, Fitimi dhe humbja e pronësisë sipas LPDTS: ndikimi i Kodit Civil gjerman (BGB) në ligjin e Kosovës, Hanse Law Review, Vol.9, No.1, faqe 41-60, fq. 55.

nuk mund te behet. Mund të bëhet vetëm bartja të posedimit, por kalimi i titullit të të drejtës së pronësisë bëhet vetëm përmes regjistrimit. Blerësi që e ka blere sendin e paluajtshëm nga jo pronari (personi që nuk e ka pronën mbi veti-regjistrimin) nuk mund ta regjistroj te drejtën. Me regjistrim lëshohet *Certifikata e Pronësisë* që vërteton të drejtën. Kjo logjik e themelimit të drejtave sendore ekziston edhe në disa sisteme juridike. Në sistemin austriak, fitimi i pronësisë mund të bëhet me titull juridik (kontrata) por duhet të bëhet regjistrimi i të drejtës në regjistër që mbahet nga gjykata e shkallës së ultë lokale (*Bezirksgerichte*), dhe derisa nuk është bërë regjistrimi palët kanë vetëm marrëdhënie kontraktuese. Edhe pse kalimi i posedimit mund të bëhet më herët, mirëpo pa regjistrim të drejtës blerësi asnjëherë nuk bëhet pronarë dhe nuk e ka të drejtën absolute.⁴¹

Një koncept i tillë i regjistrave ekziston edhe në të drejtën gjermane, ku pronësia fitohet vetëm me regjistrimin e të drejtës në regjistër.⁴² Po ashtu edhe bartja e të drejtës mund të bëhet vetëm me regjistrim. Personi i pa regjistruar nuk mund të bëjë bartjen e të drejtës në tokë (pronën e paluajtshme). Titulli (e drejta) mund të themelohet vetëm me regjistrimi në regjistrin e tokës (*Grundbuch*), ndërsa regjistrat mbahen nga një divizion nga gjykatat lokale (*Amtsgericht*).⁴³ Siç dihet në sistemin gjerman dallon kontrata nga marrëdhëniet e detyrimeve dhe kontrata për bartjen e titullit juridik i njohur si - *parimi i abstaksionit*. Parakushtet për fitimin e të drejtës mbi tokë (paluajtshmëri) kërkohet: a) kontrata e shitjes, b) marrëveshja për bartjen e të drejtës-titullit (*Auflassungsvormerkung*) dhe c) dhe regjistrimi i bartjes së titullit në regjistër.⁴⁴

Tërheqja e paraleleve dhe krahasimi i sistemit të regjistrave në Kosovë me disa juridiksione ka për qëllim që të kuptohet rëndësia e regjistrimit dhe fakti se regjistrat kanë karakter konstituiv të fitimit të drejtës sikur në juridiksionet e lartpërmendura Austriak, Gjerman. Nëse palët nuk i kanë regjistruar të

⁴¹ Shih Ivo Deskovic, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Austriak, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe 10.

⁴² Krahaso nenin 873, par. 1 dhe 2 te Kodit Civil Gjerman (BGB).

⁴³ Shih Gerhard Weigen, Stefan Lingemann, Wolfgang Spoerr, Edgar Jousen, Dirk Wasmann, Eckhart Schweyer and Christopher Kuner, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Gjerman, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe, 219.

⁴⁴ Shih Gerhard Weigen, Stefan Lingemann, Wolfgang Spoerr, Edgar Jousen, Dirk Wasmann, Eckhart Schweyer and Christopher Kuner, Property in Europe, Law and Practice, Sistemi Gjerman, në: Hurndall, Anthony, Property in Europe, Law and Practice, Tottel Publishing Ltd, 2007, faqe, 219.

drejtat, mund të humbin rastet në gjykatë nëse për këtë ka kundërshtim nga palët tjera që e kanë të drejtën e regjistruar dhe nuk kanë autorizuar bartjen e të drejtës së tyre. Në praktik ndodhë shumë që të ketë transaksione joformale ku bëhen shitblerje pa bërë ndryshime në regjistër, dhe ekziston mundësia që sendi të shitet disa herë, pa u bartur e drejta e pronësisë me regjistrim. Në këtë rast e drejta mbetet mbi personin që e ka të regjistruar të drejtën, ndërsa pala që nuk është pronarë i regjistruar ose nuk e ka autorizimin e shitjes nga pronari e ka shitur sendin dhe ka bartur vetëm posedimin por nuk mund të regjistroj të drejtën palës-blerësit. Në këtë rast shitësi do të jetë përgjegjës për kompensimin e dëmit për shkak të shitjes së sendit me mungesa juridike (shitja e sendit pa pasur të drejtë pronësie ose pa autorizimin e pronarit). Po ashtu blerësi nuk e fiton të drejtën nëse e ka blere sendin nga personi që nuk e ka të drejtën të regjistruar. Ekziston vetëm një rast kur blerësi i sendit të paluajtshëm është me mirëbesim (e ka blerë sendin por nuk e di se sendi nuk i takon shitësit), nëse kalon afati i parashkrimit prej 20 viteve dhe nuk ka kundërshtim mund ta fitoj pronësinë, por duke e vërtetuar parashkrimin me vendim të gjykatës dhe regjistrimin e të drejtës. Ndryshe në asnjë rast tjetër nuk mund të fitohet pronësia nga jopronari, respektivisht personi që nuk e ka të drejtën e regjistruar në regjistër. Po ashtu nuk mund të fitohet pronësia nga poseduesi me keqbesim, mashtrim, dhune, uzurpim pavarësisht kohës së mbajtjes në posedim të sendit të paluajtshëm.

Përfundim

Regjistrimi i të drejtave sendore në Kosovë është parakusht për fitimin e një të drejte sendore. Sistemi i ri i regjistrimit i të drejtave sendore i themeluar në vitin 2002 i njohur si Regjistri për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri (njëjtë sikur Librat e Tokave në juridiksione tjera), kërkon regjistrimin e të drejtës sendore. Sipas Ligjit të Kosovës janë të njohura këtë të drejta sendore: pronësia, e drejta e parablerjes, servitutet, pengu, hipoteka, e drejta e ndërtimit dhe barrët (ngarkesat) sendore.

Për të fituar një të drejtë sendore kërkohet të plotësohen dy kushte: titulli juridik (*iustus titulus*), si: kontrata, testamenti, vendimi i organit shtetëror, parashkrimi, bashkimi i sendeve etj, që mund të jetë titull derivativ ose origjiner, dhe forma e fitimit që është regjistrimi (*modus aquirendi*). LPDTS, në mënyrë specifike kërkon regjistrimin e të drejtës në regjistrin e themeluar për këtë qëllim. Krahasuar me juridiksione tjera, e drejta në Kosovë, ka ngjashmëri me sistemin Austriak dhe Gjerman të regjistrimit (Librat e Tokave) për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmeri.

Sistemi i regjistrimit të drejtave sendore në Kosovë ka supozimin se të dhënat në regjistër janë të sigurta derisa nuk argumentohet e kundërta. Ky sistem e lejon korrigjimin me vendim të gjykatës ose agjencionit tjetër të paraparë për këtë qëllim (si shembull Agjencioni i Pronave). Bazuar në vendimin e gjykatës /agjencionit do të bëhet korrigjimi i të shënimeve në regjistër. Regjistrimi ka efekt në mes të palëve dhe në raport edhe me palët e treta. Pa regjistrim, e drejta sendore nuk është themeluar (krijuar). Çfarëdo transferi (bartje) e të drejtës sendore (reale) mund të bëhet vetëm me regjistrim; ndryshe ekziston vetëm bartja e posedimit dhe jo e drejta.

Prof. Dr. iur. Haxhi Gashi, prof.ass *

The registry of property and other real rights in Kosovo: A critical review from a comparative perspective -

Summary

This paper treats the way of acquiring real rights under Kosovo legal system. It provides also comparative analysis with regard to the registration of real rights with different legal system in Europe. There are a lot of discussions about ways of acquiring ownership and other real rights under the law in Kosovo, although the current system requires the registration of rights to immovable property. Therefore, this paper discusses more on how to register real rights and the role of records as declarative (only to inform the parties) or constitutive (founder) character. In this context the paper provides analysis to determine the moment of acquiring real rights as distinct from the contractual relationship, the possession in good faith or other forms of transfer of ownership and other real right. In this regard under this paper are distinguished informal transactions and legal consequences arising for the parties in case of failure to register the right to register.

The registration for the real rights in Kosovo is a precondition for acquisition of any real rights. The new registration system of the real rights established in 2002 as known registry for registration of rights in immovable property (like Land books in other jurisdictions), requires a registration of the real rights over immovable. Under Kosovo law as real rights are recognized: ownership, right of pre-emption, servitudes, pledge, mortgage, right of building and charges.

* Prof.Dr.Iur.Haxhi Gashi, prof. ass., is a professor of the civil (property) law and Dean of Faculty of Law of the University of Pristina. The author has completed his Master (LLM) at Faculty of Law of the University of Pristina in 2005 and PhD at the University of Bremen in Germany in 2011. He has been involved in drafting civil law legislation in Kosovo since 2003. Currently he is a member of the State Committee Experts for drafting Civil Code in Kosovo.

In order to acquire any real right a two conditions are required: legal title (*iustus titulus*), contract, will, decision of state body, prescription, merged property etc that can be (derivative or original title) and the acquisition form that is registration (*modus aquirendi*). The LPORR specifically requires registration of the real rights in the registry established for the purpose of the rights in immovable. Compare to other jurisdictions the Kosovo jurisdictions has similarities to the Austrian and German system of the registration (Land Books) of the real rights in immovable.

The registration system of the real rights in Kosovo has a presumption of the true data until it is not contrary argued. It allows correction by decision of the court or other agencies foreseen by law (for example agency of property). Based on the decision of the court/agency will be correction in the registry. Registry has legal effect between parties and also against third parties. Without registration a real right is not acquired. Any transfer of the real rights title could be only by registration; contrary it could be only transfer of possession without having a legal title.