

University of Business and Technology in Kosovo

UBT Knowledge Center

Theses and Dissertations

Student Work

Winter 1-2020

MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË

Feime Avdullahi

Follow this and additional works at: <https://knowledgecenter.ubt-uni.net/etd>



Part of the [Law Commons](#)



Kolegji UBT
Fakulteti Juridik

MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË

Shkalla Bachelor

Feime Avdullahi

Janar, 2020
Prishtinë



Kolegji UBT
Fakulteti Juridik

Punim Diplome
Viti akademik 2015/2016

Feime Avdullahi

MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË

Dr. sc. Jorida Xhafaj

Janar, 2020

Prishtinë

Ky punim është përpiluar dhe dorëzuar në përmbushjen e kërkesave të pjesshme
për Shkallën Bachelor

ABSTRAKT

Në këtë punim flitet për të drejtën e pronësisë në mënyrë të përgjithshme që nga burimi i saj në të drejtën romake, e cila është pikënisje për të gjitha sistemet e mëvonshme juridike dhe veçanërisht për mënyrat e fitimit të saj. Nisur nga kjo, edhe fitimi i së drejtës së pronësisë trajtohet nga këndvështrimi historik, me përfshirjen e literaturave dhe studimeve të ndryshme lokale dhe ndërkombëtare, si dhe aspektin ligjor të cilin i'a përkushtojnë kodet civile përkatëse të shteteve të cituara në punim.

Nga mënyrat për fitim të pronësisë janë nxjerrë ato më kryesoret dhe më të njohurat, duke qenë në të njëjtën kohë ato mënyra të cilat kanë ekzistuar në sistemin e së drejtës romake. Kryesisht, jepen karakteristikat e tyre historike të përshkruara nga autorët e konsultuar dhe nga ana tjetër rregullimi të cilin i bëjnë ligjet përkatëse në mënyrë të krahasuar. Nga trajtimi i shumanshëm të cilin i bëjnë juristët e të gjitha kohërave, mund të shihet dimensionin dhe shumëllojshmëria e temave pronësore, në veçanti e atyre për fitim të titujve pronësorë, të shqyrtuara në mënyrë të veçantë edhe nga të gjitha sistemet juridike. Klasifikimi i tyre merr për bazë edhe ndarjen kryesore e cila ka për qëllim të tregojë prejardhjen e pronësisë, burimore ose të derivuar, e me këtë edhe masat e ndërmarra për të arritur qëllimin final të fitimit të së drejtës së pronësisë, në varësi nga kushtet e kërkuara.

Përkrah terminologjisë shqipe, jepet edhe ajo romake për titujt kryesorë dhe disa veprime të cilat kanë të bëjnë me procedurat e posedimit dhe të adresimit të çështjeve dhe seancave të nevojshme deri te përmbyllja e kontesteve në fjalë.

Fjalët kyçe: fitimi i pronësisë, sendet, mënyrat e fitimit të pronësisë, humbja e pronësisë.

FALENDERIME

Të nderuar lexues, pas një pune të gjatë dhe me plot pasion, sot për mua është një kënaqësi e veçantë që sfidat dhe barrierat e vazhdueshme do të kurorëzohen në punimin tim të diplomës.

Personalisht, shprehem se hulumtimi dhe përgatitja profesionale në fushën e punimit ishte mjaft sfiduese duke marrë në konsideratë seleksionimin e materialeve kam hasur në ca vështirësira por kjo u tejkalua me shumë lehtësi nga ana e bashkëpunëtorit (mentorit), profesorit të nderuar Dr.sc. Jorida Xhafaj a cila me shumë profesionalizëm dhe përvojë praktike më ndihmoi në përpilimin e përgjithshëm të punimit.

Një kontribut të madh dhe me mjaftë me përkushtim dhanë edhe përfaqësuesit e komisionit të cilët i falënderoj shumë.

Një falenderim i veçantë shkon dhe për familjen time të cilët më mbështetën në çdo hap të këtij punimi.

Sinqerisht dhe përgjithmonë faleminderit!

Feime AVDULLAHI

PËRMBAJTJA

1.HYRJE	1
2. SHQYRTIMI I LITERATURËS	2
2.1. Pronësia	2
2.2 E drejta e pronësisë	3
2.3 Mënyrat e fitimit të pronësisë dhe kuptimi i tyre	5
2.3.1 Mënyra derivative e fitimit të pronësisë.....	6
2.3.2 Mënyra origjinere e fitimit të pronësisë	6
2.3.3 Fitimi i pronësisë me kontratë	9
2.3.5 Fitimi i pronësisë me trashëgim.....	12
2.3.6 Fitimi i pronësisë me mbirësim i sendeve të luajtshme.....	13
2.3.7 Fitimi i pronësisë me parashkrim fitues	15
2.3.8 Fitimi i pronësisë mbi sendet pa zot	17
2.3.9 Fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzjerje të sendeve	18
2.3.10 Fitimi i pronësisë me përpunim	19
2.3.11 Fitimi i pronësisë mbi sendet e humbura ose të gjetura	20
2.3.11 Fitimi i pronësisë me pushim.....	20
2.3.12 Fitimi i pronësisë mbi frutat e sendit	21
2.4 Humbja e të drejtës së pronësisë.....	21
3. DEKLARIMI I PROBLEMIT.....	23
4. METODOLOGJIA	24
5.KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME	26
6.KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME	29
BIBLIOGRAFIA.....	30

1.HYRJE

Sipas të drejtës romake, pronësia është e drejta të përdorë, të shfrytëzojë dhe të disponojë një send në kufijtë e ligjit, respektivisht pronësia është pushteti i plotë mbi sendin (proprietas est plena in re potestas). Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i Republikës së Kosovës i miratuar në vitin 2009, neni 18 parag.1 e përkufizon pronësinë në këtë mënyrë pronësia është e drejta e tërësishme në një sendi. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t’i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti. Legjislacioni i Republikës së Kosovës ponësinë e përkufizon: “Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet brenda kufijve të caktuar nga ligji”. Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, shfrytëzojë dhe ta disponojë në kufijtë e caktuar me ligj.

Pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të caktuara sipas Kodit dhe mënyrave tjera të caktuara me ligj të veçantë. Kemi këto mënyra të fitimit të pronësisë: fitimi i pronësisë me kontratë, me trashëgim, fitimi me mbirësim si sendeve të luajtshme, parashikimi fitues, parashkrimi fitues, regjistrimi i sendit të fituar me parashkrim, pezullimi e nderprerja e parashkrimit fitues, sendet pa zot, fitimi i pronësisë me bashkim e përzierje, fitimi i pronësisë me përpunim, bashkimet e tokave nga aluvionet. (Kodi civil)

2. SHQYRTIMI I LITERATURËS

2.1. Pronësia

Pronësia është një institut i lashtë juridik i cili ka lindur me lindjen e vetë të drejtës. Pronësia respektivisht e drejta e Pronësisë paraqet njërin ndër institutet juridike më të rëndësishme të së drejtës civile në pëgjithësi, respektivisht institutin juridik më të rëndësishëm të të drejtës sendore në veçanti. Rëndësia e saj shprehet me faktin se ajo është objekt i rregullimit dhe mbrohet jo vetëm në aspektin ligjor por edhe kushtetues dhe ndërkombëtar. Kështu e drejta e pronësisë gëzon mbrojtje në aspektin nacional dhe ndërkombëtar. E drejta e Pronësisë është kategori kushtetuese. Me Kushtetutën e Republikës së Kosovës garantohej e Drejta e Pronësisë në nenin 121.

Në rrafshin ndërkombëtar e drejta e pronësisë garantohej me Deklaratën Universale për të Drejtat e Njeriut të vitit 1948, dhe me Konventën Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut me Protokollet e saj. E drejta e Pronësisë përkufizohet si e drejtë sendore që përmban në vete autorizime më të gjëra me rastin e shfrytëzimit dhe të disponimit me një send. Pronësia për nga pëmbajtja e saj është e drejtë sendore që titullarit i garanton pushtetin më të lartë mbi një send. E drejta e Pronësisë është e drejtë sendore e cila titullarit të vet i jep autorizimin më të plotë për çdo pushtet juridik privat. Përkufizimi i Pronësisë duke u mbështetur në autorizimet që ka titullari i të drejtës së pronësisë, është bërë në shumicën e kodeve dhe ligjeve civile.

E drejta e pronësisë është e drejtë sendore, e cila bartësit të saj i mundëson posedimin, përdorimin, shfrytëzimin dhe disponimin e sendit të caktuar brenda kufijve të paraparë me ligj. Ligjet pozitive, pronësinë e përkufizojnë përafërsisht në mënyrë të njëjtë, por vlen të citohen disa veç e veç. Kodi Civil i Francës në nenin 544 parasheh se, “Pronësia është e drejta e gëzimit dhe disponimit me sendet në mënyrë më absolute të mundshme, me kusht që të mos bëhet ajo çka është e ndaluar me ligj ose dispozita tjera”. Kodi Civil Zviceran parashikon se, “kush është pronar i një sendi mund të disponojë me atë send sipas dëshirës në kufijtë e rendit juridik. Ai ka të drejtë të kërkojë prej secilit që e posedon kundërligjshëm dhe të shmangë çdo veprim të kundërligjshëm mbi sendin”. Definicioni për pronësinë në Kodin Civil Gjerman dallon në absolutitetin e saj, sepse “pronari i ndonjë sendi, mundet nëse ajo nuk është në kundërshtim me ligjin dhe të drejtat e tjerëve, me atë të sillt si ta ketë dëshirën dhe të tjerët (të tretët) t’i përjashtojë nga çdo veprim mbi sendin”. (Kodi civil)

2.2 E drejta e pronësisë

Prona mund të ketë trajtime të ndryshme në sisteme të ndryshme juridike, varësisht nga periudhat kohore, vendi dhe dallimet juridike. Por, kryesisht ekziston një ndarje shumë e njohur, në pasuri të paluajtshme dhe pasuri të luajtshme, e cila nënkupton ndarjen e sendeve në varësi të pozitës së tyre hapësinore. Dallim më të theksuar mund të ketë në aspekt të trajtimit dhe konceptit për fitim të pronësisë. Fitimi i pronësisë, por edhe humbja apo shuarja e saj është një proces i rregulluar me anë të sistemeve juridike, që në shumë raste bazohet dhe i referohet të drejtës romake.

Më karakteristik është fitimi i sendeve fizike, duke mos anashkaluar edhe fitimin e disa sendeve shpirtërore në mënyrë të ligjshme. Në gjuhën juridike, për fitimin e pronësisë së një sendi të luajtshëm, themi që nevojitet një punë e vlefshme juridike ndërmjet tjetërsuesit apo transferuesit dhe fituesit të pronësisë, si dhe dorëzimi i sendit te fituesi i pronësisë. Por, në qoftë se tashmë sendi ndodhet te fituesi i pronësisë ose te dikush tjetër, atëherë vjen në shprehje vetëm transferimi i pronësisë apo, në rastin tjetër dhënia e të drejtës që fituesi ta kërkojë atë nga poseduesi aktual. Për sendet e luajtshme, e drejta e pronësisë i kalon fituesit kur atij edhe i dorëzohet sendi. Për sendet e paluajtshme, transferimi i pronësisë, kur ajo fitohet në bazë të një pune të vlefshme juridike, duhet të evidentohet në regjistrin publik të patundshmërive, ose në mënyrë tjetër adekuate të paraparë me ligj. (Ligji për pronësinë dhe të drejtat sendore, 2007). Kemi punë të njëanshme juridike, të cilat kryhen me vullnetin e njëres nga palët, p.sh. përmes një dokumenti për transferim të pronësisë apo një testamenti dhe punë të dyanshme juridike, të cilat duhet të shprehin vullnetin e të dy palëve, p.sh. përmes një kontrate të lidhur ndërmjet dy personave apo palëve.

Në Kosovë, regjistrimi i të drejtave të patundshmërive të dala si rezultat i një pune të vlefshme juridike bëhet në Regjistrin e të drejtave në patundshmëri dhe kjo vlen për fitimin dhe shuarjen e pronësisë, për ndryshime të përmbajtjes, për transferim, për të drejtën e parablerjes dhe të drejtave sendore të kufizuara. Nuk mjafton dhe nuk mund të jetë i plotfuqishëm vetëm një dorëzim fizik i patundshmërisë në mënyrë që të bëhet edhe bartja e së drejtës së pronësisë.

Analiza e së drejtës së pronësisë nga aspekti historik na mëson që jo gjithmonë individi ka mundur të ketë në pronësi tokë dhe pasuri të patundshme. Në sisteme të ndryshme, shteti ka pasur në pronësi pothuajse të gjitha pronat, ku individi nuk ka poseduar ndonjë titull pronësor adekuat mbi

ndonjë pronë të caktuar të paluajtshme. Si karakteristikë për këtë mund të merren rregullat e feudalizmit, të përmendura në të drejtën zakonore dhe të aplikuara nga regjime të tjera, ku pronësia e tokës i ka takuar vetëm sovranit, sundimtarit dhe, ajo çfarë pronari privat ka zotëruar nuk është toka në kuptimin e plotë të fjalës, por një gjendje poseduese e saj (Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tyre sendore). Kjo ka qenë një nga mënyrat për kontroll mbi tokat dhe pasuritë nga ana e pushtetarëve, megjithëse, ka pasur hapësirë për zotërim të lirë të tokës, për shfrytëzim, për mbrojtje të saj, për kalim të trashëgimtarët, etj. Në njëfarë mënyre kanë ekzistuar të drejtat e asocuara në raport me pronësinë, pavarësisht dallimeve konceptore. Pra, janë dhënë kuota për posedim apo për pronësi, duke akredituar të drejta të njohura mbi një copë toke, që tani mund të krahasohet me zotërimin e një sendi apo me qiradhënien, ndoshta edhe me një pronar toke të së drejtës civile.

E drejta e pronësisë, ku bën pjesë edhe fitimi i pronësisë, parashikohet dhe garantohet me kushtetutë dhe me ligje të posaçme. Kjo bazë ligjore duhet pasur parasysh dhe duhet respektuar, në mënyrë që me rastin e procedurës së fitimit të pronësisë të kemi mbështetjen e duhur ligjore. Pikërisht nga ekzistimi i burimit të pronësisë burojnë edhe rregullat dhe procedurat ligjore të pranuar me vetëdije ose, në mënyrë tjetër më të vrazhdë e pa vetëdije. Procedura e transferimit të pronësisë mund të bëhet nga ana e pronarit ose personit të autorizuar dhe në qoftë se bëhet me vullnetin e tyre, atëherë edhe lidhet marrëveshja dhe kontrata e përbashkët, ose të paktën ekziston dhe deklarohet vullneti i lirë i pronarit për t'ia lëshuar pronësinë dikujt tjetër apo trashëgimtarit. Në qoftë se ndodh kalimi i pronësisë pa vullnetin e pronarit, atëherë themi që ndodh heqja e pronësisë, por e ka mbështetjen e vet në ndonjë ligj ose ndonjë fakt tjetër i cili do të jepte efektet dhe reaksionin për të krijuar të drejtat, qofshin ato edhe të natyrës. Si mënyrë më e thjeshtë, më bazike për të fituar diçka, ndonjë send është ajo me mund dhe punë të drejtpërdrejtë personale dhe me përvetësim. Për dallim nga zaptimi apo marrja e drejtpërdrejtë dhe e vrazhdë, në këtë rast mund të thuhet se bëhet fjalë për formën më të pranueshme, më të padëmshme të përvetësimit.

Përveç me punë juridike, e drejta e pronësisë po ashtu fitohet edhe në bazë të ligjit, me trashëgim, si dhe në bazë të vendimit të organit kompetent shtetëror. Kodi Civil Francez, p.sh. përcakton që pronësia mbi një pronë fitohet dhe transferohet me trashëgim, me dhurim „inter vivos“ ose testament, dhe me efektin, fuqinë e obligimeve.

Kalimi i pronësisë nga pronari aktual te fituesi, pronar i ri, parashikohet me ligj në bazë të punës juridike dhe nuk lejohet që kjo të ndryshohet me punën juridike të lidhur ndërmjet palëve kontraktuese. Mbi një send të vetëm mund të ketë pretendime dhe iniciativa juridike për fitim të pronësisë së tij nga më shumë persona dhe subjekte. Bartës të së drejtës së pronësisë mund të jenë personat fizikë, ata juridikë, si dhe personat juridiko-publikë. Po ashtu, personat fizikë dhe juridikë, mund të jenë edhe subjekte të së drejtës së pronësisë. (Aliu, Prishtinë, 2006)

2.3 Mënyrat e fitimit të pronësisë dhe kuptimi i tyre

Ekzistojnë më tepër tituj të njohur të fitimit të pronësisë, të cilët kanë ekzistuar dhe janë përshtatur e shfrytëzuar historikisht që nga koha e vjetër në të drejtën romake, janë ndjekur më pastaj nga sisteme të tjera juridike, me ç'rast diku mund edhe të jenë përjashtuar. Pra, kemi një vijueshmëri që nga koha e Romës së Lashtë e deri më sot, për më tepër mënyra të fitimit të pronësisë. Nga literatura e konsultuar dhe nga ligjet ekzistuese të Maqedonisë, Shqipërisë dhe Kosovës, pavarësisht emërimit në gjuhën shqipe, këta tituj pronësorë (sendet për të cilat fitohet pronësia) janë të përfshirë, vetëm se renditja dhe kategorizimi mund të mos jenë të njëjtë. Këtu përdoret edhe emërtimi romak i hasur gjerësisht nëpër literatura juridike duke përmendur disa më kryesorët prej tyre dhe duke e nisur interpretimin e tyre, gjithashtu nga pikëpamja e së Drejtës romake. Disa prej tyre i përkasin mënyrës derivateve të fitimit të pronësisë, kurse disa të tjerë asaj origjinare. Shfrytëzimi i një modeli të caktuar, nuk nënkupton edhe fitim të domosdoshëm të së drejtës së pronësisë. (Aliu, Prishtinë, 2006)

Me mënyra të fitimit të pronësisë kuptojmë ato fakte juridike me të cilat ligji lidh krijimin apo lindjen e të drejtës së pronësisë. Trajtimi i mënyrave të fitimit të pronësisë është një nga çështjet më të rëndësishme për të drejtën e pronësisë, dhe që në fillim duhet përcaktuar se pronësia fitohet vetëm në mënyrat e përcaktuara në mënyrë të shprehur në ligj ose akte nënligjore dhe në asnjë mënyrë tjetër. Sipas këtyre dispozitave, mënyrat e fitimit të pronësisë janë:

- 1) Fitimi i pronësisë me kontratë;
- 2) Fitimi i pronësisë me trashëgim;
- 3) Fitimi i pronësisë me mirëbesim i sendeve të luajtshme;
- 4) Fitimi i pronësisë me parashkrim fitues;

- 5) Fitimi i pronësisë mbi sendet pa zot;
- 6) Fitimi i pronësisë me bashkim e përzjerje;
- 7) Fitimi i pronësisë me përpunim;
- 8) Fitimi i pronësisë mbi sendet e humbura dhe të gjetura;
- 9) Fitimi i pronësisë me pushtim;
- 10) Fitimi i pronësisë mbi frutat e sendit.

Nga ana e shkencës së të drejtës së pronësisë mënyrat e fitimit të pronësisë ndahen në:

1. *Mënyra të prejardhura ose derivate të fitimit të pronësisë, dhe*
2. *Mënyra origjinere ose primare e fitimit të pronësisë.*

2.3.1 Mënyra derivate e fitimit të pronësisë

Mënyra derivate e fitimit të pronësisë nënkupton kalimin e pronësisë ekzistuese të dikujt, të dikush tjetër, pra nga pronari i deritanishëm, të pronari i ri pasardhës. Këtu, në mënyrë të natyrshme transferohet pronësia ekzistuese me konsensus ose me shfrytëzimin e të drejtës ligjore për marrje të pronësisë legjitime, të merituar duke e bartur atë nga një individ apo individë, të një tjetër, ose “nga një titullar të tjetri, që bëhet përmes qarkullimit juridik të të drejtave sendore,” me ç’rast vijnë në shprehje të ashtuquajturat të drejta derivate.

Dorëzimi fizik i sendit është karakteristik për sendet e luajtshme, duke dorëzuar një send konkret, bashkë me të cilin transferohet edhe pronësia, ndërsa sendet e paluajtshme nuk dorëzohen në këtë mënyrë, por vetëm bëhet transferimi i pronësisë së tyre dhe për to bëhet edhe regjistrimi i së drejtës së pronësisë në regjistrin publik. Si mënyra tradicionale, më të njohura të bartjes së pronësisë mund të llogariten trashëgimi dhe kontrata. Këto mënyra nënkuptojnë edhe të drejtën e paracaktuar, të atribuuar të fitimit të pronësisë, e cila duhet të kalojë nga një person, të tjetri.

2.3.2 Mënyra origjinere e fitimit të pronësisë

Janë ato mënyra ku pronësia për një send fitohet për herë të parë, ose kur pronësia mbi sendin fitohet pa vullnetin e pronarit. Nga mënyrat e fitimit të pronësisë të cituara më lartë, si mënyra origjinere të fitimit të pronësisë mund të përmendin fitimin e pronësisë me pushtim, fitimin e

pronësisë mbi sendet e humbura ose pa zot, fitimi i pronësisë me parashkrim fitues, fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzierje dhe fitimi i pronësisë mbi frutat e sendit. (Aliu, Prishtinë, 2006).

Fitimi origjiner i të drejtës së pronësisë ekziston kur e drejta nuk nxirret nga paraardhësi por në bazë të ndonjë fakti tjetër juridik. Në këto raste zakonisht është fjala për fitimin e të drejtës së pronësisë në bazë të ligjit. Kjo do të thotë se ligji e njeh titullin juridik si të mjaftueshëm për fitimin e pronësisë. Titujt për fitimin origjiner të pronësisë, Ligji për pronësinë dhe të drejtat tjera sendore i parashih në nenin 21, e në vazhdim, ku thuhet: “sipas vetë ligjit, e drejta e pronësisë fitohet me krijimin e sendit të ri, me bashkim, me përzierje, me ndërtim në tokën e huaj, me ndarjen e fryteve, me parashkrim fitues, me fitimin e pronësisë nga jo pronari, me okupim dhe në raste tjera të caktuara me ligj. E drejta e pronësisë e fituar në mënyrë origjinere, nuk varet nga vëllimi i pronësisë së ish- pronarit, sepse ky e fiton pronësinë pa kurrfarë ngarkesash, të cilat mund t’i ketë patur pronari i mëparshëm. Titujt juridik për fitimin e pronësisë në mënyrë origjinere janë:

1) Okupimi (occupatio) – është titulli më i vjetër për fitimin e pronësisë në mënyrë origjinere. Okupim do të thotë marrja e sendeve të askujt (res nullius) në posedim me dashje që mbi to të themelohet pronësia. Derisa në të kaluarën kur kishte sende res nullius okupimi kishte një rol më të madh, sot me okupim mund të fitohet e drejta e pronësisë mbi sendet e braktisura (res derelictes). Sendet e braktisura mund të jenë vetëm sendet e luajtshme, sepse nëse sendi i paluajtshëm është i braktisur, ai kalon në pronësi shtetërore, por edhe kjo ka pësuar ndryshime. Braktisja e sendit të paluajtshëm mund të bëhet vetëm pasi që pronari të japë deklaratë me shkrim për heqje dorë nga sendi i paluajtshëm, dhe kjo deklaratë të regjistrohet në librin publik, ku bëhet regjistrimi i të drejtave sendore në sendet e paluajtshme.

2) Gjetja e sendit të humbur – në legjislacionet e mëhershme, ka qenë i pamundur fitimi i pronësisë në sendin e gjetur, sepse ata konsideroheshin edhe si vjedhës nëse nuk e lajmërojnë sendin e gjetur. Në bazë të ligjit edhe gjetja e sendit është titull juridik për fitimin e pronësisë në mënyrë origjinere, respektivisht edhe gjetësi i sendit si person fizik mund të bëhet pronar kur i besohet posedimi por pas kalimit të një kohe të caktuar të nevojshme për parashkrim fitues. Nëse pronari të cilit i ka humbur sendi nuk lajmërohet brenda një viti nga dita e gjetjes së sendit, sendi ose paratë për sendin

e shitur i dorëzohen në posedim gjetësit të sendit. Send i humbur konsiderohet sendi i luajtshëm që nga pushteti i pronarit ose poseduesit ka dalë rastësisht, kështu që ai nuk e din se ku ndodhet sendi i tij. Sendi i humbur nuk mund të konsiderohet i braktisur. Si rregull është, se në qoftë se nuk gjendet pronari i sendit të humbur ai kalon në pronësi shtetërore, ndërsa gjetësit i jepet një përqindje prej 15 për qind të vlerës së sendit të humbur, në emër të shpërblimit. Mirëpo tani me ligje të reja sendi i gjetur i jepet në posedim gjetësit pas afatit prej një viti dhe me anë të parashkrimit fitues ai bëhet edhe pronar. Pra, janë zgjidhje që e barazojnë pronësinë shtetërore me atë private (individuale).

3) Gjetja e thesarit të fshehur – është titull juridik për fitimin e pronësisë në mënyrë mënyrë origjinere. Është një titull juridik i pranuar në të gjitha kodet civile dhe ligjet tjera që e rregullojnë fitimin e pronësisë. Thesar në kuptimin e ligjit konsiderohen paratë, ari, argjendi, guri i çmueshëm dhe sendet e krijuara nga metalet e çmueshme, që janë fshehur dhe kanë qëndruar aq kohë të gjatë sa që pronari nuk mund të dihet. Pra thesari paraqet paraqet vlerë të madhe pasurore, të fshehur dhe të cilit nuk i dihet pronari. Thesar janë edhe sendet e gjetura të cilat paraqesin vlerë kulturore dhe sit ë tilla i nënshtrohen regjimit të posaçëm juridik, p.sh. sendet për muzeum, arkiva etj. Kur kemi gjetjen e thesarit parimisht ai ndahet në proporcion të caktuar dhe atë midis gjetësit, pronarit të tokës dhe shtetit. Përqindja nuk është e rregulluar me ligj, por nga praktika ky shpërblim është $\frac{1}{4}$ ose nëse gjetësi është edhe pronar i tokës ku është gjetur vlera pasurore, atëherë i takon $\frac{1}{3}$. Nëse vlera është shumë e madhe, atëherë i takon jo më pak se 8 për qind. Personi i cili e gjen thesarin ai duhet që atë ta lajmërojë para organeve kompetente dhe ta dorëzojë në posedim.

4) Fitimi i pronësisë nga jopronari – parimisht askush nuk mund të bart mbi tjetrin më shumë të drejta se ato që i ka vet. Në ligj parashihet mundësia e fitimit të pronësisë nga jopronari, si pëejashtim, sepse shitësi mund të shet edhe sende që nuk i ka në pronësi. Në këto raste duhet të plotësohen tri kushte: a) sendi të jetë i luajtshëm, b) vendi të jetë ai që mban sende të tilla, dhe c) me kompenzim (pagesë.) Fitimi i pronësisë nga jo-pronari është fitim origjiner i pronësisë në bazë të ligjit. Te fitimi origjiner nuk mund të ekzistojë kurrfarë barre sendore në sendin që është objekt i fitimit të pronësisë.

5) Parashkrimi fitues (usucapio) – është titull i fitimit të pronësisë në mënyrë origjinere duke e mbajtur sendin në posedim për kohën e caktuar. Pra me kalimin e kohës poseduesi me miëbesim bëhet pronar. Në të drejtën tone ka rëndësi të madhe për shkak se te ne vlen parimi se vetëm pronari mund të bartë pronësinë. (Aliu, 2006)

2.3.3 Fitimi i pronësisë me kontratë

Kjo është një nga mënyrat më të përhapura të fitimit të pronësisë dhe që parashikohet në mënyrë në mënyrë të shprehur në ligj. Kuptimin e kontratës e jep neni 659 i Kodit Civil sipas të cilit kontrata është veprimi juridik me anë të cilit një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike. Që pronësia të fitohet me anë të kontratës duhet që kontrata të ketë për qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë, nga një person tek tjetri. Kontrata të tilla janë kontrata e shitjes, kontrata e shkëmbimit, kontrata e dhurimit, kontrata e huasë etj. Kushtet e fitimit të pronësisë me kontratë janë të ndryshme në varësi të sendit që është objekt kontrate. Në varësi të sendit objekt kontrate kemi tre raste të fitimit të pronësisë me kontratë që janë: fitimi i pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara individualisht, fitimi i pronësisë me kontratë mbi sendet e përcaktuara në gjini, fitimi i pronësisë me kontratë mbi sendet e paluajtshme.

Fitimi i pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara individualisht. Trajtimi i konceptit se çfarë duhet kuptuar me sende të përcaktuara individualisht është bërë kur është folur më sipër për klasifikimin e sendeve. Ky koncept siç është thënë më lart nuk jepet nga ligji, por nga ana e shkencës së të drejtës së pronësisë. Si sende të përcaktuara individualisht shkenca e të drejtës së pronësisë konsideron të gjithë ato sende të cilët kanë veçori dalluese individuale që i bënë të dallohen nga sendet e tjera të ngjashme. Të gjitha sendet e paluajtshmekonsiderohen sit ë përcaktuara individualisht, për vetë veçoritë që ata paraqesin dhe sit ë tilla konsiderohen edhe sendet e luajtshme të cilat janë unike në llojin e tyre, për shembull, një pikturë origjinale, ose që kanë veçori të mjaftueshme individuale që i bënë të dallohen nga sendet e tjera të ngjashme. Për fitimin e pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara individualisht kërkohen të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

1. Lidhja e kontratës: sipas teorisë së të drejtës së detyrimeve, kontrata quhet e lidhur atëherë

kur vullnetet e kundërta të palëve përputhen dhe arrijnë të realizojnë qëllimin respektiv të palëve. Për lidhjen e kontratës duhet të ekzistojnë të pakten dy palë, ku njëra palë që quhet propozues, e cila i bënë propozimin palës tjetër për lidhjen e kontratës, duke përcaktuar dhe kushtet e lidhjes së saj dhe pala tjetër, e cila shpreh vullnetin e saj për pranimin e lidhjes së kontratës, e cila quhet pranues. Kontrata quhet e lidhur atëherë kur pala tjetër që quhet pranues deklaron se është dakord me kushtet e propozuara nga pala propozues për lidhjen e kontratës.

Në paragrafin 1 të nenin 164 parashikohet: “Pronësia fitohet me anë të kontratës, pa qenë e nevojshme të bëhet dorëzimi i sendit”, duke iu referuar pasurisë së paluajtshme, pasi, për sendet të cilat individualizohen me anë të matjes, peshimit dhe numërimit (pra, sendet e përcaktuara në gjini) pronësia kalon në çastin e dorëzimit të sendit. Për sa u përket kontratave të cilat kanë si qëllim kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme, ato janë kontrata e shitjes, të dhurimit dhe shkëmbimit. (Kodi civil 705-756)

2. Kontrata të ketë për qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë nga njëra palë tek tjetra:

Kontrata të tilla janë kontrata e shitjes, kontrata e dhurimit, kontrata e shkëmbimit, kontrata e huasë etj.

Me plotësimin e këtyre dy kushteve, kontrata quhet e lidhur dhe bëhet fitimi i pronësisë mbi sendin nga njëri subjekt tek tjetri. Në rastin e kontratave që kanë për objekt kalimin e pronësisë mbi sendet e përcaktuara individualisht, duhet të mbajmë parasysh dhe një rrethanë të rëndësishme që ka të bëjë me rrezikun e humbjes së sendit rastësishtme që ka të bëjë me rrezikun e humbjes së sendit rastësisht, pa faljen e asnjërës prej palëve, sepse në këtë rast ky rrezik bie mbi blerësin e sendit, pavarësisht se ai nuk e ka marrë në dorëzimin e sendit.

Fitimi i pronësisë me kontratë mbi sendet e përcaktuara në gjini. Kuptimin e sendeve të përcaktuara në gjini e jep shkurtimisht Kodi Civil në nenin 164, por e elaboron më tej shkenca e të drejtës së pronësisë. Si sende të tilla konsiderohen ato sende të cilat kanë veçori të përbashkëta me sendet e tjera të ngjashme dhe është e pamundur që të bëhet dallimi ndërmjet tyre. Si sende të përcaktuara në gjini të numërimit, peshimit ose matjes. Që pronësia mbi sendet e përcaktuara në gjini të fitohet me anë të kontratës duhet të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

Së pari: *Lidhja e kontratës:* Siç e thamë më lart, kontrata do të quhet e lidhur në momentin kur propozuesi dhe pranuesi bien dakord për të gjitha kushtet thelbësore për lidhjen e kontratës, pra, kur vullnetet e kundërta të palëve përputhen.

Së dyti: *Kontrata të ketë për qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë:* Kontrata të tilla, siç u përmend më lart, janë kontrata e shitjes, kontrata të tilla, siç u përmend më lart, janë kontrata e shitjes, kontrata e dhurimit, kontrata e shkëmbimit etj. Vetëm për ato kontrata që kanë si qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë, bëhet fitimi i pronësisë me kontratë, ndërsa në rastet e kontratave të tjera, nuk kemi fitim të pronësisë, siç mund të jenë kontrata e qirasë, kontrata e depozitës, kontrata e huapërdorjes etj.

Së treti: *Të bëhet dorëzimi i sendit:* Për fitimin e pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara në gjini, përveç lidhjes së kontratës dhe që ajo të ketë për qëllim kalimin e pronësisë, kërkohet edhe dorëzimi i sendit, përndryshe kontrata nuk konsiderohet e lidhur.

Për fitimin e pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara në gjini, duhet të plotësohen njëkohësisht të tre kushtet e mësipërme, në mënyrë që pronësia të kalojë nga një lokalitet në tjetrin dhe mungesa e qoftë e njërit prej tyre, siç rezultoi nga shembulli I dhënë më lart, bën që të mos realizohet kjo mënyrë fitimi pronësie. Në lidhje me fitimin e pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara në gjini, duhet të mbajmë parasysh përveç kushteve të mësipërme edhe dy moment të tjera të rëndësishme të cilat janë:

a) Në rastet kur lidhen disa kontrata për kalimin e pronësisë me persona të ndryshëm, të cilat kanë për sociale të njëjtat sende të përcaktuara në gjini, pronësinë mbi këto sende e fiton personi të cilit i janë dorëzuar së parit sendet edhe sikur kontrata e tij të mbajë një datë të mëvonshme se kontratat e tjera.

b) Në këto kontrata rreziku i humbjes së sendit në mënyrë rastësore, për shkak të sociale madhore, bie mbi shitësin deri në momentin e dorëzimit të sendeve blerësit.

Kontrata përbën një nga burimet më të rëndësishme të lindje së detyrimeve. Ajo është një veprim juridik i dyanshëm, pra është shprehja e vullnetit të dy apo më shumë palëve për të krijuar, rregulluar ose shuar marrëdhëniet juridike pasurore. Në nenin 663 të Kodit Civil që kontrata e shitblerjes të jetë e vlefshme duhet të përmbushë kushtet e mëposhtme:

1. pëlqimi i palëve;
2. shkak i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi;
3. objekti që formon lëndën e kontratës
4. forma e saj e kërkuar nga ligji.

Lidhja e një kontratë kërkon si kusht që kontrata të mbështetet në një shkak të ligjshëm e përcaktuar kjo edhe në nenin 677 të Kodit Civil ku ligjvënësi shprehet se në një kontratë shkak është i

paligjshëm kur vjen në kundërshtim me ligjin, me rendin publik, ose kur kontrata bëhet mjet për të shmangur zbatimin e një norme. Kusht tjetër i rëndësishëm që kërkohet për të krijuar kontrata të vlefshme është forma e saj dhe në mënyrë të veçantë kur kjo kërkohet shprehimisht nga ligji, (si shitblerja e një pasurie të paluajtshme, duhet bërë me akt noterial dhe më pas të regjistrohet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme).

Në nenin 83 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht se: “Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk 75 është i vlefshëm.” Ky koncept përforcohet nga neni 750 i Kodit Civil në të cilin thuhet se: “Shitja e sendeve të paluajtshme kryhet sipas mënyrave të parashikuara në nenin 83 të këtij Kodi, përndryshe është e pavlefshme”.

2.3.4 Fitimi i pronësisë me kontratë mbi sendet e paluajtshme

Kuptimin e sendeve të paluajtshme e jep vetë Kodi Civil, i cili në nenin 142 të tij përcakton si sende të paluajtshme llocalet, burimet dhe rrjedhat e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me llocalet dhe çdo gjë tjetër që është e trupëzuar me social në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme. Për fitimin e pronësisë me kontratë mbi sendet e paluajtshme, duhet të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

Së pari: Të bëhet lidhja e kontratës. Ky kusht është i njëjtë me llojet tjera të sendeve prandaj nuk do të ndalemi për sqarimin e tij, por, do të mjaftohemi të themi se kontrata konsiderohet e lidhur kur vullnetet e kundërta të palëve përputhen.

Së dyti: Kontrata të lidhet në formën e përcaktuar nga ligji. Ky është një kusht social dhe vetëm për këtë kategori sendesh, në të cilat forma e lidhjes së kontratës, është element thelbësor i saj, duke u shndërruar në pjesë të përmbajtjes së kontratës, për pasojë mungesa e formës së parashikuar në ligj, e bën kontratën e pavlefshme.

Së treti: Kontrata të ketë për qëllim kalimin e pronësisë nga një social tek tjetri, ku siç është përmendur më lart, të tilla janë kontrata e shitjes, kontrata e dhurimit, etj.

2.3.5 Fitimi i pronësisë me trashëgim

Fitimi i pronësisë me trashëgim është kalimi me ligj ose testament o pasurisë së personit të vdekur sipas kushteve të përcaktuara në ligj, një ose disa personave të caktuar. Kjo mënyrë fitimi pronësie është e përcaktuar konkretisht në ligj dhe njihet ndryshe dhe mënyrë fitimi pronësie për shkak të vdekjes , ndërsa të gjitha mënyrat e tjera të fitimit të pronësisë, bëhen midis të gjallëve.

Në rastin e trashëgimisë kemi të bëjmë me kalim të të drejtave nga trashëgimlënësi tek trashëgimtarët me dy mënyra: me testament dhe në mungesë të tij me ligj. Kjo mënyrë fitimi pronësie përbën një social më vetë të të drejtës civile, që është social i trashëgimisë dhe në këtë çështje nuk do të ndalemi për trajtimin e saj, si mënyrë pronësie, pasi trajtimi i institutit të trashëgimisë do të bëhet në mënyrë të hollësishme kur të flitet për të drejtën e trashëgimisë.

2.3.6 Fitimi i pronësisë me mbirësim i sendeve të luajtshme

Kur folëm për fitimin e pronësisë me kontratë kishin parasysh faktin që në mënyrë që të realizohej kalimi i pronësisë nga një rast në një tjetër, duhet të tjetërsuesi të ishte pronari i sendit në momentin e kryerjes së veprimit juridik. Kjo është e kuptueshme, sepse në qoftë se tjetërsuesi nuk është pronar i sendit, ai nuk mund të kalojë tek të tjerët një të drejtë të cilin ai nuk e ka vetë. Ky parim zbatohet për të gjitha mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë, dhe, siç kemi përmendur, fitimi i pronësisë me kontratë është një nga mënyrat e prejardhura më të rëndësishme të fitimit të pronësisë. Ky është rregulli i përgjithshëm për fitimin e pronësisë nga një përjashtim nga ky rregull, duke përcaktuar se pronësia mbi një send mund të fitohet edhe kur tjetërsuesi i sendit nuk është pronar i tij në momentin e tjetërsimit apo nuk ka qenë asnjëherë pronar i sendit që tjetëron, pra, ka hedhur poshtë parimin sipas të cilit askush nuk mund ti kalojë një tjetri një të drejtë të cilën nuk e ka vetë.

Ky përjashtim i bërë nga ligji është bërë vetëm për sendet e luajtshme dhe një gjë e tillë është bërë duke u nisur nga vetë natyra e këtyre sendeve, të cilat kanë nevojë të qarkullojnë shpejt dhe me lehtësi në qarkullimin civil, në të kundërtën e humbasin vlerën e tyre. Arsyet të tjera pse ligji ka bërë një përjashtim të tillë, sipas të cilit pronësia fitohet kur tjetërsuesi i sendit nuk është pronar i tij për sendet e luajtshme, janë edhe nevoja e qëndrueshmërisë dhe stabilitetit në qarkullimin civil, në të kundërt e humbasin vlerën e tyre. Arsyet të tjera pse ligji ka bërë një përjashtim të tillë, sipas të cilit pronësia fitohet kur tjetërsuesi i sendit nuk është pronar i tij për sendet e luajtshme, janë

edhe nevoja e qëndrueshmërisë dhe stabilitetit në qarkullimin civil, si dhe nevoja për të siguruar shpejtësi dhe efektivitet në marrëdhëniet midis subjekteve të së drejtës. Nga mënyra si ligji e ka rregulluar fitimin e pronësisë me mbirësim mbi sendet e luajtshme, konstatojmë se për fitimin e pronësisë sipas kësaj mënyre, subjekti duhet të plotësojë disa kushte të caktuara. Këto kushte, për arsye studimi ndahen në kushte positive, të cilat duhet të ekzistojë dhe kushte negative, të cilat nuk duhet të ekzistojë.

Kushtet sociale, të cilat duhet të ekzistojnë në mënyrë që pronësia të fitohet me mbirësim mbi sendet e luajtshme janë:

a) *Sendi duhet të jetë i luajshëm.* Ky kusht rezulton nga vetë emërtimi i kësaj mënyre të fitimit të pronësisë me mbirësim mbi sendet e luajtshme, nga ku mund të konkludojmë se kjo mënyrë fitimi pronësie zbatohet vetëm për se sendet e luajtshme. Se cilët konsiderohen sende të luajtshme është sqaruar kur kemi folur për ndarjen e sendeve në të luajtshme dhe të paluajtshme dhe ajo qfarë është thënë atje për kuptimin e sendeve të luajtshme, duhet të merret parasysh edhe tani. E rëndësishme është të mbahet mend që për fitimin e pronësisë me mbirësim, sendi duhet të jetë i luajshëm dhe kjo mënyrë fitimi pronësie nuk zbatohet për sendet e paluajtshme.

b) *Të ekzistojë veprimi juridik i lidhur midis tjetërsuesit dhe personit fitues të pronësisë së sendit.* Ky veprim juridik duhet të plotësojë njëkohësisht tre kushte, që janë:

Së pari: Veprimi juridik të ketë për qëllim kalimin e pronësisë, të tilla janë veprimi juridik i shitjes, shkëmbyesit etj.

Së dyti: Veprimi juridik të jetë lidhur me jo pronarin, pra tjetërsuesi i sendit të jetë jo pronari, sepse në rast se tjetërsuesi i sendit është pronari i tij, nuk jemi para fitimit të pronësisë me mbirësim të sendeve të luajtshme, por, para fitimit të pronësisë me kontratë.

Së treti: Veprimi juridik të jetë lidhur me kundërshtëpërblim. Konsiderohet, atëherë kur tjetërsuesi jo pronar ia shet sendin personit tjetër, si dhe në rastet kur sendin e shkëmben me një send tjetër. Në rast se tjetërsimi i sendit është bërë pa shpërblim, fituesi i sendit nuk bëhet pronar i tij.

c) *Fituesi i sendit të jetë me mbirësim.* Në nenet 166 e 167 të Kodit Civil të cilat flasin për këtë mënyrë të fitimit të pronësisë nuk përcaktohet se ç'kuptohet me mbirësim, por, po t'i referohemi nenit 306 të po këtij Kodi, mund të konkludojmë se fituesi i sendit është me mbirësim kur nuk e ka ditur dhe nga tërësia e rrethanave nuk ishte i sendit në momentin e tjetërsimit të tij.

Në rast se provohet se fituesi i sendit është me keqbesim, pra, e ka ditur ose nga tërësia e rrethanave ishte i detyruar të dinte se tjetërsuesi i sendit nuk është pronar i sendit, ai nuk e fiton pronësinë mbi sendin. Fakti nëse fituesi i sendit është me mbirësim apo me keqbesim duhet provuar rast pas rasti para gjykatës dhe këtu duhet të kemi parasysh se nga fituesi i sendit duhet të tregohet një kundës normal në verifikimin e tjetërsuesit nëse ai është apo jo pronar i sendit.

d) Sendi duhet të jetë dorëzuar fituesit. Ky është një kusht i domosdoshëm, pasi në mungesë të dorëzimit të sendit fituesit, ai nuk bëhet pronar i sendit dhe fituesi bëhet pronar i sendit jo në momentin e lidhjes së kontratës, por, në momentin që i është dorëzuar sendi. Në rastet kur një person jo pronar ia shet të njëjtin send personave të ndryshëm, fituesi i sendit është personi i cili e ka marrë sendin në dorëzim i pari, pavarësisht se kontrata e tij është e mëvonshme se kontrata e personave të tjerë. (<http://juridiksi.e-monsite.com/faqe/e-drejta-civile/nocioni-i-pronesis-dhe-menytrat-e-fitimit-te-saj.html>)

Kushtet negative, të cilat nuk duhet të ekzistojnë janë:

a) Sendi të mos jetë i vjedhur. Në rastet kur sendi i është vjedhur pronarit, fituesi i sendit nuk mund ta fitojë pronësinë mbi këtë send edhe sikur të ekzistojë të gjitha kushtet e parashikuara më lart. Një gjë e tillë rezulton nga vetë përmbajtja e nenit 166/2 të Kodit Civil dhe është parashikuar mbi bazën e parimit se nuk mund të përfitojë interesa të ligjshme një person, mbi bazën e një veprimi i cili ka për bazë një veprim të mëparshëm të paligjshëm.

b) Sendi të mosi ketë humbur pronarit. Edhe ky është një kusht negative që nuk duhet të ekzistojë, në të kundërtën nuk fitohet pronësia me mbirësim mbi sendet e luajtshme.

c) Sendi të mos jetë pronë publike dhe të mos jetë i regjistruar në regjistrat publikë. Duke qenë se sendet publike nuk mund të tjetërsohen në asnjë mënyrë pasi siç e kemi thënë kanë si veçori se janë të patjetërsueshëm, kuptohet se mbi këto sende nuk mund të fitohet pronësia në asnjë mënyrë të fitimit të pronësisë e aq më pak me mbirësim mbi sendet e luajtshme.

2.3.7 Fitimi i pronësisë me parashkrim fitues

Kur kemi folur për parashkrimin e padisë kemi patur parasysh parashkrimin shues dhe e kemi trajtuar si humbje të së drejtës së subjektit për të ngritur padi pasi subjekti nuk e kishte ngritur padinë afatit të përcaktuar në ligj. Ky është i parashkrimit të padisë, i cili njihet edhe me emrin parashkrimi shues. Siç kemi përmendur, ky lloj parashkrimi bazohet në dy elemente:

- a) *Mosveprimi i titullarit të së drejtës për të ngritur padi;*
- b) *Kalimi i kohës së përcaktuar në ligj.*

Ligji dhe shkenca e së drejtës civile njeh edhe një lloj tjetër parashkrimi, i cili njihet me emrin parashkrim fitues dhe është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë. Ndërsa, parashkrimi shues shuan një të drejtë, që është konkretisht e drejta e padisë, parashkrimi fitues lind (fitohet) nga një e drejtë që është e drejta e pronësisë mbi një send të caktuar. Edhe parashkrimi fitues si mënyrë fitimi pronësie bazohet në dy elemente:

- a) *Posedimi i sendit;*
- b) *Kalimi i kohës së përcaktuar në ligj, i cili është i njetë si element me paashkrim shues, por, krejtësisht i ndryshëm për nga pasojat që sjell.*

Për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues kërkohet të plotësohen edhe kushte të tjera të cilat do të trajtohen me hollësi më poshtë. Nisur nga kushtet që duhet të plotësohen parashkrimi fitues dallohet në:

A. Parashkrimi fitues me titull;

B. Parashkrimi fitues pa titull.

Dallimi kryesor midis tyre qëndron në faktin se tek parashkrimi fitues me titull, kei ekzistencën e një titulli ose thënë ndryshe të një veprimi juridik të caktuar i cili ka për qëllim kalimin e pronësisë, ndërsa tek parashkrimi fitues pa titull, nuk ekziston titull për kalimin e pronësisë. (D.Bejtullahu)

A. Parashkrimi fitues me titull

Për këtë mënyrë të fitimit të pronësisë flitet në mënyrë të shprehur në ligj dhe nga mënyra si e ka rregulluar ligji këtë mënyrë fitimi pronësie, mund të konkludojmë se për fitimin e pronësisë duhet të plotësohen këto kushte:

- a) Qenia apo ekzistenca e një sendi të aftë për t'u fituar me parashkrim fitues;
- b) Të ekzistojë një veprim juridik i lidhur midis subjekteve, domethënë, të ekzistojë titulli;
- c) Të egzistojë posedimi i sendit;
- d) Të kalojë koha e përcaktuar në ligj.

B. Parashkrimi fitues pa titull

Përveç parashkrimit fitues me titull, në ligj është parashikuar si mënyrë e fitimit të pronësisë edhe parashkrimi pa titull. Për fitimin e pronësisë sipas kësaj mënyrë të fitimit të pronësisë, duhet të ekzistojnë njëkohësisht këto kushte:

- a) Sendi duhet të jetë i paluajtshëm;
- b) Posedimi i sendit;
- c) Sjellja e poseduesit si pronar;
- d) Të kalojë koha e përcaktuar në ligj, e cila në këtë rast është njëzet vjet.

2.3.8 Fitimi i pronësisë mbi sendet pa zot

Si një nga mënyrat më të vjetra, kjo mënyrë e fitimit të pronësisë mund të vlejë për sende të cilat nuk kanë pasur më 17oca pronarë apo që janë braktisur, si, kafshë të egra, zogj e peshq etj. Nga vetë fjala okupim, duhet të llogaritet si pushtim apo përvetësim i ligjshëm i ndonjë sendi fizik pa të zot, që është në dispozicion dhe me synim fitimin e pronësisë mbi të. Pa hyrë në shumë detaje të legjislacionit i cili e rregullon qarkullimin e mallrave dhe detyrimet tjera, duhet pasur parasysh statusin konkret të sendit në fjalë të poseduar nga dikush i cili kërkon fitimin e pronësisë mbi të. Në qoftë se ligji nuk e përcakton ndryshe, poseduesi që ka për qëllim fitimin e pronësisë, mund ta fitojë atë. Këtu, nuk mund të bëhet fjalë për sende të vjedhura apo detyrim, posedimi duhet të jetë me mirëbesim, në mënyrë që arritja deri te pronësia ta ketë lidhjen logjike, e prona që po transferohet të mos i përkasë dikujt tjetër, që do të thotë se ajo duhet të jetë në dispozicion në mënyrën e duhur që të mund të pronësohet dhe të mos ketë aspak dyshim dhe hamendje për posedim apo pretendim të tillë nga ana e dikujt tjetër, apo nga pronari paraprak.

Nuk mund të kërkohet pronësi mbi sende të cilat i takojnë shtetit. Sociale të jenë sende të luajtshme të cilat me ligj të veçantë mund t'i takojnë vetëm shtetit apo njësisë së vetëqeverisjes sociale; gjithnjë sipas Ligjit të Republikës së Maqedonisë. Pas marrjes së informacioneve të hollësishme lidhur me sendin dhe pas vërtetimit se i plotëson kushtet e duhura që të mund të pronësohet, duke iu nënshtruar periudhës së nevojshme të parashkrimit, poseduesi mund ta përmbyllë pretendimin e tij dhe të bëhet posedues pronar. Kjo mënyrë e fitimit të pronësisë vlen vetëm për pasuritë e luajtshme.

Nga trajtimi që i bënë Kodi Civil kuptimit të sende pa zot mund të konkludojmë se sendet pa zot përbëhen nga dy kategori:

- a) Sende të cilat nuk kanë pronar;
- b) Sende të cilat pronari ka hequr dorë nga pronësia e tyre.

(<https://www.osce.org/sq/kosovo/36816?download=true>)

2.3.9 Fitimi i pronësisë me bashkim dhe përzierje të sendeve

Nëpërmjet të kësaj mënyre të fitimit të pronësisë mund të arrihet deri te pronësia e diçkaje me të zot ose pa të zot të mëparshëm, përderisa ajo është në ndonjë mënyrë e lidhur me diçka tjetër dhe për pronar ka dikë tjetër. Si një nocion i së drejtës së dikurshme romake mbi pronën, *accessio* ka të bëjë me dy gjëra, nga të cilat njëra ndodh ta formësojë apo zmadhojë tjetrën, ose t'i ngjitet tjetrës në mënyrë të tillë që të mos krijohet hamendje për përkatësi të veçantë të saj dhe plotësim apo rikrijim të saj, ashtu sikurse ka qenë më parë. Në të vërtetë, përzierja duhet të formojë një send, objekt të ri, të cilit duhet t'i përcaktohet pronari me marrëveshje të palëve ose me rrugë gjyqësore, e në veçanti në qoftë se ky objekt është i paluajtshëm dhe duhet t'i mbetet njërës nga pronat. Mund të flitet për fenomene të natyrës të formësuara për një kohë më të gjatë, për të cilat nuk mund të përcaktohet momenti dhe sasia e shtimit apo plotësimit të një mase që tashmë është pjesë përbërëse e një prone të caktuar. Pra, më e kuptueshmja e këtij rasti do të ishte sikur të kishim objektin kryesor, me pronarin e vet dhe, objekti tjetër do të llogaritej si shtesë apo bashkim mbi të. Pra, kemi fitim të pronësisë me bashkim dhe përzierje, por edhe me përpunim.

Specifikat dhe karakteristikat e rasteve të veçanta janë të shumta, në qoftë se ndeshemi me këtë lloj fenomeni por këtu do të ceket specifika që pronari i objektit kryesor bëhet pronar edhe i atij të bashkëngjiturit, duke e kompensuar pronarin e objektit të bashkëngjitur. Në qoftë se, ndodh bashkimi i sendeve apo pronave të pronarëve të ndryshëm, atëherë mund të vijë deri te krijimi i bashkëpronësisë, duke llogaritur pjesëmarrjen në bashkëpronësi në proporcion me pjesët që kanë ekzistuar para se të bashkoheshin, kuptohet në qoftë se ato nuk mund të ndahen pa u dëmtuar dhe në mënyrë proporcionale.

Krijimi apo shtimi i pavërejtur mbi një pjesë toke, i njohur ndryshe si aluvion e që nënkupton shkarje të ngadalshme të dheut dhe ngjitje me një pjesë tjetër, përbën shembullin e njohur të fitimit të pronësisë mbi të. Kjo do të vlente në veçanti për shtim të tokës pranë brigjeve të lumenjve apo përrenjve, madje në brigje të liqeneve që, me shumë gjasë do t'i takonte pronarit të bregut të shtuar apo edhe pronarit të rripit uJOR të liqenit apo pellgut. Rast tjetër, kemi avulsionet të cilat përbëjnë shkëputje të dheut si rezultat i vërshimit. Pjesa e shkëputur e dheut, sipas të gjitha gjasave, do t'i takonte pronarit të tokës së cilës i është bashkëngjitur dhe i cili duhet ta kompensojë pronarin e pjesës së tokës së humbur. Si konkludim i këtij fenomeni, objekti i caktuar i ndeshur apo i krijuar mbi një copë toke, bëhet pjesë përbërëse e saj, përveç në qoftë se është i lëvizshëm dhe mund të mënjanohet në mënyrë të pakontestueshme. Edhe në qoftë se mund të ndodhë një gjë e tillë, pronari i cili e ka humbur atë duhet që ta kthejë brenda një afati njëvjeçar (parashikon Ligji i RM-së). D.m.th., kemi të bëjmë me objekt dytësor i cili bashkohet me atë kryesor në mënyrë të pandashme. Fitimin e pronësisë me bashkim dhe përzierje të sendeve e kemi tri llojesh:

- a) *Fitimi i pronësisë nga bashkimi dhe përzierja e sendeve të paluajtshme me sendet e luajtshme;*
- b) *Fitimi i pronësisë nga bashkimi dhe përzierja e sendeve të luajtshme;*
- c) *Fitimi i pronësisë nga bashkimi dhe përzierja e sendeve të paluajtshme;*
(<http://www.qkr.gov.al/media/1089/kodicivil.pdf>)

2.3.10 Fitimi i pronësisë me përpunim

Në qarkullimin civil të sendeve, një send i ri mund të krijohet jo vetëm nga bashkimi ose përzierja e sendeve me njëri-tjetrin, por edhe nga puna që mund të kryejë një person mbi një send të huaj, duke krijuar një send të ri. Në këto raste ndodhemi para fitimit të pronësisë më përpunim, e cila është parashikuar nga ligji si mënyrë e veçantë e fitimit të pronësisë. Nga mënyra si e ka rregulluar ligji këtë mënyrë të fitimit të pronësisë, rezulton se në këtë rast nuk jemi para bashkimit ose përzierjes së sendeve, por, para bashkimit të punës së një personi me sendet që i përkasin një personi tjetër. Në këtë rast duhet të kemi parasysh se kjo mënyrë fitimi pronësie, siç rezulton në mënyrë të qartë nga ligji, i referohet vetëm sendeve të luajtshme dhe jo sendeve të paluajtshme, dhe në këtë rast jemi para bashkimit të punës së një personi me një send të luajtshëm, i cili i përket një personi tjetër.

Duke i'u referuar rregullisht ligjor të kësaj mënyre pronësie konstatojmë se në këtë rast nuk ka rëndësi kriteri nëse lënda e marrë nga përpunuesi mund të rikthehet përsëri në gjendjen që ka patur para përpunimit. Në këtë rast me bashkimin e punës me materialin dhe me krijimin e një sendi të ri nga ky bashkim, ndodhemi para *fitimit të pronësisë me përpunim* dhe duhet të përcaktohet në çdo rast pronari i ri mbi sendin e krijuar, pavarësisht se lënda e marrë mund të rikthehet në gjendjen që ka patur para përpunimit. Dy janë kriteret për fitimin e pronësisë sipas kësaj mënyre:

- a) *Mirëbesim ose keqbesimi i personit i cili përpunon lëndën e tjetrit;*
- b) *Vlera e punës dhe vlera e lëndës.*

2.3.11 Fitimi i pronësisë mbi sendet e humbura ose të gjetura

Siq e kemi trajtuar më lart pronësia mbi një send mund të fitohet jo vetëm me anë të vullnetit të pronarit, i cili duke e tjetërsuar pronësinë mbi sendin ia kalon atë një personi tjetër, por, mund të fitohet edhe pa vullnetin e pronarit, me ndodhjen e fakteve juridike të caktuara, të cilat me plotësimin e kushteve ligjore mund të çojnë në lindjen e pronësisë mbi një send të caktuar. Në këtë rast kur flasim për fitimin e pronësisë mbi sendet e gjetura, duhet të kemi parasysh se kjo mënyrë fitimi pronësie zbatohet vetëm për sendet e luajtshme dhe jo për sendet e paluajtshme dhe mendojmë se mbi sendet e paluajtshme nuk mund të fitohet pronësia me këtë mënyrë. Për këtë mënyrë fitimi pronësie flitet në disa dispozita të Kodit Civil, nga ku rezulton se fitimi i pronësisë mbi sendet e humbura ose të gjetura të ndahet në tre kategori janë:

- a) *Fitimi i pronësisë mbi sendet e gjetura, në përgjithësi;*
- b) *Fitimi i pronësisë mbi thesarin;*
- c) *Fitimi i pronësisë mbi antikitetet dhe sendet e rralla.*

2.3.11 Fitimi i pronësisë me pushim

Historikisht pushtimi ka qenë një nga mënyrat më kryesore të fitimit të pronësisë jo vetëm në antikitet, por edhe në mesjetë, me anë të të cilit mund të fitohej pronësia mbi një numër mjaft të madh sendesh, përfshirë edhe tokën. Për këtë fakt mjafton të përmendim pushtimet e famshme të tregtarëve angleze dhe portugezë në kontributin e ri amerikan, të cilët fituan pronësinë mbi

sipërfaqe tokash të mëdha dhe mbi gjithqka që ndodhej mbi e nën këto toka. Në ditët tona pushtimi ka ngelur një mënyrë relike, e parëndësishme e fitimit të pronësisë dhe me pushtim fitohet pronësia vetëm mbi sendet e luajtshme. Kjo mënyrë fitimi pronësie rregullohet shprehimisht në ligj dhe nga mënyra se si e rregullon ligji atë, rezulton se pronësia me pushtim fitohet mbi tre kategori sendesh të luajtshme:

- a) *Mbi sendet e luajtshme të abandonuara;*
- b) *Mbi kafshët e egra dhe sendet e tjera të luajtshme të natyrës;*
- c) *Mbi tufën e bletëve.*

2.3.12 Fitimi i pronësisë mbi frutat e sendit

Kuptimin e fturave të sendit e kemi dhënë kur kemi folur për ndarjen e sendeve në sende kryesore dhe aksesore dhe ku frutat e sendit i kemi trajtuar si sende aksesore që ndjekin gjithmonë fatin e sendit kryesor. Kjo mënyrë fitimi pronësie është parashikuar shprehimisht në ligj, sipas të cilit, pronarit të sendit i takojnë frutat natyrore që prodhon sendi, me përjashtim të rasteve kur vetë pronari e ka kaluar pronësinë e frutave të sendit të tij tek personat e tjerë. Pronarit të sendit i takojnë edhe frutat civile të cilat janë në fakt gëzimi që i bën sendit pronari. Pronësia mbi frutat e sendit është e lidhur me targat e pronarit mbi sendin ku një prej tyre është dhe e drejta për të gëzuar sendin e tij sipas destinacionit ekonomik.

Pronari fiton pronësinë mbi frutat natyrore të sendit pasi frutat të jenë ndarë nga sendi që i prodhon ato. Kjo ka të bëjë me frutat natyrore të sendit, siç janë frutat e pemëve, ku pronari e fiton pronësinë mbi to, pasi ato të jenë ndarë nga pema ose prodhimet e kafshëve si për shembull qumështi, qengjat, viçat etj. Ndërsa në lidhje me frutat civile pronari e fiton pronësinë mbi to, vetëm pasi ato të jenë bërë të kërkueshme. Kjo do të thotë se pronari i sendit e fiton pronësinë mbi frutat civile të sendit, vetëm pasi atij t'i ketë lindur e drejta ligjërisht, për t'i kërkuar ato në bazë të kontratës ose veprimit juridik që mund të ketë lidhur pronari në lidhje me gëzimin e sendit të tij.

2.4 Humbja e të drejtës së pronësisë

Një tjetër çështje e rëndësishme që është e lidhur me të drejtën e pronësisë e trajtuar jo vetëm nga shkenca e të drejtës së pronësisë, por edhe nga dispozitat ligjore është çështja e humbjes së të

drejtës së pronësisë. Më sipër u trajtua me hollësi kuptimi i fitimit të pronësisë, si dhe kuptimi dhe përmbajtja e mënyrave të veçanta të fitimit të pronësisë të njohura nga ligji dhe duhet thënë se kuptimi i mënyrave të fitimit të pronësisë është i rëndësishëm për të kuptuar edhe mënyrat e humbjes së pronësisë, sepse mënyra të humbjes së pronësisë për subjektin tjetër.

Sipas shkencës së të drejtës së pronësisë me mënyra të humbjes së pronësisë kuptojmë ato fakte juridike, ato rrethana, me anë të të cilave ligji lidh humbjen apo shuarjen e të drejtës së pronësisë. Faktet juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës së pronësisë janë të ndryshme dhe nga shkenca e të drejtës së pronësisë ndahen në dy grupe:

- a) *Në fakte juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës së pronësisë në mënyrë absolute dhe;*
- b) *Në fakte juridike për të cilat ligji parashikon humbjen e të drejtës së pronësisë në mënyrë relative.*

Faktet juridike që sjellin humbjen e të drejtës së pronësisë në mënyrë absolute konsiderohen ato fakte të cilat sjellin humbjen e të drejtës së pronësisë së sendit nga pronari dhe pronësia mbi këtë send nuk fitohet nga asnjë person tjetër, për shembull kur sendi shkatërrohet plotësisht ose zhduket etj. (<https://rm.coe.int/training-manual-on-property-rightsalb/16808b7caa>)

3. DEKLARIMI I PROBLEMIT

Problem kryesor në këtë punim është fitimi i pronësisë e cila është bërë një dukuri shumë e përhapur në vendin tonë për shkak të politizimit të pronave për qëllime vetpersonale. Mënyra të fitimit të pronësisë kishte shumë, për atë arsye edhe ligjet dhe nenet në Kosovë janë të shumta sa i përket kësaj fushe. Ajo që e bënë edhe më të vështir fitimin e pronësisë është mosnjohja e rregullave pronësore nga ana e qytetarëve të Republikës së Kosovës.

Gjatë hulumtimit tim kam vërejtur se në vendin tonë ka shumë probleme pronësore sepse prindërit nuk ju vunë pronësi fëmijëve, dhe për shkak vdekjes së tyre qdo gjë komplikohet edhe për shtetin edhe për ta si qytetarë.

Mënyrat e fitimit të pronësisë, ajo e frutave është një ndër më të thjeshtat dhe të lehtat, por prap se prap mund të themi se ka një problem edhe brenda saj përderisa ajo nuk mund të fitohet.

4. METODOLOGJIA

Ideja për realizimin e këtij punimi e ka pikënisjen nga problematika e fitimit të pronësisë në Kosovë. Metodologjia e përdorur për punimin e temës është një kombinim i metodologjive përshkruese, krahasuese dhe analitike. Herë pas here është mbajtur ndonjë qëndrim kritik ndaj normës ligjore, nën një interpretim krahasues me legjislacionin e brendshëm, ndërkombëtar dhe jurisprudencën e huaj. Në Kosovë ekziston një kornizë ligjore për njohjen e së drejtës së pronësisë të subjekteve të shpronësuara pa të drejtë nga ligjet e kohës së sistemit totalitar. Po pavarësisht këtij fakti, tranzicioni i gjatë politiko-ekonomik krijoi simbiozën e një rrethi vicioz që prodhoi pasiguri dhe cenim sërish të të drejtave të ish-pronarëve.

Për rrjedhojë, puna kërkimore ka nisur duke u mbështetur në elementet thelbësore, të trajtuara në legjislacionin rregullues, literaturën dhe praktikën gjyqësore, për të përcaktuar më pas platformën e këtij punimi. Së bashku me qëllimin u përcaktuan edhe disa objektiva që do të arrihen në kryerjen e studimit. Objektivat lidhen me përcaktimin e natyrës juridike për mënyrat e fitimit të pronësisë. Duke u mbështetur në shumë objektiva përgatit korniza e çështjeve dhe e nënçështjeve që do të trajtohen në studim, të cilat përbëjnë edhe strukturën e punimit.

Kërkimet për realizimin e temës u zhvilluan në tri drejtime: Së pari, u vlerësuan informacionet e marra nga doktrina, literatura shqiptare e ndërkombëtare. Së dyti, një pjesë e rëndësishme e objektit të studimi ka qenë legjislacioni vendas e i huaj, sidomos i vendeve të Evropës Qendrore dhe Lindore që kanë hasur një problematikë të ngjashme dhe e kanë përfunduar këtë proces. Për të shmangur rrezikun potencial të daljes jashtë fokusit të temës, për shkak të materialeve të shumta të huaja, vëmendja u fokusua vetëm në të dhënat nga burime të sigurta zyrtare, si dhe botimet që ishin të standardizuara dhe të konfirmuara. Së treti, praktika gjyqësore e gjykatave të rretheve të ndryshme gjyqësore, jurisprudenca e Gjykatës së Lartë ndër vite, si një kombinim me pjesën teorike përfshirë GJEDNJ-në, përbëjnë aspektin më të rëndësishëm e më interesant të materialit të studiuar. Jashtë vëmendjes nuk qëndruan dhe kërkimet në institucionet ligjzbatuese, si: Agjencia e Trajtimit të Pronës, Arkiva e Shtetit, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Avokatura e Shtetit dhe Gjykatat në nivele të ndryshme. Gjatë këtij punimi kemi pasur pengesa dhe kufizime në aksesin e praktikës gjyqësore në faqet zyrtare elektronike të gjykatave, për arsye se shumica e

tyre nuk gjendej e publikuar, dhe kërkimi nuk mund të realizohej pa pasur dijeni për palët në proces.

5.KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

Pas një punë të gjatë dhe të palodhshe kemi arritur në këto konkluzione:

- Marrëdhëniet e pronësisë janë kryesisht marrëdhënie ekonomike dhe në të njëjtën kohë dhe juridike. Për këtë arsye regjimi juridik i tokës në Kosovë paraqet një rëndësi të veçantë për sistemin politik, ekonomik e juridik të vendit tonë. Me ndryshimin e marrëdhënieve ekonomike të pronësisë nga një formacion shoqëror në tjetrin ndryshojnë dhe marrëdhëniet juridike të pronësisë. Pra, e drejta e pronësisë ka evoluimin e saj historik;
- Ekziston një dallim midis termave send e pasuri. Koncepti pasuri është më i gjerë se koncepti i sendit. Ky koncept është i elaboruar dhe në jurisprudencën e Gjykatës së Strasburgut e cila saktëson se “pasuritë” mund të jenë pasuri ekzistuese ose asete, përfshirë pretendime në lidhje me të cilat ankuesi mund të argumentojë se ai ose ajo ka të paktën një “pritshmëri të ligjshme” për të fituar gëzim efektiv të një të drejte për pronën.
- Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në vendin tonë sot është një nga sistemet me të zhvilluara i cili përbëhet, ndryshe nga sistemet e mëparshme nga ekzistenca e dy elementëve: çertifikata e pronësisë dhe kartela e pronësisë, e cila kjo e fundit përmban të gjitha të dhënat dhe karakteristikat fizike të pronës dhe harta regjistruese dhe indeksi i pronës. Çdo pronë është e shoqëruar me një numër unik rendor sepse së pari, sepse ai mbron të drejtën e pronësisë së pronarëve të pasurive të paluajtshme duke paraqitur prova të forta dhe të besueshme në lidhje me pronësinë dhe interesat e tjera të këtyre pasurive.
- Regjistrimi i pasurive të paluajtshme sot në vendin tone është sistemi më i rëndësishëm dhe më i mirëartikulluar ndër sistemet e publicitetit deklarativ, ç’ka do të thotë se ky sistem ka për bazë një formë publiciteti që bën të mundur njohjen e faktit tek të tretët, i cili njëkohësisht shoqërohet edhe me një funksion tjetër specifik siç është ai i kundërvënies së faktit tek të tretët, (ose e drejta për të kërkuar të drejtën që buron nga titulli), që nga momenti i marrjes fuqi të veprimit.
- Ajo që vlen të theksohet si konkluzion i rëndësishëm është pikërisht fakti se regjistrimi i pasurisë së paluajtshme në regjistrin publik nuk krijon titull pronësie, por e bën sendin e paluajtshëm të aftë për qarkullimin civil. Megjithatë, mungesa e një regjistrimi të tillë, nuk e bën veprimin juridik për kalimin e pronësisë të pavlefshëm. Mungesa e regjistrimit të një

veprimi juridik për kalimin e pronësisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e pengon pronarin e sendit të sillet si pronar mbi sendin pasi ai është i tillë dhe nuk e pengon që të kërkojë të drejtat e tij mbi këtë send si dhe rivendikimin e tij nga çdo subjekt që e posedon atë në mënyrë të paligjshme.

- Kështu pronësia në parim është e pakufizuar “libertas pro dominio”. Parashikimi për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, i cili në një farë mënyre mund të konsiderohet dhe si kufizim i së drejtës së pronësisë që përbën përjashtim, është ligjor ose me vullnetin e 234 shprehur të pronarit.

Pas një punë të gjatë dhe të palodhshe kemi arritur në këto rekomandime:

- Nisur nga problematikat dhe pyetjet që shtrohen gjatë këtij punimi sjellim rekomandimet si më poshtë për zgjidhjen e situatave të ndryshme:
 - 1. Bazuar në praktikën gjyqësore të konsoliduar për çështjet që lidhen me regjistrimin e titujve të pasurive të paluajtshme, rekomandoj përmirësimin dhe harmonizimin me njëra - tjetrën i disa dispozitave ligjore në KC ku nenet 83, 144, 192 , 195 të tij të ishin në harmoni me nenet 79,663,659 në respektim dhe të vendimit Unifikues nr 1/2009 në të cilin thuhet shprehimisht “Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të 235 pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët.
 - 2. Rekomandoj një sanksionim të qartë në aktet ligjore dhe nënligjore që rregullojnë organizimin, punën dhe veprimtarinë e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të kompetencave të tyre. Kjo për faktin se këto zyra nuk mund të konstatojnë kryesisht pavlefshmërinë e titujve të pronësisë dhe nuk mund të tejkalojnë kompetencat që vetë ligji u ka dhënë. Detyra e tyre është që brenda kompetencave që u ka dhënë ligji “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, si dhe aktet ligjore e nënligjore të dala në bazë dhe për zbatim të tij, të regjistrojnë të dhënat përkatëse të titujve të pronësisë në regjistrat përkatës, pa i ndryshuar ato dhe pa vënë në diskutim vlefshmërinë e tyre, në rast se këto të fundit janë brenda kushteve të kërkuara dhe lejuara nga ligji. K
 - 3. Në lidhje me regjistrimin e vendimit gjyqësor i cili përmban titullin e pronësisë të fituar me anë të parashkrimit fitues gjatë punimi u evidentua një problematikë që ndeshet në

praktikën gjyqësore, dhe që lidhet me refuzimin e regjistrimi të një vendimi të tillë gjyqësor për shkak të mungesës së regjistrimeve të mëparshme në favor të palës së paditur.

- 4. Rekomandoj që në legjislacionin civil të parashikohet një rregullim ligjor në lidhje me mënyrën e zbatimit të parimit të vazhdimësisë në regjistrimin e vendimit gjyqësor që përmban njohjen e pronësisë të fituar me anë të parashkrimit fitues, për shkak se kjo mënyrë fitimi pronësie ndeshet shpesh në praktikën e sotme gjyqësore. 237 Një rregullim i tillë ligjor do t'i vinte në ndihmë jo vetëm praktikës gjyqësore por edhe subjekteve të së drejtës të cilët për të regjistruar një vendim të tillë duhet të investojnë përsëri nga gjykatën. Regjistrimi i vendimit gjyqësor që përmban titullin e pronësisë të fituar me parashkrim fitues, paraqitet me funksionin e publikimnjoftimit dhe nuk ka efekt deklarativ.

6.KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

Nga materiali i përpunuar është nxjerrë ajo që është e përbashkët por edhe dominuese lidhur me mënyrat kryesore të fitimit të pronësisë, të cilat e kanë burimin e tyre në të drejtën romake, sikurse mësohet dhe praktikohet në masë të madhe në shkollat tona juridike dhe aplikohet drejtpërsëdrejti në legjislacionet tona.

Veçoritë më së tepërmi vërehen në aspektin kulturor, ku bëhet edhe ndërthurja e traditës lokale por edhe ajo e ndikimit të pushteteve dhe regjimeve të caktuara. Janë të përfshira mënyrat kryesore për fitim të titujve pronësorë të shfrytëzuar dhe përmendur në ligjet e cekura, rrjedhimisht edhe në procedurat gjyqësore reale, të cilat i ndeshim në jetën e përditshme e që kryesisht kanë emërtime të njëjta apo mbulojnë çështje të njëjta. Dallimet në periudhat e posedimit deri te arritja e së drejtës për fitim të pronësisë janë të përafërta, madje edhe të ngjashme, p.sh. parashkrimi, dhe janë të parapara në legjislacion.

Është mjaft me rëndësi kuptimi i posedimit, ngaqë në masë të madhe kemi të bëjmë me fitimin e pronësisë nëpërmjet të posedimit, me ç'rast rol të madh luan origjina dhe çështja e posedimit me mirëbesim (keqbesim), e hasur në të gjitha burimet dhe legjislacionet. Llojet e materialeve të poseduara, me to edhe shfrytëzimi dhe përpunimi kanë përfshirjen e tyre të domosdoshme, ashtu sikurse ndodh me karakteristikat e pasurive të patundshme dhe atyre të tundshme, për të cilat shpeshherë vlejnë rregulla të ndryshëm.

Veçoritë e sendeve bartin me vete edhe interesin dhe nevojën që ato mund të kenë për individin dhe shoqërinë, në bazë të të cilave edhe vlerësohen dhe rregullohen çështjet e së drejtës për pronësim dhe shpronësim, ashtu sikurse bëhet edhe ndarja e duhur në format burimore dhe ato derivative të pronësisë dhe caktohen procedurat dhe institucionet kompetente të rregullimit të tyre.

BIBLIOGRAFIA

- 1) Aliu A.: E drejta sendore (Pronësia), Universiteti i Prishtinës, Prishtinë 2009.
- 2) Dhima, K.: E drejta romake, botimi i parë, Shtëpia botuese “Medaur”, Tiranë 2007.
- 3) Ligji me nr.6340, datë 26.06.1981 (Kodi Civil i vitit 1981). 13.
- 4) Ligji nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”. 14.
- 5) Ligji nr. 7501, datë 18.07.1991 “Për tokën” me ndryshimet përkatëse. 15.
- 6) Ligji nr. 7512, datë 10.8.1991 “Për sanksionimin dhe për mbrojtjen e pronës private dhe të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit”. 16.
- 7) Ligji nr. 7652, datë 23 dhjetor 1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”.
- 8) Aliu, A., Gashi, H., (2007) *E Drejta Familjare*. Prishtinë/ Rilindja;
- 9) Podvorica, H., (2005) *E Drejta Familjare*. Prishtinë: Rilindja;