

TË DREJTAT PRONËSORE

**NDËRMJET GJENDJES
FAKTIKE DHE MBROJTJES
GJYQËSORE**

PARASHKRIMI FITUES DHE FORMALIZIMI
I KONTRATAVE JOFORMALE
NË KOSOVË



Përmbajtja

Hyrje	5
Shembull praktik	7
Korniza teorike – instituti i parashkrimit fitues	11
Nocioni dhe natyra juridike e parashkrimit fitues	13
Elementet e parashkrimit fitues	13
Posedimi si element themelor	13
Mirëbesimi (bona fides)	14
Baza juridike (titulus)	14
Kalimi i kohës	14
Llojet e parashkrimit fitues	14
Parashkrimi fitues i rregullt	14
Parashkrimi fitues i jashtëzakonshëm	15
Funksionet dhe rëndësia e parashkrimit fitues në sistemin juridik	15
Parashkrimi fitues në praktikën gjyqësore	15
Kufizimet e parashkrimit fitues si mekanizëm juridik	16
Procedura e formalizimit të kontratave joformale si model alternativ për vërtetimin e së drejtës së pronësisë	17
Korniza juridike dhe rrjedha e procedurës së formalizimit të kontratave joformale	20
Komisioni për shqyrtim dhe vendosje – përbërja, përzgjedhja dhe natyra juridike e vendosjes	21
Analizë krahasuese – parashkrimi fitues përmes procedurës gjyqësore dhe formalizimi i kontratave joformale	23
Standardi i të provuarit dhe siguria juridike	25
Mbrojtja procedurale dhe kontradiktoriteti	25
Korniza institucionale dhe pavarësia e vendimmarrjes	26
Risku nga keqpërdorimet dhe stabiliteti juridik	26
Efikasiteti kundrejt sigurisë juridike	26
Përfundime dhe rekomandime	27

Porositësi i hulumtimit:

OJQ AKTIV

Autorët e hulumtimit:

Avokatët Predrag Milković dhe Jellena Kragović

Dizajni:

Darija Viro

Për botuesin:

OJQ AKTIV

Adresa:

Mbreti Petar 183a, Mitrovicë Veriore

E-mail:

info@ngoaktiv.org

Uebsajti:

www.ngoaktiv.org

Mitrovicë, maj 2026.

Me mbështetjen e UNMIK-ut

Pikëpamjet dhe opinionet e shprehura në këtë raport janë ato të autorëve dhe nuk pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Kombeve të Bashkuara, përfshirë UNMIK-un.

Hyrje

Çështja e fitimit dhe mbrojtjes së të drejtës së pronësisë paraqet një nga çështjet qendrore të çdo sistemi juridik, veçanërisht në shoqëritë ku qarkullimi juridik i pasurive të paluajtshme për një kohë të gjatë është karakterizuar nga marrëdhënie joformale dhe mungesa e evidencës së plotë në regjistrat publikë. Në rrethana të tilla, rendi juridik përballet me sfidën se si të harmonizojë gjendjen faktike në terren me rregullat formale-juridike, duke ruajtur njëkohësisht parimet themelore të sigurisë juridike dhe mbrojtjes së pronësisë.

Në sistemin juridik të Kosovës, ky problem trajtohet përmes dy mekanizmave paralelë: institutit klasik të parashkrimit fitues (fitimi i pronësisë me posedim), i cili realizohet përmes procedurës gjyqësore, dhe modelit më të ri administrativ të formalizimit të kontratave joformale, i cili është vendosur me qëllim të zgjidhjes më të shpejtë të marrëdhënieve pronësore-juridike të trashëguara nga e kaluara. Ndërsa parashkrimi fitues mbështetet në kushte të përcaktuara qartë me ligj dhe në rregulla të rrepta të të provuarit, procedura e formalizimit sjell një qasje më fleksibël, duke u mbështetur kryesisht në gjendjen faktike dhe në probabilitetin e ekzistimit të marrëdhënies juridike ndërmjet palëve.

Ky dualitet hap një sërë çështjesh teorike dhe praktike, veçanërisht lidhur me raportin ndërmjet efikasitetit dhe sigurisë juridike, si dhe kufijve brenda të cilëve mund të njihet e drejta e pronësisë pa një procedurë të plotë gjyqësore. Prandaj, qëllimi i këtij punimi është që, përmes një analize krahasuese të parashkrimit fitues në praktikën gjyqësore dhe procedurës së formalizimit të kontratave joformale, të shqyrtojë veçoritë themelore, përparësitë dhe mangësitë e tyre, me theks të veçantë në nivelin e mbrojtjes juridike që secili prej këtyre mekanizmave ofron.

Shembull praktik

Në vitin 1980, B.B. nga Vushtrria shkoi në shtëpinë e M.M., po ashtu nga Vushtrria, ku, në prani të dy dëshmitarëve nga të dyja palët, u zhvilluan bisedime lidhur me shitblerjen e parcelës kadastrale nr. 208, me sipërfaqe prej 60 ari. Sipas pretendimeve të paditësit (B.B.), ai me atë rast kishte paguar shumën prej 3.000 markash gjermane, pas së cilës pagesë palët kishin shtrënguar duart dhe ishin pajtuar që M.M., sapo të krijoheshin kushtet për këtë, të lidhte kontratë formale të shitblerjes para gjykatës kompetente.

Mbi këto fakte, B.B. e bazon padinë e paraqitur në vitin 2018 në Gjykatën Themelore në Mitrovicë – dega në Vushtrri, me të cilën kërkon vërtetimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën e kontestuar në bazë të posedimit të ligjshëm, të qetë dhe me mirëbesim.

Në përgjigjen ndaj padisë, M.M. nuk e konteston se takimi ka ndodhur në prani të dëshmitarëve të përmendur, por kundërshton se është arritur marrëveshje për shitblerje. Ai thekson se nuk është arritur pajtueshmëri lidhur me çmimin dhe se nuk ka pranuar para, por se, sipas tij, i kishte bërë me dije paditësit se edhe ai mund ta punonte tokën dhe t'i vilte frytet e saj. Gjithashtu, ai thekson se pasuria e paluajtshme në fjalë nuk ishte ekskluzivisht pronë e tij, por se paraprakisht ishte e nevojshme të zhvillohej procedura trashëgimore pas vdekjes së babait të tij, si dhe të arrihej pajtueshmëri me motrën e tij – trashëgimtare ligjore e rendit të parë trashëgimor. Më tej, ai deklaron se që nga viti 1999 nuk jeton më në Vushtrri, por në Beograd, dhe se nuk ka njohuri se kush e shfrytëzon parcelën.

Gjatë viteve 2019 dhe 2020 është mbajtur shqyrtimi kryesor, në të cilin janë dëgjuar palët ndërgjyqëse dhe tre dëshmitarë – një i propozuar nga paditësi dhe dy nga i padituri. Dëshmitari i paditësit konfirmoi se kishte pasur bisedime ndërmjet palëve, por nuk mundi të konfirmonte dorëzimin e parave. Ai deklaroi gjithashtu se më vonë kishte dëgjuar nga banorët e fshatit se B.B. e kishte blerë parcelën, si dhe se me siguri e dinte që paditësi gjatë 15 viteve të fundit e kishte punuar pasurinë e paluajtshme të kontestuar, duke e nxjerrë këtë përfundim nga fakti se parcela e tij kufizohet me parcelën në fjalë dhe se punët bujqësore i kryejnë në të njëjtën kohë.

Nga ana tjetër, dëshmitarët e të paditurit deklaruan se palët kishin negociuar, por se nuk ishte arritur marrëveshje, pasi i padituri nuk e kishte pranuar çmimin e ofruar prej 3.000 markash gjermane. Ata gjithashtu konfirmuan se kishte ekzistuar pengesë për shkak të marrëdhënieve të pazgjdhura trashëgimore-juridike, për çka M.M. nuk kishte mundur të dispononte në mënyrë të pavarur me parcelën në fjalë.

Duke u nisur nga parimi i barrës së provës, gjykata vlerësoi se paditësi nuk kishte arritur të provonte ekzistimin e kontratës verbale të shitblerjes, përkatësisht nuk ishte provuar se paratë ishin dorëzuar dhe pranuar, e as se kishte ekzistuar vullnet i qartë dhe i padyshimtë i të paditurit për ta bartur pushtetin faktik mbi parcelën te paditësi.

Njëkohësisht, gjykata konstatoi se paditësi e kishte shfrytëzuar parcelën e kontestuar në vazhdimësi që nga viti 2003, përkatësisht rreth 15 vjet para paraqitjes së padisë. Megjithatë, duke qenë se ligji në fuqi përcakton afatin prej 20 vitesh për fitimin e së drejtës së pronësisë me parashkrim fitues në rast të posedimit me mirëbesim, gjykata arriti në përfundimin se ky kusht nuk ishte plotësuar.

Duke marrë parasysh të gjitha provat e administruara, gjykata refuzoi kërkesëpadinë si të pabazuar, duke konstatuar se paditësi nuk kishte provuar posedim të ligjshëm, të qetë dhe me mirëbesim në kuptim të dispozitave relevante ligjore. Pas ankimit nga paditësi, Gjykata e Apelit e vërtetoi aktgjykimin e shkallës së parë, duke e vlerësuar atë si të drejtë dhe të ligjshëm.

* * *

Kështu do të dukej, në rrjedhën e rregullt të procedurës, një proces gjyqësor për vërtetimin e së drejtës së pronësisë në bazë të parashkrimit fitues, si dhe nxjerrja e një vendimi të bazuar në themelet e çështjes nga gjykata.

Në anën tjetër, me Ligjin nr. 08/L-237 për kadastrën e pronës së paluajtshme, të miratuar në vitin 2024, është paraparë një procedurë paralele në të cilën palët mund të kërkojnë vërtetimin e së drejtës së pronësisë përmes “formalizimit të kontratave joformale”. Në këtë kuptim, paditësi i lartpërmendur B.B. do të duhej të paraqiste kërkesë pranë Agjencisë Kadastrale të Kosovës (AKK), së bashku me provat që posedon, duke kërkuar formalizimin e kontratës së tij joformale, në mënyrë që AKK-ja të nxjerrë vendim mbi bazën e të cilit ai do të regjistrohej si pronar në regjistrin përkatës të pasurive të paluajtshme. Të paditurit M.M. i lihet mundësia që, kur dhe nëse njoftohet për kërkesën e paraqitur nga paditësi, të paraqesë kundërshtim pranë AKK-së brenda afatit prej 30 ditësh, pas së cilit veprim një komision i përbërë nga tre anëtarë do të vlerësojë nëse ekzistojnë kushtet që kërkesa të aprovohet apo të refuzohet. Pas vendimit të tyre, pala e pakënaqur mund të paraqesë padi në Gjykatën Administrative në Prishtinë brenda afatit prej 30 ditësh.

Në mënyrë të përmbledhur dhe të thjeshtësuar, kështu do të dukej në praktikë, përkatësisht përmes procedurës së formalizimit përmes AKK-së, vendosja lidhur me një të drejtë absolute – të drejtën në pronë.

Duke u nisur nga korniza faktike dhe procedurale e paraqitur më sipër, vërehet qartë se sistemi juridik i Kosovës njeh dy mekanizma paralelë për zgjidhjen e situatave identike jetësore – fitimin e së drejtës së pronësisë përmes parashkrimit fitues në procedurë gjyqësore dhe vërtetimin e së drejtës së pronësisë përmes procedurës së formalizimit të kontratave joformale para organeve administrative.

Ndërsa procedura gjyqësore për vërtetimin e së drejtës së pronësisë përmes parashkrimit fitues mbështetet në premisa materialo-juridike dhe procedurale të përcaktuara rreptësisht, me standard të lartë të provës dhe zbatim të plotë të parimit të kontradiktoritetit, procedura e formalizimit sjell një qasje

administrative më fleksibël, ku theksi vihet mbi gjendjen faktike dhe nevojën për zgjidhje efikase të marrëdhënieve pronësore-juridike të trashëguara nga e kaluara.

Pikërisht në këtë dualitet reflektohet problemi thelbësor i sistemit juridik bashkëkohor: a duhet që e drejta të mbetet konsekuente ndaj rregullave formale dhe parimeve të sigurisë juridike, apo të përshtatet me realitetin shoqëror përmes mekanizmave pragmatikë që favorizojnë gjendjen faktike, madje edhe me koston e shmangies nga standardet klasike juridike.

Prandaj, në vazhdim të këtij punimi do të realizohet një analizë e detajuar e:

- 1** ————— parashkrimit fitues si institut klasik i së drejtës sendore përmes praktikës gjyqësore;
- 2** ————— procedurës së formalizimit të kontratave joformale si procedurë moderne administrative (paralele);
- 3** ————— raportit ndërmjet këtyre dy mekanizmave, me theks të veçantë në sigurinë juridike, standardin e të provuarit dhe mundësinë e keqpërdorimeve.

**KORNIZA TEORIKE – INSTITUTI I
PARASHKRIMIT FITUES**



Nocioni dhe natyra juridike e parashkrimit fitues

Parashkrimi fitues (lat. *usucapio*) paraqet mënyrën origjinare të fitimit të së drejtës së pronësisë, të bazuar në posedimin afatgjatë, të ligjshëm dhe me mirëbesim të një sendi të caktuar, me përmbushjen e kushteve të përcaktuara me ligj. Thelbi i tij juridik reflektohet në transformimin e gjendjes faktike në një të drejtë të njohur juridikisht, duke vendosur kështu ekuilibër ndërmjet sigurisë juridike dhe mbrojtjes së pritjeve legjitime të pjesëmarrësve në qarkullimin juridik.

Ndryshe nga mënyrat derivative të fitimit të së drejtës së pronësisë, ku e drejta bartet nga pronari paraprak të fituesi, të parashkrimi fitues e drejta fitohet në mënyrë origjinare, pavarësisht nga pozita juridike e titullarit paraprak. Pikërisht në këtë fakt qëndron karakteri i tij origjinar, i cili mundëson ndreqjen e mangësive në qarkullimin juridik, veçanërisht në situatat kur baza juridike mungon, nuk është e vlefshme ose nuk është formalizuar në përputhje me ligjin.

Instituti i parashkrimit fitues paraqet rezultat të evolucionit afatgjatë të sistemit juridik, rrënjët e të cilit datojnë që nga e drejta romake, ku kishte funksionin e stabilizimit të marrëdhënieve pronësore dhe mbrojtjes së qarkullimit juridik. Sistemet juridike bashkëkohore, përfshirë edhe sistemin juridik të Kosovës, e kanë ruajtur këtë institut si një mekanizëm kyç për zgjidhjen e konfliktit ndërmjet të drejtës formale dhe gjendjes faktike.

Elementet e parashkrimit fitues

Për fitimin e së drejtës së pronësisë përmes parashkrimit fitues, është e domosdoshme përmbushja kumulative e kushteve të caktuara, të cilat në teori dhe praktikë konsiderohen si elemente konstitutive të këtij instituti.

Posedimi si element themelor

Posedimi paraqet pushtetin faktik mbi sendin (*corpus*), të shoqëruar me vullnetin që sendi të mbahet si i veti (*animus domini*). Ai duhet të jetë:

- **i pandërprerë** – pa ndërprerje në ushtrimin e pushtetit faktik;
- **i qetë** – pa përdorim të forcës;

publik – i dukshëm dhe i dallueshëm për personat e tretë.

Në kontekstin e parashkrimit fitues, posedimi duhet të ketë cilësinë e posedimit të pronarit (*possessio civilis*), dhe jo vetëm të mbajtjes. Me fjalë të tjera, poseduesi duhet të sillet si titullar i së drejtës së pronësisë, e jo si person që e pranon të drejtën e dikujt tjetër.

Mirëbesimi (*bona fides*)

Mirëbesimi paraqet elementin subjektiv të parashkrimit fitues dhe nënkupton bindjen e poseduesit se sendi që posedon i takon atij mbi bazë të ligjshme. Kjo bindje duhet të ekzistojë në momentin e fitimit të posedimit dhe të vazhdojë gjatë gjithë periudhës së nevojshme për parashkrim fitues, ndërsa humbja e mëvonshme e mirëbesimit, si rregull, sjell ndërprerjen e afatit ligjor të nevojshëm për parashkrim fitues.

Në teorinë e së drejtës sendore, mirëbesimi vlerësohet sipas kriterëve objektive të kujdesit, që nënkupton se nga poseduesi pritet një nivel i caktuar i kujdesit të duhur gjatë fitimit të posedimit. Mosdija që është pasojë e pakujdesisë së rëndë nuk mund të konsiderohet mirëbesim.

Baza juridike (*titulus*)

Baza juridike paraqet themelin juridik mbi të cilin mbështetet posedimi, më së shpeshti në formën e një veprimi juridik që do të ishte i përshtatshëm për bartjen e pronësisë po të ishin përmbushur të gjitha kushtet formale. Në praktikë, këto më së shpeshti janë:

- kontrata e shitblerjes;
- kontrata e dhurimit;
- kontrata e këmbimit.

Në kontekstin e sistemit juridik të Kosovës, veçanërisht e rëndësishme është çështja e kontratave joformale, të cilat, ndonëse nuk prodhojnë efekt juridik të drejtpërdrejtë lidhur me bartjen e pronësisë, mund të përfaqësojnë bazë juridike relevante (*titulus*) për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues.

Kalimi i kohës

Kalimi i kohës paraqet elementin objektiv të parashkrimit fitues dhe dallon varësisht nga lloji i parashkrimit fitues (i rregullt apo i jashtëzakonshëm). Periudha kohore ka funksionin e filtrimit të gjendjeve faktike, në mënyrë që vetëm ato që janë të qëndrueshme dhe stabile të mund të shndërrohen në të drejtë të njohur juridikisht.

Llojet e parashkrimit fitues

Në sistemet juridike bashkëkohore dallohen dy lloje themelore të parashkrimit fitues:

Parashkrimi fitues i rregullt

Për parashkrimin fitues të rregullt kërkohet përmbushja kumulative e të gjitha kushteve ligjore, para së gjithash ekzistimi i posedimit me

mirëbesim dhe i bazës juridike të ligjshme, si dhe kalimi i periudhës më të shkurtër kohore të përcaktuar me ligj. Në pajtim me nenin 40 paragrafi 2 të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore, ky afat është 10 vjet.

Parashkrimi fitues i jashtëzakonshëm

Parashkrimi fitues i jashtëzakonshëm mundëson fitimin e së drejtës së pronësisë edhe pa ekzistimin e bazës juridike të ligjshme, por me kusht që të ekzistojë posedim me mirëbesim dhe të ketë kaluar afati më i gjatë i përcaktuar me ligj. Funkzioni i tij është që të zgjidhë në mënyrë të prerë gjendjet faktike afatgjata, edhe kur ato nuk janë juridikisht të përsosura. Në pajtim me nenin 40 paragrafi 1 të Ligjit për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore, ky afat është 20 vjet.

Funksionet dhe rëndësia e parashkrimit fitues në sistemin juridik

Instituti i parashkrimit fitues ka funksione të shumëfishta në sistemin juridik:

- **stabilizimin e qarkullimit juridik;**
- **harmonizimin e gjendjes faktike me gjendjen juridike;**
- **mbrojtjen e poseduesit me mirëbesim;**
- **parandalimin e kontesteve të pafundme lidhur me pronësinë.**

Veçanërisht në sistemet juridike të ngarkuara me probleme historike dhe tranzicionale me evidencat e pasurive të paluajtshme, siç është rasti i Kosovës, parashkrimi fitues ka rëndësi të theksuar praktike. Ai mundëson që marrëdhëniet faktike, të krijuara shpesh jashtë rrjedhave formale juridike, të integrohen në rendin juridik.

Parashkrimi fitues në praktikën gjyqësore

Ndonëse instituti i parashkrimit fitues në teori duket i qartë në aspektin normativ dhe i rumbullakosur në aspektin sistemor, vlera e tij e plotë juridike vjen në shprehje përmes praktikës gjyqësore, ku rregullat abstrakte konkretizohen në raport me situata specifike faktike. Pikërisht përmes procedurës gjyqësore sigurohet zbatimi i njëtrajtshëm i kushteve ligjore, veçanërisht lidhur me mirëbesimin e posedimit, ekzistimin e bazës juridike të ligjshme dhe vazhdimësinë e ushtrimit të pushtetit faktik.

Praktika gjyqësore në Kosovë tregon se parashkrimi fitues, si institut, përfaqëson mekanizëm të mbrojtjes së të drejtës së pronësisë, duke qenë se gjykatat insistojnë në vërtetimin e plotë dhe të ligjshëm të fakteve, me zbatim të standardeve të rrepta të të provuarit. Një qasje e tillë, ndonëse mund të paraqesë sfida për palët në situata të qarkullimit juridik joformal, njëkohësisht siguron që e drejta e pronësisë të mos mbështetet në supozime, por në rrethana të qarta dhe të provuara.

Në rastet e marrëdhënieve joformale të shitblerjes, të cilat në praktikë kanë qenë të shpeshta, gjykatat kanë rol veçanërisht të rëndësishëm në dallimin ndërmjet shfrytëzimit të thjeshtë faktik dhe bazës juridikisht relevante për fitimin e së drejtës së pronësisë. Në këtë mënyrë parandalohet që posedimi

afatgjatë, në vetvete, të çojë në fitimin e së drejtës së pronësisë, nëse nuk janë përmbushur të gjitha kushtet e përcaktuara me ligj.

Ndonëse procedura gjyqësore mund të jetë më kërkuese në aspektin kohor dhe më komplekse në aspektin procedural, pikërisht një strukturë e tillë përfaqëson garanci të sigurisë juridike, pasi mundëson debat të plotë kontradiktor dhe vlerësim gjithëpërfshirës të provave. Në këtë mënyrë, mbrojtja gjyqësore në procedurat e parashkrimit fitues siguron ekuilibër ndërmjet mbrojtjes së gjendjes faktike dhe ruajtjes së parimeve themelore të së drejtës sendore.

Kufizimet e parashkrimit fitues si mekanizëm juridik

Pavarësisht bazës së tij normative dhe rëndësisë në sistemin e së drejtës sendore, instituti i parashkrimit fitues në praktikën gjyqësore nuk funksionon pa kufizime të caktuara. Këto kufizime rrjedhin para së gjithash nga vetë natyra e procedurës kontestimore, e cila bazohet në rregulla të rrepta të provuarit dhe në parimin e dispozitivitetit, gjë që në raste të caktuara mund të vështirësojë realizimin e së drejtës.

Konkretisht, standardi i lartë i të provuarit, veçanërisht lidhur me mirëbesimin e posedimit dhe ekzistimin e bazës juridike të ligjshme, shpesh paraqet pengesë për palët që marrëdhëniet e tyre juridike i kanë bazuar në marrëveshje joformale. Në këto situata, edhe pse ekziston posedim faktik afatgjatë dhe i pakontestueshëm, mungesa e provave formale mund të çojë në refuzimin e kërkesëpadisë.

Gjithashtu, procedurat gjyqësore në këto raste jo rrallë janë të gjata, gjë që rëndon më tej palët dhe shtyn zgjidhjen e prerë të marrëdhënieve pronësore-juridike. Qasja formaliste e gjykatave, ndonëse e mbështetur në nevojën për ruajtjen e sigurisë juridike, në raste të caktuara mund të rezultojë me epilogë që nuk janë plotësisht në harmoni me marrëdhëniet reale shoqërore.

Megjithatë, pikërisht kjo rreptësi dhe “insistimi në prova” përbëjnë njëkohësisht edhe përparësinë kryesore të procedurës gjyqësore, pasi sigurojnë nivel më të lartë të sigurisë juridike dhe mbrojtjes së të drejtës së pronësisë. Në këtë kuptim, kufizimet e parashkrimit fitues nuk mund të shqyrtohen në mënyrë të izoluar, por në kontekst të funksionit të tij si mekanizëm që parandalon arbitraritetin dhe garanton që e drejta e pronësisë të mos mbështetet ekskluzivisht në gjendjen faktike.

Pikërisht në këtë pikë paraqitet nevoja për shqyrtimin e mekanizmave alternativë, të cilët synojnë t’i kapërcejnë mangësitë e lartpërmendura të procedurës gjyqësore, por që njëkohësisht hapin çështje të reja lidhur me standardin e mbrojtjes juridike dhe ruajtjen e sigurisë juridike.

**PROCEDURA E FORMALIZIMIT TË
KONTRATAVE JOFORMALE SI MODEL
ALTERNATIV PËR VËRTETIMIN E SË DREJTËS
SË PRONËSISË**



Me qëllim të kapërcimit të problemeve shumëvjeçare të qarkullimit joformal të pasurive të paluajtshme, ligjvënësi ka futur në sistemin juridik të Kosovës procedurën e formalizimit të kontratave joformale si mekanizëm të veçantë administrativ për vërtetimin e së drejtës së pronësisë. Ky model paraqet shmangie nga rruga klasike gjyqësore, pasi mbështetet në rregulla të thjeshtësuara procedurale dhe në një qasje më fleksibël ndaj të provuarit, me qëllim parësor përshpejtimin e zgjidhjes së numrit të madh të marrëdhënieve pronësore-juridike të pazgjidhura.

Me Ligjin nr. 08/L-237 për kadastrën e pronë së paluajtshme, e në veçanti me nenin 40, është rregulluar themelimi i një komisioni të posaçëm kompetent për zhvillimin e procedurës së formalizimit të kontratave joformale, përkatësisht, sipas terminologjisë së ligjit, “zyrtarizimin e gjendjes faktike”, si dhe rregullat që përcaktojnë rrjedhën e kësaj procedure.

Thelbi i kësaj procedure qëndron në përpjekjen që gjendja faktike, nëse mbështetet me prova të caktuara për ekzistimin e një marrëdhënieje juridike joformale, të pranohet si bazë për regjistrimin e së drejtës së pronësisë në regjistrat publikë. Në këtë mënyrë, ligjvënësi synon që përmes një kornize administrative t’u përgjigjet situatave në të cilat palët nuk kanë disponuar bazë juridike formalisht të vlefshme, por faktikisht kanë krijuar një marrëdhënie të caktuar pasurore.

Është e padiskutueshme se një qasje e tillë kontribuon në efikasitet, pasi u mundëson palëve t’i shmangen procedurave gjyqësore të gjata dhe proceduralisht të ndërlikuara. Megjithatë, pikërisht ky efikasitet, i bazuar në thjeshtësimin e standardeve procedurale dhe provuese, hap pyetjen se deri në çfarë mase në një model të tillë ruhet parimi i sigurisë juridike.

Ndryshe nga procedura gjyqësore, ku e drejta e pronësisë vërtetohet përmes debatit kontradiktor dhe vlerësimit gjithëpërfshirës të provave, procedura e formalizimit nënkupton një zhvendosje të caktuar të fokusit drejt gjendjes faktike dhe probabilitetit të ekzistimit të marrëdhënies juridike. Me këtë, të paktën pjesërisht, relativizohen standardet klasike të të provuarit që janë karakteristike për kontestet sendore-juridike.

Për më tepër, kontradiktoriteti në këtë procedurë nuk është gjithmonë i garantuar plotësisht, duke qenë se pjesëmarrja e palës kundërshtare varet nga reagimi i saj me kohë ndaj kërkesës së paraqitur. Në situatat kur ajo palë nuk është e qasshme ose nuk është njoftuar në mënyrë adekuate, ekziston mundësia që vendimet të merren pa shqyrtimin e plotë të të gjitha fakteve relevante.

Në këtë kontekst, procedura e formalizimit, ndonëse paraqet përpjekje legjitime për zgjidhjen e problemeve të trashëguara juridike, njëkohësisht hap çështjen e raportit ndërmjet efikasitetit dhe sigurisë juridike. Pikërisht kjo çështje do të jetë objekt i analizës së mëtejme, përmes shqyrtimit krahasues të kësaj procedure dhe modelit gjyqësor të fitimit të së drejtës së pronësisë përmes parashkrimit fitues.

Korniza juridike dhe rrjedha e procedurës së formalizimit të kontratave joformale

Procedura e formalizimit të kontratave joformale në sistemin juridik të Kosovës rregullohet me Ligjin për kadastrën e pronave të paluajtshme (Ligji nr. 08/L-237), ku bazën qendrore normative e përbën neni 40 i këtij ligji, i cili rregullon në mënyrë më të detajuar organizimin dhe mënyrën e zhvillimit të procedurës së zyrtarizimit të gjendjes faktike dhe eliminimit të mospërputhjeve me regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Në përputhje me këtë dispozitë, ligjvënësi parasheh themelimin e një organi të posaçëm – komisionit për shqyrtimin dhe vendosjen lidhur me zyrtarizimin e gjendjes faktike, të përbërë nga ekspertë të fushës së sistemit juridik dhe pronësor. Ky komision luan rol kyç në procedurë, pasi bën vlerësimin e kërkesave dhe provave të paraqitura, si dhe vendos lidhur me përmbushjen e kushteve për formalizimin e marrëdhënieve juridike joformale.

Procedura iniciohet me paraqitjen e kërkesës pranë institucionit kompetent kadastral, përkatësisht Agjencisë Kadastrale të Kosovës, me detyrimin që parashtruesi të dorëzojë prova me të cilat mbështet ekzistimin e marrëdhënies juridike joformale. Në këtë drejtim, ligji nuk insiston ekskluzivisht në dokumente formale, por mundëson përdorimin e një spektri më të gjerë provash, përfshirë dëshmitë, deklaratat e palëve dhe indicie të tjera që tregojnë ekzistimin e marrëdhënies faktike.

Pas paraqitjes së kërkesës, pala tjetër njoftohet për procedurën e iniciuar dhe i lihet afati për paraqitjen e kundërshtimit, duke i garantuar kështu formalisht pjesëmarrjen në procedurë. Megjithatë, natyra e këtij mekanizmi tregon se mbrojtja aktive e të drejtave të palës tjetër në masë të konsiderueshme varet nga reagimi i saj me kohë.

Komisioni, duke vepruar sipas kërkesës, shqyrton të gjitha rrethanat relevante dhe merr vendim nëse ekzistojnë kushtet për zyrtarizimin e gjendjes faktike, përkatësisht formalizimin e kontratës joformale. Në këtë proces, fokusi i vendimmarrjes zhvendoset nga kushtet rreptësisht formale drejt vlerësimit të gjendjes faktike dhe probabilitetit të ekzistimit të marrëdhënies juridike ndërmjet palëve.

Vendimi i marrë përbën bazë juridike për regjistrimin e të drejtës së pronësisë në regjistrat kadastralë. Kundër një vendimi të tillë parashihet mundësia e iniciimit të konfliktit administrativ pranë gjykatës kompetente, duke siguruar kështu kontroll të mëvonshëm gjyqësor mbi ligjshmërinë e vendimit të nxjerrë.

Duke pasur parasysh një kornizë të tillë normative, procedura e formalizimit të kontratave joformale mund të karakterizohet si mekanizëm administrativ që synon, përmes vlerësimit të institucionalizuar të gjendjes faktike, të kapërcejë mangësitë e qarkullimit formal juridik. Megjithatë, fakti që vendosja mbështetet në kriterë më fleksibël dhe që kontrolli gjyqësor ndërhyt vetëm në fazë të mëvonshme, tregon për një shmangie të caktuar nga standardet klasike të mbrojtjes së të drejtës së pronësisë, gjë që do të jetë objekt i analizës së mëtejme kritike.

Komisioni për shqyrtim dhe vendosje – përbërja, përzgjedhja dhe natyra juridike e vendosjes

Elementi qendror i procedurës së formalizimit të kontratave joformale, në kuptim të nenit 40 të Ligjit për kadastrën e pronës së paluajtshme, është Komisioni për shqyrtimin dhe vendosjen lidhur me zyrtarizimin e gjendjes faktike dhe mospërputhjeve me Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme. Pikërisht përmes përbërjes, mënyrës së emërimit dhe kompetencave të këtij organi reflektohet natyra specifike e tërë procedurës së formalizimit.

Në përputhje me ligjin, Komisioni përbëhet nga tre anëtarë: një ekspert nga fusha e të drejtave pronësore, i propozuar nga Këshilli Gjyqësor i Kosovës si kryesues; një ekspert nga fusha juridike, i propozuar nga Zyra e Kryeministrit; si dhe një ekspert nga fusha e gjeodezisë dhe kadastrës, i propozuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës. Kjo përbërje tregon përpjekjen e ligjvënësit për të siguruar qasje ndërdisiplinore në vendimmarrje, duke kombinuar njohuritë juridike dhe teknike.

Megjithatë, mënyra e përzgjedhjes së anëtarëve të Komisionit tregon për një rol të theksuar të pushtetit ekzekutiv në formimin e tij, duke qenë se emërimin përfundimtar e bën Qeveria, në bazë të propozimit që vjen nga Ministria¹. Për më tepër, mandati i anëtarëve është i lidhur me kohëzgjatjen e projektit të rindërtimit të kadastrës, gjë që tregon karakterin e përkohshëm dhe të orientuar drejt projektit të këtij organi.

Nga këndvështrimi i natyrës juridike, Komisioni është i autorizuar të vendosë lidhur me njohjen dhe zyrtarizimin e të drejtave pasurore jokontestimore, përfshirë edhe bartjet joformale që nuk janë realizuar juridikisht para vendosjes së sistemit noterial publik. Në këtë kuptim, Komisioni praktikisht vendos për çështje që, për nga natyra e tyre, bëjnë pjesë në domenin e mbrojtjes gjyqësore të së drejtës së pronësisë.

Ndonëse ligji parasheh zbatimin e rregullave të procedurës jokontestimore dhe dispozitave relevante materiale, fakti që për këto çështje nuk vendos gjykata, por një organ administrativ, paraqet shmangie të konsiderueshme nga modeli klasik i mbrojtjes së të drejtave sendore. Veçanërisht e rëndësishme është të theksohet se Komisioni, në rast të ekzistimit të kontestit ndërmjet palëve, nuk ka kompetencë të vendosë në themel, por është i obliguar ta ndërpresë procedurën dhe t'i udhëzojë palët në procedurë kontestimore para gjykatës kompetente.

Kjo zgjidhje konfirmon se ligjvënësi, pavarësisht futjes së një mekanizmi alternativ, e ruan gjykatën si instancë përfundimtare për mbrojtjen e së drejtës së pronësisë në situatat kur ekziston kontest. Megjithatë, në të gjitha rastet e tjera, ku kontesti nuk është shprehur formalisht ose me kohë, Komisioni merr

¹ Në tekstin ligjor nuk specifikohet se për cilën ministri bëhet fjalë, ndërsa neni 3 paragrafi 1 pika 29 e Ligjit për kadastrën e pronës së paluajtshme, me të cilin përkufizohen termat e përdorur në ligj, përcakton: “Ministria - ministria përkatëse për kadastrë.”

vendime që ndikojnë drejtpërdrejt në regjistrimin e së drejtës së pronësisë në regjistrat publikë.

Për më tepër, mbrojtja juridike kundër vendimeve të Komisionit sigurohet përmes mundësisë së iniciimit të konfliktit administrativ në gjykatën kompetente. Megjithatë, ky kontroll ka karakter të mëvonshëm dhe kufizohet në vlerësimin e ligjshmërisë së vendimit të nxjerrë, gjë që është cilësisht ndryshe nga procedura gjyqësore në të cilën gjykata vërteton drejtpërdrejt faktet dhe vendos për ekzistimin e së drejtës.

Në këtë kontekst, mund të konstatohet se Komisioni paraqet organ hibrid, i cili bashkon elemente të vendimmarrjes administrative dhe kuazi-gjyqësore. Ndonëse një model i tillë mundëson zgjidhje më efektive të një numri të madh lëndësh, ai njëkohësisht hap çështje lidhur me pavarësinë institucionale, standardet e vendosjes dhe nivelin e mbrojtjes juridike, veçanërisht duke pasur parasysh se bëhet fjalë për vendimmarrje lidhur me një të drejtë absolute – të drejtën e pronësisë.

**ANALIZË KRAHASUESE – PARASHKRIMI
FITUES PËRMES PROCEDURËS GJYQËSORE
DHE FORMALIZIMI I KONTRATAVE
JOFORMALE**



Analiza krahasuese e institutit të parashkrimit fitues dhe procedurës së formalizimit të kontratave joformale tregon ekzistimin e dy mekanizmave juridikë paralelë, të cilët, ndonëse kanë qëllim identik – vërtetimin dhe stabilizimin e së drejtës së pronësisë – mbështeten në baza juridike dhe metodologji të vendosjes që në thelb janë të ndryshme.

Parashkrimi fitues, si institut klasik i së drejtës sendore, mbështetet në premisa materialo-juridike të përkufizuara qartë dhe realizohet ekskluzivisht përmes procedurës gjyqësore, me zbatim të plotë të parimit të kontradiktoritetit, barazisë së palëve dhe rregullave të rregulluara rreptësisht të të provuarit. Në anën tjetër, procedura e formalizimit të kontratave joformale paraqet mekanizëm administrativ që sjell një qasje më fleksibël, me qëllim të përshpejtimit të zgjidhjes së numrit të madh të marrëdhënieve pronësore-juridike të pazgjidhura.

Standardi i të provuarit dhe siguria juridike

Një nga dallimet kryesore ndërmjet këtyre dy modeleve reflektohet në standardin e të provuarit. Në procedurën gjyqësore të parashkrimit fitues, barra e provës bie mbi paditësin, i cili duhet të provojë pa mëdyshje ekzistimin e të gjitha kushteve të përcaktuara me ligj – mirëbesimin, bazën juridike të ligjshme dhe kalimin e kohës. Gjykata, si organ i pavarur, bën vlerësim gjithëpërfshirës të provave, duke pasur parasysh mbrojtjen e të drejtave të të dyja palëve.

Përkundrazi, procedura e formalizimit sjell një kornizë dukshëm më fleksibël të të provuarit, ku vendimet mbështeten në vlerësimin e gjendjes faktike dhe probabilitetit të ekzistimit të marrëdhënies juridike. Kjo qasje, ndonëse funksionale nga pikëpamja e efikasitetit, patjetër çon në uljen e standardit të sigurisë juridike, pasi e drejta e pronësisë mund të njihet edhe në situata ku nuk ekziston bazë e plotë dhe e qartë provuese.

Në këtë kuptim, mund të konstatohet se procedura gjyqësore, ndonëse më kërkuese, siguron nivel më të lartë të sigurisë juridike, ndërsa formalizimi sjell model që favorizon shpejtësinë në dëm të saktësisë juridike.

Mbrojtja procedurale dhe kontradiktoriteti

Procedura gjyqësore e parashkrimit fitues mbështetet në parimin e kontradiktoritetit, i cili nënkupton pjesëmarrjen aktive të të dyja palëve në procedurë, të drejtën për administrimin e provave dhe kundërshtimin e pretendimeve të palës kundërshtarë. Një model i tillë siguron ekuilibër ndërmjet palëve dhe i mundëson gjykatës të marrë vendim mbi bazën e shqyrtimit të plotë dhe objektiv të fakteve.

Në anën tjetër, në procedurën e formalizimit, kontradiktoriteti nuk është element konstitutiv i procedurës, por varet nga iniciativa procedurale e palës që thirret në të drejtën e saj. Në situatat kur pala tjetër nuk reagon me kohë ose

nuk është njoftuar në mënyrë adekuate për procedurën, ekziston mundësia që vendimi të merret pa pjesëmarrjen e saj reale.

Një zgjidhje e tillë procedurale, ndonëse e përshpejton procedurën, njëkohësisht e dobëson nivelin e mbrojtjes së të drejtës së pronësisë, veçanërisht duke pasur parasysh se bëhet fjalë për një të drejtë absolute që kërkon shkallën më të lartë të mbrojtjes juridike.

Korniza institucionale dhe pavarësia e vendimmarrjes

Parashkrimi fitues realizohet para gjykatës si organ i pavarur dhe i paanshëm, roli kushtetues i të cilit është mbrojtja e të drejtave dhe ligjshmërisë. Gjyqtarët vendosin në përputhje me ligjin, pa ndikim nga pushteti ekzekutiv, me garanci procedurale të përcaktuara qartë.

Në anën tjetër, procedura e formalizimit i është besuar një komisioni i cili, ndonëse përbëhet nga ekspertë, ka karakter administrativ dhe anëtarët e të cilit emërohen nga pushteti ekzekutiv. Një kornizë e tillë institucionale, ndonëse funksionale në aspektin organizativ, nuk ofron të njëjtin nivel garancish të pavarësisë si sistemi gjyqësor.

Për më tepër, kontrolli gjyqësor në këtë model ekziston vetëm në fazë të mëvonshme, përmes konfliktit administrativ, dhe kufizohet në vlerësimin e ligjshmërisë, e jo në analizë të plotë të themeleve dhe fakteve të çështjes, siç është karakteristike për procedurën kontestimore.

Risku nga keqpërdorimet dhe stabiliteti juridik

Pikërisht për shkak të qasjes më fleksibël dhe garancive më të dobëta procedurale, procedura e formalizimit bart risk të shtuar për keqpërdorime. Ekziston mundësia që posedimi faktik, madje edhe pa bazë të qartë juridike, të transformohet në të drejtë pronësie, duke cenuar kështu stabilitetin juridik dhe besimin në sistemin juridik.

Në anën tjetër, kushtet e rrepta të parashkrimit fitues veprojnë si filtër që parandalon fitimin arbitrar të së drejtës së pronësisë, duke siguruar stabilitetin e qarkullimit juridik dhe mbrojtjen e interesave legjitime të të gjithë pjesëmarrësve.

Efikasiteti kundrejt sigurisë juridike

Është e padiskutueshme se procedura e formalizimit sjell përparësi të caktuara në aspektin e efikasitetit, veçanërisht në kontekstin e numrit të madh të marrëdhënieve pronësore-juridike të pazgjithura. Megjithatë, lind pyetja nëse efikasiteti mund të përbëjë justifikim për shmangie nga parimet themelore të mbrojtjes së të drejtës së pronësisë.

Në këtë kuptim, mund të konstatohet se procedura gjyqësore e parashkrimit fitues, pavarësisht ngadalësisë dhe kërkesave të saj formale, siguron mbrojtje juridike më cilësore dhe më funksionale. Formalizimi, ndonëse i dobishëm si mekanizëm plotësues, nuk mund ta zëvendësojë plotësisht mbrojtjen gjyqësore, por duhet të shihet si përjashtim, e jo si rregull.

PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME



Analiza krahasuese e institutit të parashkrimit fitues dhe procedurës së formalizimit të kontratave joformale tregon se, ndonëse të dy mekanizmat synojnë të njëjtin qëllim – stabilizimin e marrëdhënieve pronësore-juridike dhe harmonizimin e gjendjes faktike me atë juridike – ato mbështeten në qasje juridike që në thelb janë të ndryshme. Procedura gjyqësore e parashkrimit fitues, pavarësisht kompleksitetit dhe kërkesave të saj kohore, siguron nivel të lartë të sigurisë juridike përmes kushteve të përcaktuara rreptësisht, kontradiktoritetit procedural dhe vlerësimit gjithëpërfshirës të provave nga një gjykatë e pavarur.

Në anën tjetër, procedura e formalizimit të kontratave joformale paraqet përgjigje pragmatike të ligjvënësit ndaj problemeve të qarkullimit joformal, por njëkohësisht sjell standarde më fleksibël që mund të çojnë në relativizimin e parimeve klasike të mbrojtjes së të drejtës së pronësisë. Ndonëse ky model kontribuon në efikasitet dhe përshpejton zgjidhjen e një numri të madh lëndësh, natyra e tij administrative dhe niveli i kufizuar i garancive procedurale nuk mund të sigurojnë të njëjtin nivel të mbrojtjes juridike si procedura gjyqësore.

Në këtë kontekst, formalizimi duhet të shihet si mekanizëm plotësues, zbatim i të cilit duhet të jetë i kufizuar dhe i kontrolluar me kujdes, në mënyrë që të mos cenohet siguria juridike dhe besimi në rendin juridik. E drejta e pronësisë, si e drejtë absolute, nuk mund të mbështetet ekskluzivisht në probabilitet dhe gjendje faktike, por duhet të bazohet në fakte dhe baza juridike të vërtetuara qartë, gjë që në tërësi sigurohet vetëm përmes procedurës gjyqësore.

Duke u nisur nga sa u trajtua më sipër, mund të formulohen rekomandimet vijuese për aktorët politikë dhe juridikë:

- **Ligjvënësit** – të normojë në mënyrë më të përpiktë kushtet për formalizim, veçanërisht lidhur me standardin e të provuarit dhe me verifikime më të rrepta të interesave të palës kundërshtare, me qëllim të zvogëlimit të hapësirës për arbitraritet;
- **Pushtetit ekzekutiv dhe organeve kompetente (AKK-së dhe komisioneve)** – të sigurojnë transparencë maksimale, njoftim me kohë dhe efikas të të gjitha palëve të interesuara gjatë zbatimit të procedurës së formalizimit, si dhe qasje restriktive në rastet kur ekziston edhe dyshimi më i vogël për ekzistimin e kontestit;
- **Gjykatave** – të zhvillojnë praktikë unike dhe të njëtrajtshme të kontrollit të vendimeve të komisioneve përmes konflikteve administrative, veçanërisht lidhur me mbrojtjen e të drejtës së pronësisë dhe standardin e të provuarit;
- **Publikut profesional dhe akademik** – të analizojnë vazhdimisht zbatimin e këtij instituti dhe të evidentojnë keqpërdorimet eventuale dhe mangësitë sistemore.

