

ACQUISITION OF PROPERTY BY FOREIGNERS

Afet Mamuti

Faculty of Law, University of Tetova – Tetova, Republic of Macedonia afet.mamuti@unite.edu.mk

Abstracts: Ownership is one of the oldest private law institutes associated with separating things from the community and adopting them for personal or group needs. Ownership determines the full factual and legal power of the owner over the particular object. This authorization entitles the owner to possess, to use, to enjoy and to dispose his things according to his will, by establishing relationships of property with others. Ownership can be acquired according to the law, on the basis of legal action, by inheritance or even by the decision of the state body. Ownership can be acquired by natural and legal persons of the country and foreigners.

Most contemporary laws, like that of Macedonia, recognize the possibility that foreign natural and legal persons may acquire property rights on movable things equally as citizens of the own country without any restriction. When it comes to the acquisition of ownership on immovable property, states can provide for certain restrictions, applying the principle of reciprocity. Macedonia's positive law to acquire a foreign property right requires parties to pursue formal proceedings and register them in public registers. Moreover, the law makes the categorization between natural and legal persons of the member states of the European Union and the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) with citizens from the other countries. For the first, are foreseen mitigating circumstances and in some cases equated with the country's citizens, while for the second applies reciprocity. Another change in the acquisition of immovable property also depends on the type of immovable item, as most of these are subject to special legal regimes.

Keyword: Property right, owner, foreigner, immovable property.

FITIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NGA TË HUAJT

Afet Mamuti

Fakulteti Juridik, Universiteti i Tetovës, Republika e Maqedonisë afet.mamuti@unite.edu.mk

Abstrakt: Pronësia paraqet një nga institucionet më të vjetra të së drejtës private që lidhet që me ndarjen e sendeve nga bashkësia dhe vetësimin e tyre për nevoja personale apo grupore. Pronësia përcakton pushtetin e plotë faktik dhe juridik të pronarit mbi sendit e caktuar. Ky autorizim i jep të drejtë pronarit që sendit e tij të mund ta posedoj, ta përdor, ta gëzoj dhe ta disponoj sipas vullnetit të tij, duke krijuar marrëdhënie të natyrës pasurore me të tjerët. Pronësia mund të fitohet në bazë të ligjit, në bazë të veprimtimit juridik, me trashëgim apo edhe me vendim të organit shtetëror. Pronësia mund të fitohet nga personat fizik dhe juridik të vendit dhe të huajt.

Shumica e legjislacioneve bashkëkohore, sikurse edhe ai Maqedonisë njohin mundësinë që personat e huaj fizik dhe juridik të mund të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e luajtshme në mënyrë të barabartë sikurse shtetasit e vendit të vet pa asnjë kufizim. Ndërsa kur është fjala për fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, shtetet mund të parashohin kufizime të caktuara, duke aplikuar parimin e reciprocitetit. E drejta pozitive e Maqedonisë për fitimin e të drejtës së pronësisë nga të huajt kërkon që palët të ndjekin procedurë konkrete formale dhe të bëjnë regjistrimin e të njëjtës në regjistrat publik. Madje, ligji bën kategorizimin ndërmjet personave fizik dhe juridik të vendeve anëtare të Bashkimit Europian dhe Organizatës për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim (OECD) me shtetasit e vendeve të tjera. Për të parët parashihen rrethana më lehtësuese kurse në disa raste edhe barazohen me shtetasit vendit, kurse për të dytët aplikohet reciprociteti. Një ndryshim tjetër në fitimin e pronësisë mbi paluajtshmëritë varet edhe nga lloji i sendit të paluajtshëm, pasi shumica nga këto i nënshtrohen regjimeve të veçanta juridike.

Fjalër çelës: E drejtë pronësie, pronar, i huajt, paluajtshmëri

KUPTIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË

Pronësia paraqet njërin nga institutet kryesore të së drejtës private si dhe njërin nga të drejtat themelore të njeriut. Pronësia paraqitet si një nga institucionet më të vjetra të së drejtës që lidhet me ndarjen e sendeve nga bashkësia dhe vetësimin e tyre për nevoja personale apo grupore. E drejta e pronësisë ka lindur bashkë me lindjen e të drejtës në përgjithësi. Por kuptimin më të plotë formal juridik të pronës private e zhvilluan romakët, ashtu që edhe të drejtat më të vonshme nuk ndryshuan gati asgjë më shumë. Doktrina juridike romake për çështjen e pronësisë

përdor dy shprehje: dominium dhe proprietas. Me dominium nënkuptonin pushtetin e plotë të personit mbi sendin, dhe jo vetëm këtë, pasi ky lloj pushteti i pater familiasit shtrihet edhe mbi bashkëshorten dhe mbi personat tjerë alieni juris. Kurse me shprehjen proprietat nënkuptonte thjesht pushtetin e personit vetëm mbi sendin. Edhe në gjuhën shqipe i hasim në përdorim shprehjet pronë dhe pronësi, të cilat kanë dallim varësisht nga situata ku i përdorim. Me shprehjen pronësi nënkuptojmë të drejtat që pronari si titullar i ka mbi sendin – jus utendi, fruendi et abutendi, kurse me termin pronë nënkuptojmë thjeshtë vet sendin apo objektin e pronësisë. Pronësia si e drejtë subjektive me natyrë pasurore, poashtu paraqet njërin nga institutet kryesore të të drejtës reale. Në vendet me traditë romanistike apo europiane kontinentale të të drejtës civile pronarit të sendit i njihet pushtet i përgjithshëm dhe i pakufizuar mbi një send që është objekt pronësie, duke filluar nga e drejta e posedimit, gëzimit dhe disponimit me sendin në suaza të ligjit. Pra, është vet ligji që i garanton personit disa tagra mbi sendin.

Pronësia është marrëdhënie juridike ndërmjet subjekteve të së drejtës në lidhje me sendet. E themi kështu pasi shumë autorë të jurisprudencës e mohojnë ekzistimin e raportit juridik ndërmjet subjekteve dhe sendeve si objekte. Ndër ta është edhe juristi francez Marcel Planiol sipas të cilit marrëdhënia juridike patjetër të përfshij dy persora (juridik apo natyral) dhe marrëdhënia juridike asnjëherë nuk mund të themelohet ndërmjet subjektit juridik dhe objektit, pasi raporti subjekt-objekt mund të jetë vetëm gjendje fakti.⁸² Edhe civilisti shqiptar Baltazar Benusi mendon se ekziston një raport midis personave e jo një raport midis një personi e një sendi.⁸³ Sikurse dy të parët edhe Ivo Puhani thotë se marrëdhëniet reale juridike mund të ekzistojnë vetëm midis njerëzve prej të cilëve njëra palë janë titullarë të autorizimeve, ndërsa të tjerët titullarë të detyrimeve, sendet mund të jenë vetëm lëndë apo objekt i marrëdhënies juridike.⁸⁴ Prandaj tek pronësia detyrimisht të ekzistoj një subjekt aktiv dhe një pasiv edhe sendi apo e drejta si objekt pronësie. Pronësia është e drejtë reale me natyrë subjektive, pasi titullari i sendit ka të drejta absolute mbi sendin të cilat veprojnë erga omnes. Të drejtës së pronarit i përgjigjet detyrimi juridik i gjithë të tjerëve për të mos e penguar në shfrytëzimin e autorizimeve pronësore juridike, dhe se kjo nuk i referohet një apo disa personave, por kjo i vendos potencialisht nën të njëjtën masë kufizimi të gjithë personat e tjerë, dmth vepron erga omnes. Prandaj mund të themi se karakteri real i pronësisë e vendos pronarin në pozitë dominuese në lidhje me sendin, karshi gjithë të tjerëve që kanë detyrimin që të mos përzihen në ushtrimin e këtyre të drejtave. Në bazë të kësaj pronari mund të sillet me sendit siç ai dëshiron, por gjithmonë duke u kufizuar nga të drejtat pronësore të pronarëve të tjerë. Është i vetmi pronari që ka pushtetin juridik mbi sendin dhe ai mund të të ndërmerr akte të disponimit në mënyrë të pavarur, por gjithmonë duke mbajtur llogari se paralelisht konkurojnë më shumë të drejta pronësie, kështu që e drejta e çdonjërit duhet të shtrihet deri në kufijtë ku fillon e drejta e tjetrit.

RËNDËSIA DHE RREGULLIMI NORMATIV I PRONËSISË

Pronësia përveç rëndësisë që ka për marrëdhëniet reale juridike e njëjta paraqet një nga komponentat me rëndësi për zhvillimin e marrëdhënies të tjera shoqërore dhe ekonomike, pasi pronësia paraqitet një ndër institutet kryesore për rregullimin e marrëdhënies shoqërore në të drejtën private dhe në rendin juridik në përgjithësi. Të gjitha marrëdhëniet shoqërore të karakterit pasuror për qarkullimin e të mirave materiale ndërmjet subjekteve të së drejtës do të ishin të pa kuptimta pa ekzistimin e pronësisë. Është e pa imagjinueshme plotësimi i nevojave të përditshme të njeriut pa të mirat materiale të cilat mund të përdoren dhe të disponohen sipas dëshirës së individit. Për këtë shkak shumica e legjislacioneve përveç me ligje apo Kode civile të njëjtën e kanë të rregulluar që me dispozita të kushtetutës. Po ti referohemi shumicës së vendeve europiane ku bën pjesë edhe Maqedonia, pronësia është institucioni i vetëm që konsiderohet kategori kushtetuese, për dallim nga të drejtat tjera sendore si e drejta e servituteve, e drejta e pengut, e drejta e barrës sendore dhe e drejta e ndërtimit që janë të rregulluara vetëm me dispozita ligjore. Bashkë me autonominë private, pronësia private bën pjesë në njërin nga shtyllat kryesore të lirive në sistemin juridik.⁸⁵ Kështu në nenin 8 të Kushtetutës së Maqedonisë garantohet mbrojtja juridike e pronësisë bashkë me vlerat tjera themelore të rendit kushtetues. Për shkak të rëndësisë që i jep kushtetuta, çështjen e pronësisë e trajton edhe nëpër dispozita tjera të saj, sikurse nenet 30, 31, 56, 58 etj.

⁸² Marcel Planiol, *Traité élémentaire de droit civil, Vol.1, (Paris: Pichon 11th ed 1928), n 2159 & Wolfgang Faber, Brigitta Lurger, Rules for the Transfer of Movables: A Candidate for European Harmonisation or National Reforms, European Legal Studies Osnabrück, p.193*

⁸³ Benusi Baltasar, *Obligimet dhe kontratat Përgjithsisht, Tiranë, Botimi Ministrisë së Shqipërisë, 1931, f.10*

⁸⁴ Puhani Ivo, *E drejta romake, Prishtinë, Universiteti i Prishtinës, 1980, f.210*

⁸⁵ J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Eckpfeiler des Zivilrechts, Berlin, 2017, f.979*

Çështja e pronësisë përveç rregullimit me akte juridike nacionale e njëta, si një nga të drejtat themelore të njeriut është e rregulluar edhe me akte ndërkombëtare. Kështu, këtë çështje shprehimisht e gjejmë të rregulluar në Deklaratën universale për të drejtat e njeriut të OKB-së në neni 17 ku thotë që “çdo njeri ka të drejtë të ketë pasuri, vetë dhe në bashkësi me të tjerët dhe se askush nuk duhet të privohet arbitrarisht nga pasuria e tij”. Gjithashtu edhe protokollin shtesë i Konventës Europiane për të Drejtave të Njeriut në nenin 1 thotë që “çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij dhe askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”.

MËNYRAT E FITIMIT TË PRONËSISË

Me mënyrat e fitimit të pronësisë kuptojmë ato fakte juridike me të cilat ligji lidh krijimin apo lindjen e të drejtës së pronësisë.⁸⁶ Që personi të fiton pronësinë mbi një send të caktuar ai detyrimisht deri tek fitimi i pronësisë duhet të ketë ardhur në ndonjërin nga mënyrat e parapara me ligj, mënyra që janë të pranuar nga e drejta objektive, sepse në të kundërtën nuk mund të pretendoj fitimin e titullit të pronësisë mbi atë send. Doktrina juridike mënyrat e fitimit të pronësisë i kategorizon sipas më shumë kritereve. Në bazë të asaj se deri tek fitimi i pronësisë ka ardhur si rezultat i veprimit të ligjeve të natyrës apo veprimeve të njeriut dallojmë fitimin e pronësisë në bazë të ngjarjeve natyrore dhe me veprime njerëzore. Në bazë të asaj se pronësia fitohet nëpërmjet komunikimit të personave të gjallë apo pas vdekjes së personit dallojmë mënyrat e fitimit të pronësisë inter vivos dhe mortis causa. Në bazë të faktit se a konstituohet e drejta e pronësisë mbi sendin i cili kishte pronar paraprakisht apo mbi sendi pa pronar dallojmë mënyrën derivative dhe originare të fitimit të titullit të pronësisë.

Për fitimin e pronësisë kërkohet të plotësohen disa kushte të përgjithshme, ku bëjnë pjesë: aftësia e sendit që të jetë objekt pronësie, zotësia e fituesit për të qenë pronar mbi atë send dhe titulli juridik për fitimin e pronësisë.⁸⁷ Përkundër kushteve të parapara për fitimin e pronësisë ligji ka paraparë situata kur kjo e drejtë mund të kufizohet apo përjashtohet në tërësi kur është në pyetje interesi publik. Ky përjashtim apo kufizim mund të bëhet përmes shpronësimit, respektivisht përmes institucionit të ekspropriimit.

Sipas Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore të Maqedonisë pronësia mund të fitohet në bazë të ligjit, në bazë të veprimit juridik, me trashëgim dhe në bazë të vendimit të organit shtetëror. Po sipas ligjit e drejta e pronësisë fitohet: me krijimin e sendit të ri, me përzierje dhe bashkim, përmes ndërtimeve në tokë, me mbajtje, me ndarje të fruteve, me fitimin e pronësisë nga jopronari, me okupim, me bashkim dhe shtresim (aluvio), me ndryshimin e rrjedhjes së ujit dhe krijimin e ujëdhësës si dhe me raste të tjera të parapara në ligj.⁸⁸ Fitimi i pronësisë me krijimin e sendit të ri ndodh atëherë kur personi me punën e tij duke përdorur materialin e tij arrijnë të krijoj një send të ri, apo edhe kur përdor materialin e huaj dhe me punën e tij arrijnë që të krijoj një send të ri por me kushtin që të mos e ketë ditur që materiali ka qenë i huaj dmth të ketë qenë me mirëbesim dhe vlera e materialit të jetë më e vogël se vlera e punës së investuar për sendin e ri. Fitimi i pronësisë përmes përzierjes apo bashkimit të pjesëve të pronarëve të ndryshëm të sendeve mund të krijohet pronësia e më shumë personave mbi të njëjtin send-bashkëpronësia në rast se sendi i ri i posakrijuar nuk mund të ndahet pa u dëmtuar apo pa shpenzime të mëdha. Fitimin e pronësisë përmes ndërtimit në tokën e vet e fiton personi i cili është pronar i tokës dhe i cili në bazë të lejes së ndërtimit të lëshuar nga organi kompetent ndërton objektin në tokën e tij të cilin e regjistron më pas në regjistrat publik për paluajtshmëri. Personi në bazë të lejes së lëshuar nga organi kompetent e fiton pronësinë përveç se mbi objektin e ndërtuar në tokën e huaj edhe mbi tokën ku është ndërtuar objekti, në qoftë se nuk e din dhe nga rrethanat e rastit e as që ka mundur ta din se ndërton në tokë të huaj, kurse pronari i tokës ka ditur për ndërtimin por nuk ka kundërshtuar. Me veprime juridike pronësia mbi sendin e paluajtshëm mund të fitohet përmes kontratës me shkrim dhe me regjistrimin e të njëjtës në regjistrin publik. Pronësia mund të fitohet edhe me anë të trashëgimit në momentin e hapjes së trashëgimisë për pasurinë e të vdekurit. Në këtë moment pronësinë mund të fitojnë sikurse trashëgimtarët ligjor ashtu edhe ato testamentar. Me vendim të organit shtetëror pronësia mund të fitohet saherë kur konstituimit të të njëjtës i paraprin vendimi i organit administrative apo gjyqësor.

⁸⁶ Prof.Dr. Ardian Nuni, *Leksione të së drejtës së pronësisë*, Tiranë, 2007, f.92

⁸⁷ Prof.Dr. Abdulla Aliu, *E drejta sendore*, Prishtinë, 2014, f.140

⁸⁸ *Neni 113 i Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore i Republikës së Maqedonisë*, Gazeta zyrtare nr.18/2001, datë 20.02.2001

FITIMI I PRONËSISË NGA SHTETASIT E HUAJ

Shtetas të huaj konsiderohen të gjithë personat fizik që nuk janë shtetas të Maqedonisë, pavarësisht në kanë shtetësi të ndonjë vendi apo janë fare pa shtetësi. Kurse persona juridik të huaj konsiderohen të gjithë ata persona juridik që nuk kanë të regjistruar selinë apo degën e saj në territorin e Republikës së Maqedonisë. Republika e Maqedonisë lejon fitimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme nga shtetasit e huaj nën kushtet e parapara me ligj. Fitimi i të drejtës pronësore sikurse nga shtetasit e vendit edhe shtetasit e huaj është e ngjashme kur bëhet fjalë për pronësinë mbi sendet e luajtshme. Ndërsa, kur bëhet fjalë për sendet e paluajtshme kjo çështje ndryshon esencialisht, pasi sendet e paluajtshme paraqiten të rëndësishëm së veçantë për interesin shtetëror dhe shoqëror, prandaj dhe mbrohen në mënyrë të veçantë nga ligjet e secilit vend. Janë të veçanta pasi paluajtshmëria përbën një nga elementet e sovranitetit shtetëror dhe nuk mund të ekzistojnë asnjë shtet në botë pa territor. Sendet e paluajtshme për dallim nga sendet e luajtshme i nënshtrohen regjimit të veçantë ligjor, dhe për secilin lloj nga sendet e paluajtshme vlejn ligje të veçanta, siç është Ligji për tokën bujqësore, Ligji për tokën ndërtimore, Ligji për pyje, Ligji për ujëra etj. Fitimi i pronësisë mbi sendet e paluajtshme varet edhe nga regjimi juridik që vlen mbi ato sende, pasi duhet dalluar sipërfaqet e tokës bujqësore nga ajo ndërtimore, apo pyjet nga kullotat. Fitimi i pronësisë mbi sendet e paluajtshme bëhet vetëm pas një procedure konkrete formale dhe me regjistrimin në regjistra publik. Përkundër faktit të lejimit të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme nga të huajt në territorin e Maqedonisë, megjithatë shteti ka të drejtë që për shkak të sigurisë së shtetit apo të interesit të përgjithshëm me ligj të ndalojë një gjë të tillë.

Në rastet kur i huaji fiton pronësinë mbi kategorinë e sendeve të paluajtshme të cilat lejohen me ligj, atëherë i huaji fiton të gjitha autorizimet pronësore juridike që i ka edhe personi i vendit, dmth të njëjtën mund ta përdor, ta gëzojë apo disponoj me veprime juridike duke bartur të drejtën e pronësisë në mënyrë të pavarur qoftë në personat e brendshëm poshtu edhe tek personat e tjerë të huaj. Mbi këtë objekt pronësie të të huajt në mënyrë të ngjashme mund të konstituohen edhe të drejta të tjera sendore, sikurse e drejta e pengut, servituti etj.

Që i huaji të fiton të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë, vet e drejta pozitive bën kategorizimin në dy grupe. Kështu, për subjektet të cilat vijnë nga shtetet anëtare të Bashkimit Europian (BE) dhe Organizatës për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim (OECD) parashihen rrethana më lehtësuese, dhe shpeshherë gati gati barazohet me subjektet vendore. Kurse kur si fitues të të drejtës së pronësisë paraqiten subjektet jashta shteteve anëtare të BE-së dhe OECD-së, atëherë për këto aplikohet reciprociteti. Reciprociteti në çdo rast vërtetohet nga Ministri i drejtësisë. Edhe në rastin e fitimit të pronësisë mbi sendin e paluajtshëm pas momentit të regjistrimit në librat publik, Agjencioni për kadastrë të paluajtshmërive është i detyruar që në afat prej pesë ditëve pas regjistrimit, këto të dhëna ti përcjell në Ministrinë për transport dhe lidhje e cila është e autorizuar për mbajtjen e evidencës për këto të dhëna.

Fitimi i pronësisë mbi tokën bujqësore. – Subjektet e huaja në territorin e Maqedonisë nuk mund të fitojnë të drejtë pronësie mbi tokën bujqësore. Sipas legjislacionit pozitiv, pronësinë mbi tokën bujqësore në pronësi të shtetit përmes shitjes nuk mund ta fitojnë personat fizik dhe juridik të huaj, përveç nëse me marrëveshje ndërkombëtare nuk është rregulluar ndryshe.⁸⁹ Përgjithësisht kur bëhet fjalë për shtetas të vendeve anëtare të BE-së, ata do të mund të fitojnë pronësinë mbi tokën bujqësore në pronësi të shtetit vetëm pasi të kalojnë shtatë vjet nga hyrja e Republikës së Maqedonisë në Bashkimin Europian. Kjo do të thotë se tani për tani të huajt në territorin e R. së Maqedonisë nuk mund të fitojnë të drejtë pronësie mbi tokën bujqësore as përmes kontratës për shitblerje të drejtëpërdrejtë e as nëpërmjet pjesëmarrjes në shoqëri tregtare me kapital përmbi 49%. Edhe atëherë kur subjekti i huaj blen apo në ndonjë mënyrë tjetër e tejkalon pjesëmarrjen apo aksionet përmbi 49% në shoqërinë tregtare që paraprakisht ka fituar pronësinë mbi tokën bujqësore në pronësi të shtetit, atëherë kontrata e shitblerjes së kësaj toke do të jetë e pavlefshme. Të huajt vetëm mund të jenë titullar të kontratës afatgjate mbi tokën bujqësore. Kështu, sipas nenit 24 të Ligjit për tokat bujqësore, subjektet e huaja kanë vetëm të drejtë të marrjes me qira të tokës bujqësore në Maqedoni. Si të tillë mund të paraqiten personat fizik si dhe personat juridik të huaj që kanë të regjistruar selinë apo degën e saj në Maqedoni, që si veprimtari primare kanë prodhimtarinë bujqësore ose përpunimin e produkteve bujqësore apo ushtrojnë veprimtari hulumtuese shkencore.

Fitimi i pronësisë mbi tokën ndërtimore. - Kur si send i paluajtshëm paraqitet toka ndërtimore, atëherë si titullar të saj mund të paraqiten: vet shteti, komunat si dhe të gjithë personat e tjerë fizik dhe juridik të vendit apo të huaj. Personat fizik dhe juridik të huaj që janë resident të shteteve anëtare të BE-së dhe të OECD-së, mund të fitojnë të drejtë pronësie apo qiraje afatgjate mbi tokën ndërtimore në territorin e R. së Maqedonisë nën kushte të njëjta

⁸⁹ Pika 1 e nenit 3 e Ligjit për shitjen e tokës bujqësore në pronësi të shtetit, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë Nr.87, datë 17.06.2013

sikurse personat fizik dhe juridik të vendit.⁹⁰ Kurse për të gjithë subjektet e tjera të huaja që nuk janë subjekte të këtyre organizmave që të fitojnë pronësinë mbi tokën ndërtimore aplikohet reciprociteti. Në të gjitha rastet afati minimal i qirasë nuk mund të jetë nën 5 vjet, kurse afati maksimal mund të zgjas deri në 99 vjet. Poashtu personat e huaj fizik dhe juridik mund të paraqiten në territorin e Maqedonisë edhe si projektues, ndërtues dhe mbikqyrës të objekteve të ndryshme, pasi të plotësojnë kushtet e parapara me ligj.

Fitimi i pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit dhe lokalit afarist. - Fitimi i pronësisë mbi banesën, ndërtesën e banimit apo lokalet afariste nga shtetasit e vendeve anëtare të BE-së apo OECD-së në territorin e Maqedonisë bëhet nën kushte të njëjta sikurse nga shtetasit e vendit, kurse kur si pretendent të fitimit të pronësisë mbi këtë kategori të sendeve paraqiten shtetasit apo personat juridik të vendeve jo anëtare të BE-së apo OECD-së atëherë aplikohet reciprociteti. Në të dyja rastet përveç kushteve të përgjithshme që të vijë deri tek fitimi i pronësisë domosdoshmërisht duhet të sigurohet edhe pëlqimi nga ministri i drejtësisë, nga ministri i transportit dhe ministri i financave.

Si subjekte të huaja përveç personave fizik dhe juridik privat, mund të paraqiten edhe shtetet e huaja si dhe organizatat ndërkombëtare dhe agjencitë e specializuara të Kombeve të Bashkuara apo Këshillit të Europës. Këto mund të fitojnë të drejtë pronësie sikurse mbi banesat dhe mbi ndërtesat poashtu edhe mbi tokën ndërtimore, të cilat iu shërbejnë për kryerjen e misioneve të tyre diplomatike apo detyrave tjera të përcaktuara me marrëveshje ndërkombëtare. Personat e huaj fizik shtetas të vendeve të cilat nuk janë anëtare të BE-së apo të Organizatës për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim (OECD), mund që me trashëgim të fitojnë të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë nën kushte të reciprocitetit, sikurse edhe shtetasit e Maqedonisë, në qoftë se me marrëveshje ndërkombëtare ndryshe nuk është përcaktuar.⁹¹ Ndërsa kur bëhet fjalë për shtetasit të vendeve anëtare të BE-së dhe OECD të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme përmes trashëgimisë mund ta fitojnë nën kushte të njëjta sikurse shtetasit e Maqedonisë. Ndërsa kur si subjekte paraqitet personat juridik të huaj të cilët mund të trashëgojnë në bazë të testamentit, atëherë për të njëjtit vlejn kushtet e reciprocitetit për të fituar të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në Maqedoni.

PËRFUNDIME DHE REKOMANDIME

- Sipas Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore të R.Maqedonisë pronësia mund të fitohet në bazë të ligjit, në bazë të veprimit juridik, me trashëgim dhe në bazë të vendimit të organit shtetëror.
- Që i huaji të fiton të drejtën e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në territorin e Republikës së Maqedonisë, vet e drejta pozitive bën kategorizimin në dy grupe. Kështu, për subjektet të cilat vijnë nga shtetet anëtare të Bashkimit Europian(BE) dhe Organizatës për Bashkëpunim Ekonomik dhe Zhvillim(OECD) parashihen rrethana më lehtësuese, dhe shpeshherë gati gati barazohet me subjektet vendore. Kurse kur si fitues të të drejtës së pronësisë paraqiten subjektet jashta shteteve anëtare të BE-së dhe OECD-së, atëherë për këto aplikohet vetëm reciprociteti.
- Të huajt në territorin e R. së Maqedonisë nuk mund të fitojnë të drejtë pronësie mbi tokën bujqësore as përmes kontratës për shitblerje të drejtëpërdrejtë e as nëpërmjet pjesëmarrjes në shoqëri tregtare me kapital përmby 49%. Të huajt kanë vetëm të drejtën e qirasë afatgjate mbi tokën bujqësore në Maqedoni.
- Kur si objekt i qarkullimit juridik paraqiten toka ndërtimore, banesa, ndërtesa e banimit, lokali afarist, atëherë të huajt mund të fitojnë pronësinë mbi këto sende, varësisht nga vendi nga i cili vjen. Subjektet që vijnë nga vendet anëtare të BE-së dhe OECD-së janë të barazuar me shtetasit e vendit, kurse ata të cilët nuk janë subjekte të këtyre organizmave vlen reciprociteti.
- Rekomandoj që të ndryshohet neni 246 i Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore të RM-së i cili parasheh që: “Personat e huaj fizik dhe juridik nuk mund të fitojnë të drejtën e pronësisë në tokën bujqësore në territorin e Republikës së Maqedonisë” dhe të harmonizohet me Ligjin për trashëgimi i RM-së, cili të huajve ua njeh të drejtën në trashëgimi në Maqedoni nën kushte të aplikimit të parimit të reciprocitetit.

⁹⁰ *Neni 1 i Ligjit për ndryshime dhe plotësime i Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë Nr. 139, datë 19.12.2009, Shkup*

⁹¹ *Neni 243 i Ligjit për ndryshime dhe plotësime i Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore, Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë Nr. 07-2938/1, datë 17 korrik 2008, Shkup*

REGJISTRI I LITERATURES SË KONSULTUAR

- [1] Marcel Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, Vol.1, (Paris: Pichon 11th ed 1928), n 2159 & Wolfgang Faber, Brigitta Lurger, *Rules for the Transfer of Movables: A Candidate for European Harmonisation or National Reforms*, European Legal Studies Osnabrück
- [2] Benusi Baltasar, *Obligimet dhe kontratat Përgjithsisht*, Tiranë, Botimi Ministrisë së Shqipërisë, 1931
- [3] Puhan Ivo, *E drejta romake*, Prishtinë, Universiteti i Prishtinës, 1980
- [4] J. von Staudingers, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Eckpfeiler des Zivilrechts*, Berlin, 2017
- [5] Prof.Dr. Ardian Nuni, *Leksione të së drejtës së pronësisë*, Tiranë, 2007
- [6] Prof.Dr. Abdulla Aliu, *E drejta sendore*, Prishtinë, 2014
- [7] Ligjit për pronësi dhe të drejta tjera sendore i Republikës së Maqedonisë, *Gazeta zyrtare nr.18/2001*, datë 20.02.2001
- [8] Ligjit për shitjen e tokës bujqësore në pronësi të shtetit, *Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë Nr.87*, datë 17.06.2013