



"MBËSHTETJE PËR AKSESIN E GRAVE NË TË DREJTAT E PRONËSISË"

Udhëzues praktik për profesionistët e drejtësisë

Tiranë, 2015

Titulli: "Mbështetje për aksesin e grave në të drejtat e pronësisë".
Udhëzues praktik për profesionistët e drejtësisë

Ky udhëzues është përgatitur nga Qendra për Nisma Ligjore Qytetare në kuadër të zbatimit të projektit "Mbështetja për aksesin e grave në të drejtat e pronësisë përmes informimit, ndërgjegjësimit dhe këshillimit ligjor", me mbështetjen financiare dhe teknike të Entit të Kombeve të Bashkuara për Barazinë Gjinore dhe Fuqizimin e Grave në Shqipëri (UN Women) në kuadër të Programit të Bashkëpunimit ndërmjet Qeverisë së Shqipërisë dhe Kombeve të Bashkuara 2012-2016. Mendimet dhe pikëpamjet e shprehura në studim janë të autorëve dhe nuk përfaqësojnë domosdoshmërisht ato të Entit të Kombeve të Bashkuara për Barazinë Gjinore dhe Fuqizimin e Grave (UN Women) ose të Kombeve të bashkuara.

I jemi mirënjohës ekipit të UN Women, znj. Estela Bulku dhe z. Rezart Xhelo për nismën e tyre, udhëzimin e tyre të përgjithshëm dhe ekspertizën teknike në lidhje me rëndësinë e informimit të publikut mbi të drejtat pronësore.

© Qendra për Nisma Ligjore Qytetare

Përgatiti: Prof. Dr. Aurela Anastasi, Prof. Dr. Arta Mandro, MA Elona Saliq

PËRMBAJTJA

- I. **E drejta e pronësisë dhe aksesit i grave në të drejtat pronësore.**
 1. Ku gjenden rregullime të veçanta për mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave

- II. **Profesioni i noterit dhe roli i tij në mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave**
 1. Kushtet ligjore dhe standardet etike të veprimtarisë së noterisë
 2. Përgjegjësitë profesionale të noterit
 3. Parimet e barazisë dhe mosdiskriminimi në shërbim.
 4. Aktet/veprimtaria e noterit kundrejt të drejtave pronësore të grave.
 5. E palejueshme për noterin: Çfarë mund të shkaktojë diskriminim

- III. **Roli i Avokatit: Mbrojtja e parimit të barazisë gjinore në marrëdhëniet e pronësisë.**
 1. Detyrat e avokatit për mbrojtjen e parimit të barazisë gjinore në marrëdhëniet e pronësisë.
 2. *Çfarë duhet të mbajë parasysh një avokat kur këshillon klientin/en e tij në lidhje me pasurinë bashkëshortore?*
 3. Këshillat e Avokatit për një kuptim të drejtë të prezumimit ligjor të bashkëpronësisë për pasuritë e vëna gjatë martesës.
 4. Këshillat e Avokatit në rastet e trashëgimisë dhe të testamentit nga bashkëshortët.
 5. Këshillat e Avokatit në rastet e bashkëjetesës së faktit midis dy partnerëve
 6. Këshillat e avokatit në lidhje me marrëdhëniet kontraktore gjatë martesës, ose pas zgjidhjes së saj.
 - 6.1. *Këshillat e Avokatit në rastet e huave dhe të kredive të njërit prej bashkëshortëve.*
 - 6.2. *Marrëdhënie të tjera kontraktore*

- IV. **Roli i Punonjësit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në mbrojtje të parimit të barazisë gjinore**

1. Kushtet ligjore dhe standardet etike të veprimtarisë së punonjësve të ZRPP
2. Përgjegjësitë profesionale të punonjësit të ZRPP në çështjet e të drejtave pronësore
3. Parimet e barazisë dhe mosdiskriminimi në shërbim
4. Aktet/veprimtaria e punonjësit të ZRPP kundrejt të drejtave pronësore të grave
5. Veprimet e palejueshme

V. Ndërveprimi institucional me qëllim mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave

Rregullat dhe forma e komunikimit midis avokatit, noterit dhe ZRPP

I. E drejta e pronësisë dhe aksesit i grave në të drejtat pronësore.

Noterët, punonjësit e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme pranë Zyrave përkatëse në nivel qendror e vendor, avokatët, etj, përmes veprimtarisë së tyre kanë një rol të rëndësishëm në statusin e të drejtave pronësore të grave. Këta mund të kontribuojnë në mënyrë të tillë që çfarë thuhet në ligj dhe në standardet ndërkombëtare të bëhet realitet.

Sipas nenit 149 të Kodit Civil "Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji". Por sa e gëzojnë gratë këtë të drejtë? A janë të mjaftueshme vetëm përpjekjet e tyre të vetmuara pa u shoqëruar me mbështetje institucionale? Si mundet që këta aktorë të shmangin sa më shumë, duke respektuar ligjin dhe diskrecionin e tyre, konfliktet që lidhen me pronën ose si mund të eliminojnë kryerjen e akteve e veprimeve që çojnë në diskriminimin dhe trajtimin e pabarabartë për shkak të gjinisë.

Aktorët e sipërpërmendur, lipset që gjatë ushtrimit të veprimtarisë të tyre të dinë se çfarë përgjigje do të marrin këto pyetje duke respektuar të drejtat, reduktuar dhe eliminuar diskriminimi. Çdo aktor nevojitet të bëjë një analizë gjithpërfshirëse duke u ndalur:

- Në situatën konkrete të paraqitur dhe legjislacioni në fuqi që zbatohet në këtë rast;
- Në faktin se cenimet e të drejtave të grave janë evidente në realitetin shqiptar dhe kështu të 'pyesë veten' se çfarë kujdesi më shumë duhet treguar që përmes veprimtarisë si avokat, noter, punonjës i ZRPP dhe institucioni që përfaqëson të bëjë të mundur që gratë të gëzojnë dhe disponojnë realisht të drejtat e tyre pronësore;
- Në mënyrat dhe mjetet që do të ishin 'të duhurat' për të zgjidhur një situatë diskriminuese për shkak të gjinisë në të drejtat pronësore dhe
- Në mënyrat dhe mjetet që duhen përdorur për të shmangur diskriminimin gjinor.

Ka një sërë faktorësh që influencojnë rezultatet aktuale të të drejtave pronësore të grave. Në cenimin e të drejtave pronësore ka rolin e vet:

- tradita, zakonet dhe mentalitetet mbizotëruese. Duhet bërë kujdesi i duhur që veprimtaria e këtyre profesionistëve të shmangë sa më shumë këtë ndikim;
- mënyra se si është hartuar një dispozitë dhe se si zbatohet ligji në ndonjë rast janë të ndryshme dhe kjo, në ndonjë rast, bëhet enkas për të diskriminuar një grupim të caktuar;
- niveli i ndërgjegjësimit të grave si dhe përpjekjet apo stepjet e tyre për të marrë atë që u takon hasen rëndom. Kjo do të thotë që përpjekjet për të ndriçuar këtë kategori me të drejtat që i përkasin, ka shumë rëndësi;
- niveli i ndërgjegjësimit e profesionalizmit të aktorëve të sistemit të drejtësisë dhe shoqërisë në tërësi ka ende nevojë për përmirësim; etj.

E drejta pronësore mbetet një çështje me rëndësi dhe një nga 12 prioritetet e integritetit të vendit në BE. Kushdo që e çmon përparimin e vendit qoftë ky individ, profesionist apo institucion duhet të tregojë vëmendjen dhe zellin e duhur ndaj respektimit të kësaj të drejte pa diskriminim.

Aksesi i grave në të drejtat e tyre pronësore është shumë i kufizuar. Ky akses nuk është i lidhur vetëm me ligjin. Nga ana tjetër, është e vërtetë që edhe ligjet në dukje të mira, të mos sjellin rezultate të barabarta. Qëllimi është se si këta aktorë të shohin ligjin përmes rezultateve që do të sjellë zbatimi i tij me qëllim që të eliminohet diskriminimi.

Të mos harrojmë: kur një grua nuk ka akses për të lidhur një kontratë, kur nuk e kupton pasojën e një kontrate, kur heq dorë nga të drejtat e saj pa i kuptuar ato, kur ajo lidh një kontratë për të kënaqur një pjesëtar të familjes, ose kur një grua nuk ka akses për të marrë e përfituar një kredi financiare, ose mund ta bëjë këtë vetëm përmes bashkëshortit apo një mashkulli tjetër të familjes, me cilësinë e garantit, kjo do të thotë që ajo është e refuzuar në autonominë e saj ligjore.

Çdo kufizim i tillë e pengon atë nga mbajtja e pronës si pronare e vetme dhe e përjashton nga menaxhimi ligjor i biznesit të saj ose që të jetë palë në ndonjë formë tjetër të kontratës. Kufizimet e tilla cenojnë seriozisht aftësinë e grave për të qenë të siguruara si ato vet ashtu edhe fëmijët e tyre. E kështu do të rezultojë që e ardhmja të mos jetë e sigurtë.

Vini re: si profesionistë nëse me aktet dhe veprimet tuaja u jepni burrave të drejtën për një pjesë më të madhe të pasurisë në mbarim të martesës apo bashkëjetesës së faktit, ose në rastin e vdekjes së një të afërmi, atëherë keni diskriminuar një grua dhe kjo do të ketë një ndikim serioz në aftësitë praktike të gruas që të zgjidhë martesën me bashkëshortin e saj sepse ajo nuk do të jetë në gjendje për të mbështetur veten ose familjen e saj dhe për të jetuar me dinjitet si një person i pavarur.

Në lidhje me trashëgiminë, si rezultat trajtimit të pabarabartë, gratë mund të marrin një pjesë të vogël të pronës së bashkëshortit apo të pronës së babait. Në disa raste, grave u janë dhënë të drejta të kufizuara dhe të kontrolluara lidhur me trashëgiminë. Shpesh të drejtat e trashëgimisë për të vejat nuk pasqyrojnë parimet e pronësisë së barabartë të pasurisë së fituar gjatë martesës.

Kujdes: ndonëse vëmendja në çështjet pronësore është e lidhur më shumë me pasurinë e paluajtshme, dhe veçanërisht me tokën duhet të nënvizojmë se cilësia e jetës varet shumë edhe nga gëzimi dhe administrimi i përditshëm i të mirave dhe të ardhurave që nuk janë detyrueshmërisht "të paluajtshme". Gratë kanë vështirësi edhe për këto dhe shpesh herë i drejtohen autoriteteve avokatëve e noterëve më së shumti.

1. Ku gjenden disa prej rregullimeve për mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave dhe parimin e barazisë gjinore?

Konventa për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave [CEDAW] Neni 16 CEDAW¹ parashikon që Shtetet duhet të sigurojnë, mbi bazën e barazisë së burrave dhe grave, të drejta të njëjta për të dy bashkëshortët në lidhje me pronësinë, fitimin, menaxhimin, administrimin, gëzimin dhe disponimin e pasurisë, si falas ashtu edhe me pagesë [16/h]. Sipas nenit 15 të CEDAW, gratë janë të garantuar për një zotësi juridike të njëjtë me atë të burrave dhe të njëjtat mundësi për të ushtruar këtë zotësi në çështjet civile.

Legjislacioni shqiptar duket se është asnjës sa u përket aspekteve gjinore. Por, përderisa, rezultatet që vijnë nga zbatimi i këtij legjislacioni në mënyrë evidente vërtetojnë se burrat zotërojnë dhe administrojnë

¹ Konventa e OKB mbi Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave [1979] e cila ka hyrë në fuqi më 3 shtator 1981. Shih tekstin e plotë të Konventës në: http://www.mpcs.gov.al/dpshb/images/stories/files/instrumentat_e_okb/3.2.1.2.CEDAW.pdf [aksesuar në Maj 2015].

pronën më shumë se gratë, tregon se ende ka vend për përmirësim dhe masa pozitive me qëllim realizimin e barazisë në fakt.

Kushtetuta e RSh [1998] ka parashikuar disa garanci për të ndaluar diskriminimin mbi bazë gjinore. Kushtetuta e RSh garanton barazinë e të gjithëve përpara ligjit. Në këtë kuptim si burrat dhe gratë gëzojnë të njëjtat të drejta dhe detyrime. Për të "të gjithë janë të barabartë përpara ligjit dhe askush nuk mund të diskriminohet ..." (neni 18). Kushtetuta garanton të drejtën e pronës dhe në të renditen mënyrat e fitimit të pronës të tilla si: dhurimi, trashëgimia, blerja dhe çdo mënyrë tjetër klasike e parashikuar në Kodin Civil [neni 41 paragrafi 1 dhe 2]. Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor [neni 42 i Kushtetutës].

Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, [1994 dhe ndryshuar] përfaqëson tërësinë e normave që rregullojnë fitimin e pronësisë, bashkëpronësinë dhe kontratat. Në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë [KC], janë përdorur termat "*çdo person*", "*person*" ose "*personat*", duke mos bërë dallime midis burrave dhe grave. Pikërisht në nenin 1 të këtij Kodi është përcaktuar se çdo person fizik gëzon zotësi të plotë për të pasur të drejta dhe detyrime civile. Gjithsesi mbetet që dispozita lidhur me fitimin e zotësisë së plotë për të vepruar [neni 6 KC] për shkak martesë nën moshë, duhet të amendohet dhe të barazojë të dy gjinitë. Kjo në përputhje me nenin 7 të KF.

Tagrat e pronarit mbi sendin objekt pronësie janë të shumta. Sipas nenit 149 të KC "Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji". Neni 83 i KC parashikon 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 është i vlefshëm*". Në nenet 192 - 197 të Kodit Civil, përcaktohet se garanti i të drejtës së pronësisë është regjistrimi pasurive të paluajtshme në regjistrat publike, dhe konkretisht në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Regjistrim i cili bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykatë apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji. Ndërsa në nenin 196, të KC parashikohet se gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore detyrohen t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të

drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë. Neni 208 i KC parashikon se: " *Tjetërsimi i sendit të përbashkët mund të bëhet vetëm me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve*". Pjesëtimi i pasurisë së përbashkët rregullohet sipas nenit 207 të KC. Për këtë kërkohet marrëveshja e të gjithë bashkëpronarëve. Kur sendi është i paluajtshëm marrëveshja duhet të bëhet me akt noterial. Kur nuk arrihet marrëveshja, pjesëtimi i sendit kryhet me anë të gjykatës, duke u thirrur në gjyq të gjithë bashkëpronarët. Gjykata, kur disa nga bashkëpronarët e kërkojnë, mund të urdhërojë që sendi t'u lihet këtyre, duke i detyruar që t'i paguajnë bashkëpronarët, i cili kërkon pjesëtimin, vleftën e pjesës së tij, sipas mënyrës dhe brenda afateve të caktuara në vendimin gjyqësor. Kur sendi që nuk mund të ndahet në natyrë, është shtëpi banimi, gjykata ia lë në pjesë, në kushtet e sipërtreguara, atij nga bashkëpronarët që banon në atë shtëpi ose ka nevojë më shumë se të tjerët për atë sipërfaqe banimi. Trashëgimia si mënyrë e fitimi të pronësisë rregullohet gjithashtu nga KC. Për impaktin e dispozitave të KC lidhur me të drejtat pasurore të grave, shih trajtimet në vijim. Duket se në praktikë zbatimi i këtyre dy neneve ka sjellë probleme që janë përçuar deri në gjykatë. Për këtë arsye, ekspertët e intervistuar kanë rekomanduar edhe ndryshime që konsiderohen të domosdoshme.

Ligji nr.7501/19.7.1991 "Për tokën" [ndryshuar] rregullon të drejtën për të përfituar tokë familjet që ishin anëtare të ish kooperativave bujqësore [neni 5]. Zbatimi i tij duhet parë në harmoni me dispozitat e KC [pjesa e familjes bujqësore]. Ligji duket neutral nga këndvështrimi gjinor. Juridikisht, të gjitha të drejtat që burojnë prej këtij ligji duket se 'nuk varen' nga gjinia. Gjendja e bashkëpronësisë e krijuar, nuk favorizon apo privilegjon, *juridikisht*, në dukje, asnjë bashkëpronar. E tillë është e drejta e çdo bashkëpronari që të votojnë për shitjen e tokës dhe të kërkojë ndarje dhe pagesë për shitjen e pjesës së vet të tokës²; e drejta e transferimit të pronësisë së tokës bujqësore "në përputhje me kërkesat ligjore për transferimin e pronës së paluajtshme..." dhe me pëlqimin e të gjithë anëtarëve [neni 5]; e drejta e kalimit me trashëgimi tek trashëgimtarët "pavarësisht nga anëtarësia e këtyre në ekonominë bujqësore [Neni 25 i Ligjit 7501]. Juridikisht, të drejtat çdo anëtarit nuk ndryshojnë nëse martohet apo largohet nga familja. Dokumentet e pronësisë dhe të ndarjes së tokës jepen në emër të kryetarit të familjes

²Familja bujqësore mund ta shesë tokën që ka marrë me Ligjin 7501/19.7.1991 "Për tokën" në përputhje me dispozitat e Ligjit Nr. 8337 "Për Kalimin në Pronësi të Tokës Bujqësore, Pyjore, Livadheve dhe Kullotave".

[pa gjini në ligj] si përfaqësues i ligjshëm i familjes fermere. Si anëtare e familjes bujqësore, gruaja përfitonte, në bazë të frymëve në familjen bujqësore ku bënte pjesë, një sasi të caktuar toke bujqësore. Në rast të zgjidhjes të martesës gruaja kishte të drejtën e pjesëtimit të pasurisë të familjes bujqësore si dhe të administrimit të pjesës të saj takuese. Sipas KC, edhe nëse gruaja nuk kishte përfituar tokë bujqësore sipas ligjit "Për tokën", e fitonte këtë për shkak të martesës duke u konsideruar si bashkëpronare në pasurinë e një familjeje bujqësore [neni 222 e vijues i KC]. Neni 223 i KC ndalet në përbërjen e familjes bujqësore si një familje e "përbërë nga personat që lidhen ndërmjet tyre për shkak gjinie, martese, birësimi ose pranimit si anëtar i saj".

Ligji nr.33/2012 "Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme" përcakton organizimin dhe funksionimin e ZRPP, kushtet dhe procedurat për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, si dhe për administrimin e regjistrimit publik të këtyre pasurive. Neni 41/2 rregullohen situatat e bashkëpronësisë midis bashkëshortëve. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve. Sipas nenit 41/1 "Aktet, që përmbajnë fitimin e pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, të cilat u përkasin bashkërisht dy apo më shumë personave, regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke treguar identitetin dhe pjesët e secilit bashkëpronar, kur kjo është e mundshme". Ligji [neni 38] përcakton detyrimin për të regjistruar çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitim të të drejtave të pronësisë. Është detyrë e gjykatës, noterëve, përmbauesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore ti dërgojnë zyrës, që administrojnë regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme ose të një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, brenda 30 ditëve nga data e lëshimit të tyre. Ligji përfshin Regjistrimin e kontratave të shitjes [Neni 42]; Regjistrimi i pjesëtimit të një pasurie të paluajtshme që është në bashkëpronësi [neni 43]; Regjistrimi i punimeve të reja në fazën e karabinasë [Neni 47]; Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja [neni 48]; Regjistrimi i objekteve të legalizuara [neni 49], Regjistrimi i prokurës [Neni 61]; Regjistrimet e akteve të kryera në shtetet e tjera [62]; etj.

Kodi i Familjes [2003]: Nënvizon barazinë morale, dhe juridike ndërmjet burrit dhe gruas si bashkëshortë dhe si prindër kundrejt fëmijëve të tyre [neni 1, neni 50, etj KF]. Kjo barazi shprehet edhe për aspektet e të drejtave personale edhe pasurore/pronësore.

Ligji për barazinë gjinore në shoqëri [2008], në nenin 23 synon të ridimensionojë vlerësimin e punës së papaguar. Të ardhurat nga puna luajnë një rol me rëndësi në të fitimin e pronës. Kjo lloj pune vlerësohet si kontribut për familjen dhe shoqërinë. Të dhënat tregojnë se subjektet më shumë të përfshira në "sektorin" e punës së papaguara janë gratë. Rëndësia e trajtimit të kësaj çështjeje qëndron në faktin që individët që i dedikohen një sërë punësh që hyjnë në kategorinë e punëve "të papaguara", ndërsa luajnë një rol të spikatur në mirëqenien e familjes, nuk kanë një vlerësim adekuat nga anëtarët e tjerë familjes së tyre dhe madje edhe nga shoqëria e shteti. LBGJ përfshin për herë të parë në përmbajtjen e vet dispozita të tilla të cilat vijnë në vëmendjen e çdo autoriteti por edhe të mbarë shoqërisë (përfshi edhe anëtarët e familjes) në vlerësimin dhe respektimin moral e material të kësaj veprimtarie në dobi të familjes. Këto dispozita lehtësojnë gjykatën që, në vlerësimin e kontributeve në të mirë të familjes, të shohë me të njëjtin dimension vlere e kontributi edhe punën e papaguar. Madje e bëjnë këtë (gjykatën) të mbajë në vëmendje se realizimi i kësaj veprimtarie mund të jetë shkak i pabarazisë dhe i pengesave që hasin këta individë në integrimin në tregun e "punës së paguar" e për rrjedhojë edhe në aksesin në të drejta pronësore³.

³ Sipas nenit 23 të LBGJ: 1. Puna e papaguar e femrave dhe e meshkujve vlerësohet kontribut për zhvillimin e familjes dhe të shoqërisë, në rast kur ai/ajo:

- a) kujdeset për mirëqenien e familjes;
- b) kujdeset për fëmijët;
- c) kujdeset për anëtarë të tjerë të familjes;
- ç) punon në bujqësi dhe ekonomi familjare.

2. Subjektet e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni përfitojnë nga shërbimet në komunitet, politikat e punës dhe të punësimit, si dhe të formimit profesional në bazë të legjislacionit në fuqi.

II. Profesionit i noterit dhe roli i tij në mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave

1. Kushtet ligjore dhe standardet etike të veprimtarisë së noterisë

Parimi i ligjshmërisë: Legjislacioni specifik për notërinë nuk është i vetmi mbi të cilin e ushtron veprimtarinë e vet Noteri. Ka një sërë ligjesh të cilat rregullojnë aspekte që në një mënyrë apo tjetrën lidhen me atë se si duhet të veprojë noteri. Është detyrë e noterit të azhurnohet me këtë legjislacion duke mundësuar kështu ndarjen midis aspekteve parimore, e që, si të tilla, nuk mund për asnjë shkak e arsye të cenohen nga kjo veprimtari dhe, diskrecionit që ka të bëjë më shumë me vullnetin e palëve dhe të vet noterit.

Parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit: Të gjithë janë të barabartë dhe askush nuk mund të diskriminohet. Kjo vlen dhe për notërinë. Cenimi i këtij parimi mund të vijë edhe prej akteve e veprimeve noteriale. Në këtë rast, si cdo subjekt tjetër noteri ka përgjegjësinë e vet administrative dhe ligjore. Në ndonjë rast, shkelja e barazisë mund të jetë vështirë për tu evidentuar apo kuptuar. Për këtë, noteri duhet të parashikojë pasojat e aktiv/veprimit të vet mbi palët edhe në këndvështrimin e barazisë gjinore.

2. Përgjegjësitë profesionale të noterit

Noteri ka detyrim ligjor të sqarojë përmbajtjen e cdo akti/veprimit noterial përfshi edhe refuzimin e dhënies së shërbimit. Është detyrë e noterit që të ofrojë shërbime noteriale për cdo shtetas pa diskriminim. Pavarësisht kërkesave të palës/palëve, Noteri nuk kryen asnjë veprim juridik që është në kundërshtim me ligjin. Është e drejtë e tij/saj të refuzojë këtë.

Në çdo rast të refuzimit të kryerjes së veprimit noterial, Noteri, sipas nenit 41/2 'LPN', e bën këtë *'me vendim të arsyetuar dhe ia njofton të interesuarit brenda pesë ditëve nga dita e paraqitjes së kërkesës për redaktimin e aktit'*. Është detyrë e noterit që të parashtrijë njëheraz shkaqet që lidhen me refuzimin kur kërkesa e bërë nga palët e interesuara mund të rezultojnë në diskriminimin gjinor. Akti i refuzimit është i kundërshtueshëm në gjykatë. Kjo e bën arsyetimin e qëndrimit refuzues të rëndësishëm në disa aspekte:

- palët edukohen me standardet e barazisë gjinore;

- duke arsyetuar, vet noteri sheh me lupë profesionale rreziqe 'të tjera' të diskriminimit ose 'alarm fals';
- refuzimi për këto shkaqe përbën praktikë pozitive dhe rrit bësimin tek noteria si shërbim;
- e bën aktin e refuzimit një provë të fortë përpara gjykatës e cila verifikon shkakun e kundërshtimit dhe vlefshmërinë apo jo sipas rastit.

Noteri duhet të garantojë mbrojtjen e të dhënave personale të individit. Noteri ka detyrimin ligjor të garantojë konfidencialitetin, të ruajë, mirëmbajë dhe përpunojë në mënyrë të ligjshme të dhënat personale të shtetasve që i paraqiten në zyrë. Noteri ka detyrimin ligjor të ruajë sekretin profesional dhe të mos dëmtojë të dhënat personale të subjektit kontraktues, për të cilat është njohur gjatë kryerjes së veprimtarisë së tij dhe që përbëjnë sekret profesional. Në këtë mënyrë, Noteri ka detyrimin të regjistrojë, të ruajë, të shfrytëzojë, të përdorë dhe të transmetojë të dhënat personale të palëve, vetëm në përputhje me kërkesat dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin për mbrojtjen e të dhënave personale.⁴ Të dhëna për përmbajtjen e akteve noteriale të kryera mund t'u jepen vetëm personave, në emër të të cilëve janë kryer këto veprime, ose personave të autorizuar sipas ligjit. Kushdo që evidenton se e dhëna personale u është shpërndarë të tretëve në kundërshtim me ligjin, ka të drejtën e ankimit për një veprim të tillë.

Noteri duhet të jetë i qartë dhe i kuptueshëm e po kështu aktet dhe veprimet noteriale: Gjatë redaktimit të aktit noterial, Noteri, duhet të bashkëbisedojë me klientin për të mësuar arsyet dhe qëllimin e kryerjes së veprimit juridik. Aspektet pronësore janë shumë delikate. Sqarimi i palëve mbi dispozitat ligjore dhe çdo klauzolë të kontratës, përfshi këtu pasojat juridike që mund të sjellë zbatimi i veprimit noterial apo dispozitës që palët kërkojnë të vendosin. Noteri lexon dhe sqaron me fjalë të kuptueshme aktin noterial. Kushdo duhet të jetë i qartë për përmbajtjen e vullnetit që kërkon të shprehë, të dijë dhe kuptojë mirë pasojat juridike që rrjedhin nga nënshkrimi i aktit noterial të kërkuar. Në rast se një klauzolë apo dispozitë e caktuar është e shkruar në gjuhë juridike, e cila për shtetasin nuk është e kuptueshme apo nuk e di pasojën juridike që mund të vijë. Noteri ka detyrimin ligjor të sqarojë me fjalë të thjeshta, të kuptueshme dispozitën përkatëse, deri sa cdo nënshkrues të kuptojë plotësisht përmbajtjen e saj.

Të ndryshëm të barabartë: Shtetasit të cilët kërkojnë kryerjen e shërbimit noterial nuk kanë të njëjzat njohuri juridike mbi ligjin dhe

⁴ Shih ligji nr, 9887/10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave Personale".

pasojat juridike që sjell veprimi noterial. Shtetasit që kërkojnë kryerjen e shërbimeve noteriale, kanë nivele arsimore, kulturore, shoqërore të ndryshme. Me redaktimin dhe nënshkrimin e aktit noterial palët mbeten të nënshtruara ndaj vullnetit të tyre të shprehur dhe materializuar në akt. Detyrimi i noterit për informimin dhe pasojat që sjell akti notarial ndaj palëve kontraktuesë është moment i rëndësishëm në ushtrim të veprimatrisë noteriale.

3. Parimet e barazisë dhe mosdiskriminimi në shërbim.

Trajtimi i barabartë: Noteri gjatë ushtrimit të veprimatrisë së vet duhet të jetë i/e paanshme. Të ruajë balancën në të drejta dhe detyrime dhe të bëjë me dije palët për rreziqet e pabarazisë e diskriminimit në situata të caktuara. Nëse ndodh që, pala e favorizuar dhe e dëmtuar nga një klauzolë e kontratës insistojnë për vendosjen e saj, rekomandohet që Noteri të parandalojë nënshkrimin e kontratës me ato kushte dhe nëse kjo kërkohet të citojë në kontratë, se: *"Palës, e cila është rënduar më tepër në detyrime, iu sqaruan pasojat juridike që sjell nënshkrimi i kësaj kontrate dhe kjo palë edhe pas marrjes së një informacioni të tillë, pranon që ta nënshkruajë këtë kontratë"*. Psh, marrim rastin e sqarimit që duhet bërë lidhur me situatën e zgjidhjes së martesës me pëlqimin reciprok, kur palët rregullojnë me marrëveshje pasojat. Kjo marrëveshje i paraqitet gjykatës, e cila, sipas nenit 128 të KF, e refuzon atë në rast se konstaton se marrëveshja nuk siguron në mënyrë të mjaftueshme interesat e fëmijëve ose të njërit prej bashkëshortëve. Në qoftë se edhe pas afatit 3 muaj që gjykata pezullon gjykimin, nuk janë bërë rregullimet e duhura, gjykata refuzon miratimin dhe rrëzon kërkesën për zgjidhjen e martesës me pëlqim reciprok të bashkëshortëve.

Niveli i dijeve të palëve është i ndryshëm. Kjo edhe kundrejt veprimeve noteriale dhe pasojave të tyre. Në këtë mënyrë, pala që ka më tepër njohuri juridike, kërkon dhe arrin të bindë palën tjetër, e cila është në disfavor; për të nënshkruar një kontratë që përmban më tepër detyrime për këtë të fundit. Këtë kontratë ia paraqet paraprakisht dhe ia interpreton si kontratë me të drejta të barabarta. Është detyrë e Noterit që pasi dëgjon palët, në respektim të parimit të paanshmërisë midis tyre, sqaron palën *"rënduese në detyrime"* për efektet juridike që vijnë pas nënshkrimit të kontratës dhe në rast se është e mundur, e parandalon nënshkrimin e kontratës me ato kushte; ose në të kundërt, citon në kontratë faktin që njëra palë, edhe pse mori dijeni se rëndohet më tepër me detyrime, dëshiron të nënshkruajë kontratën.

Paanshmëria

Noteri duhet të veprojë gjatë gjithë kohës, dhe të demonstrojë hapur se po vepron me paanshmëri ndaj palëve dhe të jetë i përkushtuar t'u shërbejë të gjitha palëve në mënyrë të barabartë. Me këtë kuptojmë që sqarimet bëhen pa mbajtur anën e njëjës palë apo tjetrës; efektet e veprimit juridik gjithashtu; elaborimi i avantazheve për të dy palët me qëllim që marrëveshja e tyre të jetë efektive dhe jetëgjatë e jo burim konfliktesh.

Paanshmëri do të thotë që palët të kuptojnë se janë 'njëlloj të favorizuara' nga spjegimet e noterit. Çdo shtetas që paraqitet në zyrat noteriale, duhet të kuptojë që noteri po mbron të drejtat dhe interesat e tyre të ligjshme. Çdo shtetas ka të drejtë të kërkojë nga Noteri sqarimin e të drejtave dhe detyrave që rrjedhin nga redaktimi i aktit Noterial apo veprimi juridik që kërkojnë të kryejnë si dhe të informohen për pasojat juridike që mund t'u vijnë nga kryerja e atij veprimi juridik që kërkojnë, në mënyrë që të mos dëmtohen interesat e tyre nga mosdijenja e Ligjit. Noteri duhet të parashikojë edhe efektet e veprimit juridik tek të tretët në mënyrë që këta të mos jenë të rrezikuar nga keqbesimi, simulimi etj i personave që po lidhin një marrëveshje.

E drejta e palëve për të zgjedhur zyrën notëriale apo noterin e besueshëm.

Cdo noter duhet të jetë profesionist dhe i besueshem, i paanshëm dhe jo diskriminues. Gjithsesi, palët kanë të drejtë që në raste sic janë konflikti i interesit ta shmangin këtë. Këtë detyrë e ka edhe noteri që të njoftojë palët për situata të tilla.

Problematikë aktuale: kontratat e huasë dhe huasë bankare

Në rastet e kontratave të huasë bankare apo huasë së zakonshme, ku bashkëshortja është bashkëkredimarrëse apo në çdo rast tjetër kur është dorëzanëse, në shumicën e rasteve, ajo nuk ka dijeni se si palë dorëzanëse ka të njëjtat detyrime në likuidimin e kredisë sikurse kredimarrësi. Përgjithësisht, bashkëshortet janë "viktima" të cilat nënshkruajnë kontratën, pa njohur anët e errëta dhe pasojat juridike të saj. Noterët duhet të sqarojnë faktin e pasojave juridike mbi efektin e dorëzansisë, pa menduar se është nënkuptuar.

Rast nga Praktika

Shoqëria e Ndërtimit "X" sh.p.k, është në ndërtim të një objekti banimi. Objekti nuk ka përfunduar dhe nuk është marrë leja e shfrytëzimit dhe

kolaudimit. Si rrjedhim, objekti nuk është i regjistruar dhe nuk është i paisur me çertifikatë për vërtetim pronësie nga ZVRPP Tiranë.

'A', prenoton një apartament. Palët paraqiten tek Noteri. Ndër të tjera, përfaqësuesi i Shoqërisë së ndërtimit, kërkon që në kontratën e shitjes paraprake⁵ të përfshihet një klauzolë e tillë: *"personi 'A' merr përsipër të likujdojë vlerën totale të shitjes së apartamentit. Kontrata përfundimtare e shitjes do të redaktohet në momentin që objekti të regjistrohet në ZVRPP. Subjekti 'A', merr përsipër të likujdojë të gjitha detyrimet kundrejt institucioneve shtetërore, publike dhe private që lidhen me kontratën deri në paisjen me çertifikatën për vërtetim pronësie, duke përfshirë në të, por pa u limituar: pagesën për lidhjen e energjisë elektrike dhe ujit të pijshëm, të gjitha shpenzimet noteriale, detyrimet tatimore për shitjen e pasurisë së paluajtshme, taksat, etj".*

'A', duke menduar se këto janë kushte të zakonshme që përfshihen në kontratë dhe janë të njëjta për të gjitha palët, pranon një klauzolë të tillë. Noteri, pasi i dëgjon palët, sqaron:

- 'A' po pranon të rëndohet më tepër me detyrime nga sa parashikon Ligji;
- 'A' është duke lidhur një kontratë paraprake, për një objekt që ende nuk është i përfunduar dhe i regjistruar në ZVRPP dhe objekti nuk është i paisur me dokumentat e pronësisë;
- 'A' nuk është i detyruar të likujdojë të gjithë vlerën monetare të rënë dakort për shitjen e kësaj pasurie;
- 'A' mund të bëjë likuidimin e vlerës monetare me këste, në periudha të përcaktuara kohore;
- 'A' ka të drejtë të ndjekë edhe punimet e kryera nga shoqëria *X gjatë kësaj kohe*;
- Tatimi i shitjes së pasurisë së paluajtshme është detyrim i shitësit⁶, shoqërisë së ndërtimit në këtë rast, ndërsa shpenzimet noteriale janë në ngarkim të blerësit, pra 'A'-së.⁷

⁵ Kjo mund të titullohet: kontratë prenotimi, kontratë shitjeje e një sendi të së ardhmes, kontratë sipërmarrje, etj.

⁶ Sipas nenit 11 të ligjit nr. 8438/28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", i ndryshuar: "1. Kalimi i së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, tokë, ndërtesa, tatohet me 10 përqind të fitimeve të realizuara".

⁷ Referuar nenit 708 të Kodit Civil: "Shpenzimet e kontratës së shitjes dhe shpenzimet e tjera të lidhura me të, janë në ngarkim të blerësit, përveç kur në marrëveshje parashikohet ndryshe".

- Blerësi nuk mund të ngarkohet me pagimin e të gjitha detyrimeve financiare që kanë lidhje me kontratën.

Pas sqarimit të sa më sipër 'A' refuzoi të përfshihet klauzola e sipërcituar në kontratë dhe kërkon nga Noteri, që në redaktimin e kontratës të rëndohet me aq detyrime sa ligji ka të përcaktuar për palën blerëse të ardhshme.

'Përshtatja e arsyeshme' për cdo klient

Me këtë kuptojmë që veprimtaria noteriale duhet të jetë e aksesueshme nga të gjithë personat fizikë e juridikë, shtetas shqiptarë e të huaj, përfshi këtu edhe individët që hyjnë në kategorinë e personave me aftësi të kufizuara në dëgjim, shikim, etj. Ka edhe syresh që nuk dinë shkrim e këndim, etj. Për secilën kategori të veçantë, noteri duhet të ketë njohurinë ligjore për të asistuar në shprehjen e vullnetit të lirë e të plotë, pa vese. Noteri duhet të krijojë kushte komode, të rezervojë kohën e nevojshme për të dëgjuar, sqaruar por edhe asistuar me informacione juridike, në mënyrë që individit të shprehë i lirshëm vullnetin e tij. Noteri duhet të kujdeset dhe të bindet që shprehja e vullnetit të jashtëm të individit, është e njëjtë me shprehjen e vullnetit të brendshëm të tij.

Rast praktik

'A', është një e moshuar rreth 75 vjeçe. Ajo paraqitet në zyrën Noteriale dhe kërkon të redaktojë një kontratë dhurimi për një pasuri të paluajtshme në favor të djalit të saj shtetasit D. Gjatë bashkëbisedimit me 'A'-në vetëm për vetëm, noteri e pyeti se sa fëmijë kishte, se çfarë pasurie donte të dhuronte dhe cila ishte arsyeja që donte t'ia dhuronte këtë pasuri djalit. E moshuara shprehet se ndihej e detyruar ta bënte një kontratë të tillë, pasi djali i saj e kishte bindur nënën, se vetëm kështu do ta mbante në shtëpi dhe do të kujdesej për të sa kohë të ishte gjallë, në të kundërt ai do ta dërgonte nënën në azil. Noteri i shpjegon shtetasës A, se ajo pasuri është në pronësi të vetme të saj dhe në rast se do ta tjetërsojë me anë të dhurimit, atëherë humbet çdo të drejtë mbi të. Djali i saj nuk ka të drejtë të ushtrojë dhunë psikologjike dhe asnjë lloj dhune. Djali po banon në shtëpinë e saj, e cila është në pronësi të vetme të A-së. Është kjo e fundit që përcakton fatin e sendit dhe personat që do të banojnë në shtëpinë e saj, për rastin konkret edhe djalin.

Pasi iu sqaruan pasojat juridike të veprimit noterial, kushtet dhe reziqet që mund të gjendej e moshuara pas "humbjes" së pasurisë së paluajtshme, në rast dhurimi apo tjetërsimi të saj dhe pasi mori konsulencën juridike, 'A', vendosi të mos e redaktojë kontratën e dhurimit. E moshura ishte

viktimë e dhunës në familje të cilën përpiquej ta fshihte dhe ta zgjidhte duke dhuruar pasurinë.

Rast praktik

Anëtarët madhorë të një familjeje, me ciësinë e subjektit deklarues, paraqiten tek Noteri për të redaktuar një deklaratë Noteriale. Ata donin të deklaroni se pasuria e paluajtshme, ku ata figuronin bashkëpronarë, ishte ndërtuar me kontributin financiar të **X-it**, i cili ishte përkatësisht djali i njëres deklarues dhe vëllai i tjetrës. Pra, në këtë mënyrë, ato binin dakord që të lidhej kontrata e shitblerjes përfundimtare midis Institucionit të ALUIZN-it dhe bashkëpronarit **X**.

Noteri sqaron:

- palëve se me anë të kësaj deklarate hiqet dorë nga e drejta e pronësisë dhe se çertifikata për vërtetim pronësie do të dilte vetëm në emrin e **X-it**, si pronar i vetëm i pasurisë së paluajtshme.
- Pas nënshkrimit të kësaj deklarate, deklarueset nuk do të kishin më të drejtë mbi atë pasurinë e paluajtshme. Në këtë mënyrë, shtetasi **X** do ta dispononte i vetëm pasurinë e regjistruar (*duke patur të drejtë ta shesë, ta japë me qira apo ta vendosë në garanci hipotekore pa pëlqimin e tyre*).

Pas këtyre sqarimeve, deklarueset u shprehën se shtetasi **X** u kishte thënë se përmes kësaj deklarata ai vetëm sa i përfaqësonte tek **ALUIZN-i**,⁸ për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme në emër të të gjithë familjarëve. Por ato nuk ishin në dijeni dhe nuk ishte vullneti i tyre heqja dorë nga e drejta e pronësisë, pasi të gjithë familjarët kishin kontribuar në ndërtimin e pasurisë së paluajtshme. Palët nuk e nënshkruan deklaratën noteriale dhe kontrata me ALUIZN-in, u nënshkrua me të gjithë pjestarët e familjes, të cilët u regjistruan si bashkëpronarë mbi pasurinë e paluajtshme.

Ofrimi i asistencës juridike falas, për kategori të veçanta dhe në nevojë.

Ndonëse në ligjin për noterinë nuk ka një parashikim të tillë, noteri ka mundësi të ofrojë këshillim juridik falas për veprimet juridike të kategorive në nevojë si dhe të drejtojë palët në institucionet e caktuara në rast nevojë. Për këtë duhet të dijë përtej veprimtarisë rutinë. Në rastet kur një shtetas, paraqitet në zyrën noteriale dhe kërkon të marrë një

⁸ Agjensia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale.

informacion dhe asistencë juridike nga Noteri që ka lidhje me mbrojtjen e të drejtës së tij/saj, të tilla si: mbrojtja nga diskriminimi në shoqëri, mbrojtja nga dhuna në familje, informacione të tjera për mbrojtjen e së drejtës së pronësisë, etj., Noteri duhet t'ia ofrojë një asistencë të tillë falas, duke i dhënë edhe sqarimet përkatëse, se cilit institucion duhet ti drejtohet shtetasi për zgjidhjen e problematikës së krijuar.

Rast praktik:

Shtetësja **Z** paraqitet në zyrën noteriale dhe është shumë e shqetësuar. Ajo banon në zonë rurale. Është e martuar prej 15 vitesh, me dy fëmijë. Prej 14 vitesh ajo dhunohet fizikisht dhe psikologjikisht sistematikisht nga bashkëshorti. Ka 8 vite që nuk ka dalë nga shtëpia. Nuk e lë bashkëshorti. Ka ardhur fshehurazi në qytet, e asistuar nga një e afërme, duke përfitur nga largimi i bashkëshortit për dy ditë jashtë Shqipërisë. Duke qenë se nuk ka informacion se ku duhet të drejtohej, e frikësuar se mos bashkëshorti i saj e merrte vesh, iu drejtua të parës zyrë ligjore që has. Shtetësja **Z**, u shpreh se nuk kishte njohuri se si mund të vepronte për t'u mbrojtur nga dhuna. Nuk dispononte asnjë numër kontakti të policisë, qendrave apo shoqatave që ekzistojnë në Shqipëri dhe për më tepër nuk dispononte mjete financiare të mjetueshme, pasi të ardhurat në familje i administronte vetëm bashkëshorti i saj. Gjithashtu, ajo u shpreh se nuk kishte njohuri se çfarë asistence konkrete mund të jepnin këto institucione. Dhuna kishte kaluar edhe mbi fëmijët e saj.

Në një rast të tillë, Noteri bën sqarime mbi të drejtat dhe rrugën ligjore për mbrojtjen nga dhuna në familje. Noteri e orientoi shtetasen në një qendër për mbrojtjen e grave kundër dhunës në familje; e paisi me numrat e telefonit përkatës që të konsultohej paraprakisht dhe e orientoi për rrugën ligjore që duhej të ndiqte në mënyrë urgjente, për të mbrojtur të drejtat e saj dhe të fëmijve. Me asistencën e marrë në zyrën Noteriale shtetësja **Z**, arriti ta denonconte bashkëshortin e saj, të kërkonte urdhër mbrojtje për vete dhe fëmijët dhe u rehabilitua në një qendër **X** në Shqipëri, ku edhe është punësuar dhe vazhdon ende të jetojë atje, deri në përfundimin e procedurave gjyqësore për zgjidhjen e martesës dhe zgjidhjen e çështjes së pronësisë mbi pasurinë e palujatshme, ku ajo do të jetojë me fëmijët.

4. Aktet/veprimtaria e noterit kundrejt të drejtave pronësore të grave.

Kryerja e veprimeve noteriale mbi pasuritë e paluajtshme

Në rastet e bashkëpronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, Noteri sqaron:

- Të gjithë kanë të drejtë të vendosin për "të ardhmen" e pasurisë së paluajtshme, sipas pjesëve takuese përcaktuar në çertifikatën e pronësisë;
- Pavarësisht se si është përfituar bashkëpronësia, për kryerjen e veprimeve juridike mbi atë pasuri, duhet të japin pëlqimin me shkrim të gjithë bashkëpronarët;
- Kujdes: rekomandohet që kur bashkëpronarë janë nëna, vajza, motra apo bashkëshortja të bëhet kujdes ndaj rreziqeve që mund të vinë si rezultat i diskriminimit apo trajtimit të tyre në mënyrë të pabarabartë nga bashkëpronarët e tjerë. Në këto raste duhet marrë në konsideratë që në prani të bashkëpronarëve meshkuj, shpesh ato mund të ndihen "të detyruara" të përgjigjen që e kuptuan përmbajtjen e aktit dhe janë dakort ta nënshkruajnë atë, edhe pse ky mund të mos jetë vullneti real i tyre.

Rast Praktik

Shtetasit *A*, *B*, *C* dhe *D*, janë bashkëpronarë mbi një pasuri të paluajtshme me nga *1/4 pjesë* secili. Kjo pasuri është fituar nga trashëgimia ligjore (*trashëgimlënësi ka qenë bashkëshortit i A-së dhe babai i B-djali, C-vajza dhe D-vajza*). Bashkëpronarët paraqiten në zyrën Noteriale për të bërë një kontratë dhurimi ku *A*, *C* dhe *D* ia dhurojnë pjesën e tyre të pronësisë *B-së*. Noteri dëgjon palët dhe i pyet shtetasit *A*, *C* dhe *D* se cila ishte arsyeja që ato kërkonin që pjesën e tyre të bashkëpronësisë, t'ia dhuronin *B-së*. Pala dhuruese u përgjigj se do ta nënshkruanin një kontratë të tillë, meqenëse ai ishte i vetmi mashkull i familjes dhe normalisht atij i takonte pasuria e paluajtshme dhe nuk kishte kuptim të përfitonte nëna dhe motrat e tij. Ato shprehnin bindjen dhe kishin besim se *B-ja*, pas këtij veprimi që ato do të kryenin, do ta mbante nënën e tyre dhe sipas bisedës paraprake midis tyre kishte premtuar se shtëpinë nuk do ta shiste, sa kohë nëna të ishte gjallë. Shtetasi *B*-pranuesi i dhurimit, i nervozuar nga pyetjet e Noterit, ankohet se Noteri nuk duhet të bëjë shumë pyetje. Ai argumenton se prona i përket atij, pasi kështu e ka lënë me gojë i ati përpara se të ndërronte jetë dhe pala dhuruese është e detyruar të bëjë këtë veprim juridik.

Noteri, pasi dëgjon "arsyet" që dhanë pala dhuruese dhe pretendimet e palës pranuese të dhurimit spjegon se ka të drejtë të bëjë aq pyetje sa e shikon të përshtatshme që palët janë të bindura për veprimin juridik që

po kryejnë. Gjithashtu, Noteri sqaron se të gjithë janë të barabartë për të përfituar dhe disponuar pasuri të paluajtshme, pavarësisht nëse janë meshkuj apo femra. Arsyet që pala dhuruese argumenton për kryerjen e veprimit juridik, nuk janë bindëse për Noterin. Nëse ato vërtet kanë vullnetin për të dhuruar pasurinë e paluajtshme, duhet të kuptojnë se pas këtij veprimi juridik, humbasin tërësisht të drejtën për të gëzuar atë pasuri. Asnjëra prej tyre nuk do të ketë më të drejtë të disponojë pasurinë e paluajtshme dhe aq më pak ti kërkojë "llogari" përfituesit të dhurimit, në rast transaksioni të pasurisë së paluajtshme, pasi ai mund të bëjë çfarë të dojë me pasurinë e tij. Risku më i madh që mund të ndodhë në të ardhmen, është ajo ku **B-ja**, ta shesë pasurinë e paluajtshme dhe pala dhuruese të ngelet pa banim⁹.

Bashkëpronësia ligjore mbi pasurinë e paluajtshme

Veprimet juridike më të shpeshta në zyrat noteriale, janë ato që kanë të bëjnë me transaksionin e pasurive të paluajtshme, pasuri të cilat edhe nëse në certifikatën për vërtetim pronësie figurojnë të regjistruara në emër të një personi, me përshkrimin pronësi "**I**"- Individuale; në rastet kur pasuria është përfituar gjatë martesës, bashkëpronar është edhe bashkëshorti/ja e personit të regjistruar në certifikatë pronësie. Diskriminimi më i përhapur në aspektin *gjinnor* ka qenë dhe vazhdon ende të mbetet çështje shqetësuese kur në certifikatat për vërtetim pronësie është i shënuar vetëm emri i bashkëshortit edhe pse pasuria është përfituar gjatë martesës dhe prezumohet bashkëpronare me 1/2 pjesë edhe bashkëshortja. Nisur nga fakti se në certifikatën për vërtetim pronësie figuron i regjistruar vetëm emri i bashkëshortit, bashkëshortet injorohen në marrjen e pëlqimit, duke menduar dhe shprehur se ka të drejtë vetëm burri të vendosë për fatin e sendit. Nisur nga rrethana të tilla është detyrë e Noterit, që në rastin e kërkesës për kryerjen e veprimeve noteriale mbi pasurinë e paluajtshme (*të tilla si: shitje, dhurim, pjestim, shkëmbim, etj.*), të informohet për kohën e përfitimit të kësaj pasurie, nëse i përket regjimit pasuror martesor apo jo.

⁹ Ky është një rast i marrë nga praktika. Rezultoi se pasi morën një sqarim të tillë nga Noteri dhe pasojat juridike që sjell veprimi juridik, pala dhuruese vendosi që të kryenin veprimin juridik Kontratë dhurimi ku **C dhe D**, pjesën e tyre takuese, t'ia dhuronin nënës së tyre. Në këtë mënyrë do të shmangnin disponimin e të gjithë pasurisë në emër të **B-së**.

Noteri me informacionin që ka, përpara redaktimit të aktit Noterial, duhet të sqarojë palët se edhe pse njëri prej tyre, "prezumohet" bashkëpronar mbi pasurinë e paluajtshme, ata kanë të drejta të barabarta mbi atë pasuri. Në këtë mënyrë, çfarëdo transaksioni të kërkojë pronari I-individual i pasurisë së paluajtshme, veprimi juridik do të sqarohet edhe bashkëpronarit të prezumuar (që në mbi 90 % të rasteve është bashkëshortja) se ajo ka të drejtë në mënyrë të barabartë të përcaktojë kushtet e veprimit noterial apo edhe të refuzojë kryerjen e veprimit Noterial, në rast se dëshiron.

Shembull

Në transaksionet mbi pasurinë e paluajtshme, kur Noteri identifikon dhe përshkruan palët pjesëmarrëse të transaksionit, duhet të bëjë një evidentim të tillë:

Pala Shitëse: 1) **Personi A, gjeneralitet** (atësia, shtetësia, vendlindja, vendbanimi, datëlindja gjendja civile, dokumenti identifikues), madhor me zotësi të plotë juridike për të vepruar.

2) **Personi B, gjeneralitet**, (atësia, shtetësia, vendlindja, vendbanimi, datëlindja gjendja civile, dokumenti identifikues), madhore me zotësi të plotë juridike për të vepruar; ***e cila është bashkëpronare për shkak të fitimit të pronësisë gjatë martesës, sipas "Regjimit Pasuror Martesor në Bashkësi"; referuar çertifikatës familjare bashkëlidhur.*** (Pala shitëse janë bashkëpronarë dhe bashkëshortë; këtu e më poshtë, për efekte të kësaj kontrate referuar si **Shitës**).

Pala Blerëse: 1) **Personi C, gjeneralitet** (atësia, shtetësia, vendlindja, vendbanimi, datëlindja gjendja civile, dokumenti identifikues), madhor me zotësi të plotë juridike për të vepruar.

2) **Personi B, gjeneralitet**; (atësia, shtetësia, vendlindja, vendbanimi, datëlindja gjendja civile, dokumenti identifikues), madhor me zotësi të plotë juridike për të vepruar; ***Bashkëshortja e Blerësit, jo prezente, cituar "ipso jure" blerëse/bashkëpronare, për shkak të fitimit të pronësisë gjatë martesës, sipas "Regjimit Pasuror Martesor në Bashkësi", referuar çertifikatës familjare bashkëlidhur.*** (këtu e më poshtë, për efektet e kësaj kontrate referuar si **Blerës**).

Një evidentim i tillë i faktit dhe sqarim i legjislacionit, do të bëjë palët më të ndërgjegjshëm për të pranuar bashkëshortet përkatës si pjesë të bashkëpronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

Problematikë e evidentuar gjatë trajnimeve në rrethe të ndryshme me Noterë: U pranua se një pjesë e vogël e tyre e citonin në kontratë bashkëshorten si bashkëpronare në një pasuri të fituar nga bashkëshorti

gjatë martesës. Edhe pse ligji 33/2012 citon se është detyrë e ZVRPP-së kërkimi i çertifikatës familjare në rastet e transaksioneve, Noteri si redaktues i kontratës dhe referues në legjislacione të tjera, përfshirë edhe ligjin 33/2012, duhet të përfshijë një detajim të tillë si shembulli i mësipërm. Kjo shmang keqinterpretimin dhe "neglizhencën" e punonjësve të ZVRPP-së, për të mos e regjistruar bashkëshorten si bashkëpronare në një pasuri të fituar gjatë martesës.

Rast nga Praktika

Personi **D**, paraqitet në zyrën Noteriale dhe kërkon të kryejë një transaksion - Kontratë shitje pasuri e paluajtshme, e cila figuronte e regjistruar në ZVRPP në pronësi të vetme të tij. Noteri e sqaron Shitësin **D**, se për kryerjen e një transaksioni të tillë, duhet të jetë prezente për të nënshkruar edhe bashkëshortja e tij, pasi është edhe ajo bashkëpronare, duke qenë se pasuria e paluajtshme ishte përfituar gjatë regjimit pasuror martesor në bashkësi. Personi **D**, i revoltuar refuzon të sjellë bashkëshorten e tij për të nënshkruar kontratën, me arsyetimin se ajo pasuri është përfituar me të ardhurat nga puna e tij, bashkëshortja nuk kishte kontribuar për blerjen e asaj pasurie dhe për më tepër në çertifikatën e pronësisë nuk ishte emri i saj. Noteri sqaron personin **D**, se edhe pse një fakt i tillë nuk është evidentuar në çertifikatë pronësie, ligji ka përcaktuar se në rast se pasuria e paluajtshme përfitohet gjatë martesës nga njëri bashkëshort, ajo pasuri prezumohet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve. Sqarimi juridik i dhënë nga Noteri por edhe evidentimi i një fakti të tillë si shembulli i mësipërm, në kontratën e shitjes, e bindi shtetasin **D**, që bashkëshortja e tij ishte njësoj bashkëpronare mbi atë pasuri sikurse ai vetë.

Kujdes: sipas Kodit të Familjes, Nenit 57 të tij kërkohet detyrimisht pëlqimi i bashkëshortit: " Bashkëshortët nuk mund të disponojnë banesën bashkëshortore dhe pajisjet e saj pa pëlqimin e tjetrit, cilido qoftë regjimi pasuror martesor. Bashkëshorti që nuk ka dhënë pëlqimin për veprimin juridik të kryer nga tjetri, lidhur me banesën bashkëshortore, mund të kërkojë anulimin e tij brenda 1 viti nga data kur ai ka marrë njoftim për këtë veprim juridik, por jo më tepër se 1 vit nga data që regjimi pasuror martesor ka marrë fund."

➤ Redaktimi i Projekt marrëveshjes për rregullimin e pasojave juridike të zgjidhjes së martesës

Në rastet kur bashkëshortët vendosin me pëlqim reciprok të zgjidhin martesën, kërkesa drejtuar gjykatës për zgjidhje martese shoqërohet edhe me Projekt Marrëveshjen e cila rregullon pasojat e zgjidhjes së saj.

Marrëveshja që rregullon pasoja që duhen bërë detyrimisht me akt notrial kërkon detyrimisht që palët ti drejohen noterit, por kjo nuk përjashton të drejtën që bashkëshortët ti drejtohen noterit edhe në rastet e tjera. Sipas nenit 127 të KF marrëveshja përmban lënien për rritje dhe edukim të fëmijëve të tyre të mitur, të ardhurat e nevojshme për rritjen dhe edukimin e tyre, kontributin e secilit bashkëshort në favor të bashkëshortit nevojtar, nëse është rasti dhe nëse është e mundur edhe rregullimin e marrëdhënieve të tyre pasurore.

Noteri i sqaron palët se projekt marrveshja e nënshkruar tek Noteri, e merr fuqinë juridike për zbatimin e saj në gjykatë. Noteri sqaron se nëse gjykata konstaton se marrëveshja nuk siguron në mënyrë të mjaftueshme interesat e fëmijëve ose të njërit prej bashkëshortëve, ajo do të pezullojë gjykimin për 3 muaj dhe do të kërkojë që bashkëshortët të bëjnë rregullimet e duhura në marrëveshje. Gjithashtu noteri sqaron se nëse nuk janë bërë rregullimet e duhura, gjykata refuzon miratimin dhe rrëzon kërkesën për zgjidhjen e martesës me pëlqim reciprok të bashkëshortëve dhe në këtë mënyrë sqaron parimet e barazisë dhe mosdiskriminimit në hartimin e saj.

Rast nga Praktika.

Subjektet **A** dhe **B** bashkëshortë, paraqiten në zyrën Noteriale dhe kërkojnë të lidhin një projekt marrveshje për zgjidhje martese dhe rregullimin e pasojave juridike pas martesës. Bashkëshorti **A**, shprehet se është dakort që fëmijët të jetojnë me bashkëshorten e tij, por nuk është dakort që ajo të ushtrojë përgjegjësinë prindërore, sepse sipas tij, përgjegjësia prindërore është e përbashkët. Noteri e sqaron shtetasin **A**, se këtu nuk bëhet fjalë se ai humbet përgjegjësinë prindërore mbi fëmijët e tij, sepse edhe pas nënshkrimit të projekt marrveshjes dhe më pas zgjidhjes së martesës, ai ka përgjegjësi prindërore për fëmijët e tij. Ai ka të drejtë ti takojë fëmijët çdo javë, sipas orareve që ata do të bien dakort. Ai ka të drejtë të kalojë pushimet verore dhe të fundvitit apo festa të tjera me fëmijët e tij. Ai ka përgjegjësi në mirërritjen e fëmijëve, por duke qenë se fëmijët do të jetojnë me nënën e tyre, atëherë ajo do të jetë ushtruesja kryesore e përgjegjesisë prindërore. Është rasti që palët të përcaktojnë mënyrën e ushtrimit të kësaj përgjegjësie në veprimet e jetës së përditshme dhe në situata përjashtimore duke përfshirë mënyrën e njoftimit, kontakteve, vizitës, lëvizjeve të fëmijës brenda ose jashtë shtetit etj.

➤ Redaktimi i Kontratës për përcaktimin dhe ndryshimin e regjimit pasuror martesor

Noteri, në respektim të Kodit të Familjes, redakton edhe kontrata të cilat kanë për qëllim përcaktimin e regjimit pasuror martesor para lidhjes së martesës ose pas lidhjes së martesës me qëllim ndryshimin e regjimit pasuror martesor.

Kujdes: Kontrata martesore [paramartesore ose ajo që ndryshon regjimin pasuror], bëhet me akt noterial, në prani dhe me pëlqimin e njëkohshëm të dy bashkëshortëve të ardhshëm ose të përfaqësuesve të tyre. Është detyrë e noterit të sqarojë veçoritë e regjimit pasuror martesor me marrëveshje, llojet e tyre dhe dallimin nga regjimi i bashkësisë ligjore. Kjo ka më shumë rëndësi në rastin kur palët nuk janë të shoqëruara me avokatë. Në çastin e nënshkrimit të kontratës, noteri i lëshon palëve një akt noterial, i cili përmban identitetin e plotë, adresën e bashkëshortëve të ardhshëm dhe datën e lidhjes së kontratës.

Vini re: Noteri ka detyrimin të depozitojë kopje të kontratës në Zyrën e Gjendjes Civile, para lidhjes së martesës, në të kundërt akti noterial nuk sjell efekte juridike ndaj të tretëve.

Kujdes: sipas nenit 70 të KF, nuk mund të lidhet kontratë paramartesore në rastin e martesës së të miturit. Në rastet e lejimit të këtyre martesave, zbatohet regjimi pasuror martesor i bashkësisë ligjore derisa i mituri të mbushë moshën 18 vjeç, çast pas të cilit mund të kërkohet ndryshimi i regjimit ligjor të pasurisë. Ndaj ka rëndësi verifikimi i moshës sepse një regjim me kontratë do të ishte absolutisht i pavlefshëm.

Bëhen me akt noterial edhe ndryshimet e regjimit pasuror martesor. Për noterin ka rëndësi:

- verifikimi i pëlqimit të lirë të bashkëshortëve,
- verifikimi se ndryshimi bëhet në interes të familjes,
- verifikimi i kalimit të afatit 2 vjeçar të zbatimit të regjimit të mëparshëm.

Në këtë rast regjimi mund të ndryshojë pjesërisht ose tërësisht.

Problematikë

Nga trajnimet e realizuara nëpër rrethe u evidentuan mungesë informacioni nga ana e Noterëve për ekzistencën e dispozitave ligjore mbi mundësinë e ndryshimit të regjimit pasuror martesor. Ata deklarorin se

nuk kishin dëgjuar për një praktikë të tillë dhe nuk ua referonin klientëve si zgjidhje të problemeve të tyre.

Rast nga Praktika

Shtetasit A dhe B, janë lidhur në martesë në vitin 2002. Në Prill të vitit 2010, në marrëveshje midis tyre, bien dakort të nënshkruajnë një kontratë për ndryshimin e regjimit pasuror martesor, duke u vendosur në regjim pasuror martesor të pasurive të ndara. Kontratën e redaktojnë në Zyrë Noteriale dhe e paraqesin në Zyrën e Gjendjes Civile dhe në ZVRPP për të pasqyruar ndryshimet përkatëse. Në Tetor të vitit 2011, meqenëse **B-ja** për shkak të profesionit të saj si biznesmene, kishte të ardhura shumë herë më të mëdha sesa **A-ja**, ky i fundit i kërkon **B-së** që të ndryshojnë regjimin pasuror martesor të ndarë dhe të kenë përsëri regjimin pasuror të mëparshëm, pra atë të bashkësisë ligjore. **B-ja** shprehet se është dakort dhe për këtë i drejtohen Noterit për të nënshkruar kontratën. Është rasti që noteri të bëjë verifikimet e përmendura më sipër.

5. E PALEJUESHME PER NOTERIN: ÇFARË MUND TË SHKAKTOJË DISKRIMINIM

□ Mosfavorizimi i njërës palë të kontratës

Shtetasit kërkojnë nga Noteri të krijojë kushte të përshtatshme për nënshkrimin e kontratës. Kontratën ta nënshkruajnë me pëlqim të lirë dhe bindje të plotë. Të mos pranojnë ushtrimin e presionit psikologjik as nga Noteri, as nga të tretët për nënshkrimin shpejt të kontratës, me arsyetimin se ka klientë të tjerë që presin, ose se palës tjetër e cila është subjekt i kontratës, i duhet shpejt kontrata për ta përdorur në një institucion të caktuar. Shtetasi ka të drejtë të kërkojë nga Noteri të merret koha e nevojshme për nënshkrimin e kontratës.

□ Refuzimi i kryerjes së veprimeve noteriale

Noteri ka detyrimin të kryejë çdo veprim noterial dhe ti shërbejë çdo shtetasi që paraqitet në zyrë, edhe nëse veprimi noterial është me vlerë monetare të ulët apo personi që i paraqitet në zyrë noteriale i përket një komuniteti të caktuar. Noteri nuk mund të bëjë selektime apo favorizime kundrejt klientëve, sepse është klienti ai që e zgjedh Noterin për kryerjen e shërbimeve juridike dhe jo anasjelltas. Detyra e Noterit është të mirëpresë dhe t'i shërbejë çdo klienti, pavarësisht pozitës së tij financiare apo aftësisë së tij intelektuale.

Rast nga Praktika

Shtetasi X, i cili i përkiste komunitetit Rom, paraqitet në një zyrë noteriale për të kërkuar një shërbim noterial: "njësi me origjinalin". Noteri sapo e shikon, refuzon ta pranohet në zyrë, duke i kërkuar të dalë përjashta pasi nuk shërbente. Noteri i kërkoi shtetasit që të mos paraqitej më në këtë zyrë, sepse nuk do ta pranonte. Noteri i sqaroi se nëse shtetasi dëshironte të kryente veprimin noterial, mund të shkonte në një zyrë tjetër noteriale. Shtetasi X, kërkoi sqarime se pse nuk mund të kryente një veprim të tillë noterial në këtë zyrë, Noteri i përgjigjet se nuk kryen veprime noteriale të thjeshta, por vetëm kontrata të cilat kanë vlerë të madhe ekonomike.

□ Mosdiskriminimi i palëve pjesëmarrëse në aktin noterial

Palët që marrin pjesë në aktin noterial, mund të jenë të moshave, shtetësisë, gjinisë, shtresave sociale dhe interesave të ndryshme. Noteri duhet të qëndrojë i baraslarguar nga paragjykimi dhe shprehja e pakënaqësisë kundrejt kategorive të caktuara të klientëve. Noteri nuk duhet të bëjë pyetje apo nënkuptime për të vënë në siklet dhe injoruar apo fyer shtetas të cilët, nuk dinë të nëshkruajnë shumë mirë, shtetas të cilët kanë vështirësi në kuptimin e gjuhës juridike gjatë sqarimit të aktit noterial. Noteri me veprimet e tij duhet të kujdeset që të mos diskriminojë palët, për asnjë arsye. Çdo shtetas shqiptar apo i huaj, person fizik apo juridik që i drejtohet një zyre Noteriale për një shërbim të caktuar, duhet të dijë se ai është shtetas i njëjtë në të drejta dhe detyrime me të gjithë shtetasit e tjerë, pavarësisht pozitës juridike, sociale, ekonomike, racore, nivelit arsimor, etj. Në këtë mënyrë, ai/ajo duhet të kërkojë ti shërbehet nga Noteri ose ti jepet konsulenca juridike për veprimin të cilin kërkon të kryejë në mënyrë të barabartë dhe jo diskriminuese. Në rastet kur një shtetas nuk di të nëshkruajë mirë, Noteri duhet të marrë kohën e nevojshme dhe të krijojë kushtet e përshtatshme, për të mundësuar nënshkrimin e shtetasit. Noteri nuk duhet të ketë sjellje diskriminuese kundrejt shtetasve, për shkak të pozitës së tyre racore. Në rast se evidentohet se zyrrat Noteriale shmangin dhënien e asistencës juridike apo shërbimit noterial apo në mënyrë direkte apo indirekte shprehin pakënaqësi kundrejt shtetasve; ata kanë të drejtë të kërkojnë sqarim për arsyen e një veprimi të tillë. Gjithashtu, në rast se evidentojnë se Noteri ka fyer shtetasin apo ka refuzuar veprimin juridik pa shkaqe të ligjshme e të arsyeshme, ka nxjerrë nga zyra shtetasin pa i dhënë sqarime apo në mënyrë denigruese, ka përdorur fjalë fyese, etj.; çdo shtetas ka të drejtë ti drejtohet me

një ankesë së pari Dhomës së Noterisë ku ushtron veprimtarinë profesionale Noteri, më pas Dhomës Kombëtare të Noterisë apo edhe Ministrisë së Drejtësisë. Në rastet e evidentimit të diskriminimit nga ana e Noterit për shkak të racës, shtetasi ka të drejtë të drejtohet Komisionerit për mbrojtjen nga diskriminimi, me ankesën përkatëse.

Rast nga Praktika

Shtetësja **A**, paraqitet në zyrën Noteriale dhe kërkon të redaktojë një deklaratë noteriale, me këtë përmbajtje: *"Unë deklaroj në emër të shtetësja **A**, deklaroj në emër të përgjegjësinë time personale se kam patur lidhje sentimentale me shtetasen **B**, që prej 10 vitesh. Ne takoheshin gjithmonë bashkë, por për shkak të mentalitetit që ekziston në Shqipëri dhe fytyrës që na bënin të afërmit dhe shoqëria kur e morën vesh, vendosëm të jetojmë jashtë Shqipërisë në Suedi, vend në të cilin bashkëjetojmë në të njëjtën shtëpi që prej 2 vitesh".*

Noteri, pasi e dëgjoi përmbajtjen e deklaratës së shtetasës **A**, nuk pranoi të redaktonte një deklaratë të tillë, me pretendimin se nuk i dukej e moralshme një përmbajtje e tillë deklarimi dhe në këto kushte, refuzonte kryerjen e veprimit noterial.

II. Roli i Avokatit: Mbrojtja e parimit të barazisë gjinore në marrëdhëniet e pronësisë.

Avokatët si përfaqësues ligjorë, kanë detyra të rëndësishme në mbarëvajtjen e marrëdhënieve pronësore, por në mënyrë të veçantë kur këto marrëdhënie janë të pleksura me çështjet e barazisë gjinore. Ai përfaqëson një ndihmesë të rëndësishme për mbrojtjen dhe vënien në lëvizje të të gjitha mjeteve ligjore të njohura nga Kushtetuta dhe ligji. Këtë mund ta bëjë vetëm kur aftësohet në të dyja këndvështrimet, kushtetues dhe ligjor, prandaj është i nevojshëm një kuptim i ri i marrëdhënieve të pronësisë në raport me gruan. Çështjet gjinore në të drejtën e pronësisë janë të ndërlikuara dhe kërkojnë njohuri të posaçme juridike. Në këtë rast, nuk është mjaftueshme të njohësh vetëm parimet dhe institutet e së drejtës civile, por edhe parimin kushtetues të barazisë e mosdiskriminimit. Ky është edhe qëllimi kryesor i këtij udhëzuesi: të ndihmojë avokatët dhe profesionistët e sistemit të drejtësisë, për një kuptim më të mirë të së drejtës së pronësisë nga pikëpamja gjinore.

Për sa më sipër, mendojmë se është e nevojshme të ndalemi në mjetet që kanë avokatët për të dhënë kontributin e tyre në këtë fushë. Dimensionin gjinor është i përgjithshëm dhe i përshkon të gjitha këto marrëdhënie, por në këtë punim do të ndalemi vetëm në çështjet e pronësisë midis bashkëshortëve, bashkëjetuesve, midis tyre dhe fëmijëve të lindur, si dhe midis bashkëpronarëve ose trashëgimtarëve me lidhje gjinie. Qëllimi ynë është që, jo vetëm të drejtojmë vëmendjen e avokatëve në këto çështje dhe t'i mbështesim ata, por edhe t'i ndihmojmë avokatët për të evidentuar raste të natyrës strategjike, që sjellin ndryshime të rëndësishme në kuptimin dhe dhënien e drejtësisë.

a. Detyrat e avokatit për mbrojtjen e parimit të barazisë gjinore në marrëdhëniet e pronësisë.

Në pamje të parë, të krijohet përshtypja që e gjithë veprimtaria mbi të drejtat e pronësisë do të kryhet nga noteri, por, në realitet, roli i avokatit është mjaft i dobishëm, i cili realizohet përmes informacionit dhe këshillimit paraprak për të kuptuar veprimin juridik që po kryejnë palët, ose përfaqësimit ligjor në zgjidhjen e konflikteve si përpara organeve gjyqësore, ashtu edhe atyre administrative.

Vihet re një tendencë për të rendur pas zgjidhjes së konflikteve me rrugë gjyqësore dhe pak përpjekje bëhen që të gjenden edhe rrugë

jashtëgjyqësore, si, zgjidhje administrativisht, me ndërmjetësim, etj. Edhe kërkimi që kryejnë avokatët në këtë aspekt u dedikohet më tepër zgjidhjeve gjyqësore, se sa rrugëve të tjera. Me sa kemi konstatuar, këtë e kërkojnë edhe palët, apo klientët e tyre. Natyrisht, kjo tendencë ka arsyet e veta dhe lidhet veçanërisht me mosefektivitetin e organeve shtetërore, ngadalësinë e institucioneve dhe vetë mentalitetin e këtyre organeve, që nuk ndërmarrin veprime, por orientojnë palët të shkojnë në gjykatë. Prandaj, një avokat i suksesshëm duhet të kryejë disa veprime të rëndësishme, përpara se ta shndërrojë klientin e tij në palë ndërgjyqëse. Kjo veprimtari mund të konsistojë në dy aspekte kryesore, të cilat po përpiqemi t'i argumentojmë si më poshtë:

1. Kërkimi ligjor dhe doktrinar i nevojshëm për përgatitjen e informacionit për klientin/en dhe,
2. Informimi i klientit/es mbi veprimet që do të kryejë përpara noterit, përpara nëpunësit të Zyrës për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, ose organeve të tjera administrative, në lidhje me fitimin ose tjetërsimin e pasurisë.

Detyra për të informuar është një nga përgjegjësitë kryesore që ka avokati në marrëdhëniet me klientin e tij. Kjo është sanksionuar në Kodin Etik të avokatit të miratuar në Këshillin e Përgjithshëm të Dhomës Kombëtare të Avokatisë në vitin 2005: "Avokati ka detyrë t'i shpjegojë klientit të tij ligjin dhe linjën e veprimit që ai do të ndjekë, duke evidentuar pasojat e mundshme ligjore në favor ose në disfavor të tij. Avokati duhet t'u përgjigjet kërkesave të arsyeshme të Klientit për informacion..."¹⁰. Informimi i klientit/es është shumë i rëndësishëm dhe nuk mund të anashkalohet as nga klienti, as nga vetë avokati. Ky i fundit, ka detyrë për të informuar klientin e vet në lidhje me të gjitha çështjet, legjislaicionin, mjetet procedurale që ai njuh, si dhe pasojat që vijnë mbi të drejtat pronësore gjatë martesës, ose pas zgjidhjes së martesës. Nga intervistat që kemi kryer me avokatët¹¹, rezulton një tendencë e përgjithshme për t'i çuar çështjet në gjykim. Për fat të keq, kjo tendencë mbështetet edhe nga vetë klientët, të cilët e konsiderojnë dytësore punën e avokatit për informimin dhe njohjen e tyre me legjislaicionin. Madje, të gjithë avokatët e intervistuar ankohen se, klientët nuk e konsiderojnë punë studimin që ata kryejnë për të njohur dosjen e tyre dhe këshillimin ligjor. Ata tregojnë se nuk paguhen asnjëherë prej

¹⁰ Shih, nenin 16 të Kodit Etik të Avokatit.

¹¹ Qendra për Nisma Ligjore Qytetare, gjatë zbatimit të projektit "Mbështetje për aksesin e grave në të drejtat e pronësisë, përmes rritjes së aksesit në informacion, këshillim ligjor dhe ndërgjegjësim", ka intervistuar rreth 180 persona.

klientëve për këshillimet që japin. Sidoqoftë, ne mendojmë se këto probleme nuk duhet të pengojnë avokatin që të punojë seriozisht për klientin e tij, qysh në fazën e njohjes së dosjes, në fazën e kërimit dhe të studimit të legjislacionit, si dhe në informimin e Klientit, pasi e konsiderojmë këtë fazë si vendimtare në përcaktimin e strategjisë që duhet të ndjekë avokati për zgjidhjen e çështjes, si dhe për parandalimin e konflikteve gjyqësore.

Është e nevojshme që avokati të respektojë tarifat e shpërblimit të avokatëve për dhënien e shërbimeve këshillimore, të miratuara nga Dhoma Kombëtare e Avokatisë dhe Ministri i Drejtësisë¹². Në këtë dokument është parashikuar këshillimi juridik për çdo orë, i cili në çështjet penale shkon nga 500 deri në 1500 lekë, kurse, në çështjet civile deri në shumën 1000 lekë. Natyrisht, në këtë kuadër lind problemi për shtresat në nevojë, të cilët duhet të kenë një shërbim këshillimor falas, që duhet të organizohet në bazë të ligjit nr. 10039, dt. 22. 12. 2008, "Për ndihmën juridike".

3. Çfarë duhet të mbajë parasysh një avokat kur këshillon klientin/en e tij në lidhje me pasurinë bashkëshortore?

Për të realizuar një informim në përputhje me parimin e barazisë gjinore, avokati duhet të ketë njohuri të mjaftueshme në fushën kushtetuese dhe të barazisë bashkëshortore. Megjithatë, një rëndësi të posaçme marrin edhe institutet e bashkëpronësisë në Kodin Civil, në Kodin e Familjes, në ligjin "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", etj. Në këtë aspekt, avokatët kanë nevojë për një kuptim të ri ***të parimit të prezumimit të pasurisë së fituar gjatë martesës, si pronë e përbashkët***. Deri tani, sanksionimi ligjor në Kodin e Familjes sipas të cilit, "*Pasuria e bashkëshortëve prezumohet si e përbashkët, me përjashtim të rastit kur bashkëshorti provon karakterin e saj vetjak*"¹³, është kuptuar si një rregull që shërben vetëm për të zgjidhur konfliktet gjyqësore midis bashkëshortëve. Por, ky ka qenë një kuptim shumë i kufizuar i këtij parimi, i cili ka sjellë privime të mëdha në aksesin dhe gëzimin e pronës bashkëshortore, në mënyrë të veçantë nga gratë. Kjo është shkaktuar nga kuptimi i tij, jo si një parim i përgjithshëm për rregullimin e marrëdhënieve pasurore bashkëshortore, por si një parim vetëm për gjykatën, në zgjidhjen e çështjeve të pjesëtimit të pasurisë

¹² Miratuar me Urdhër të Kryetarit të Dhomës Kombëtare të Avokatisë dhe Ministrit të Drejtësisë, dt. 16.05.2005

¹³ Shih, neni 76 i Kodit të Familjes

bashkëshortore. Kjo duket qartë në faktin se, në përgjithësi, pasuria e paluajtshme kontraktohet dhe regjistrohet në emër të bashkëshortit.

Le të bëjmë një analizë të shkurtër të situatës aktuale në lidhje me këtë çështje.

Për shkak të regjistrimit të të gjitha pronave të paluajtshme bashkëshortore në emër të bashkëshortit, me cilësinë e kryefamiljarit, i ka shndërruar këta të fundit në titullarë të pronave të përbashkëta, duke sjellë vështirësi në sjelljen e grave bashkëshorte, si bashkëpronare. Këto vështirësi reflektohen veçanërisht në pajisjen e tyre me certifikatën e pronësisë, të cilën ato nuk e disponojnë. Bashkëshortet që nuk kanë figurojnë në transaksionin për fitimin e pronësisë gjatë martesës së tyre, realisht, nuk njihen si bashkëpronare dhe nuk kanë titull pronësie në këtë bashkëpronësi. Për pasojë, në mjaft raste, në kryerjen e procedurave të ndryshme administrative, sidomos në kontrata që kryhen në kuadër të legalizimeve, apo edhe në kontrata civile të kryera nga bashkëshortët e tyre, ato nuk figurojnë të jenë pronare të pasurisë së bashku me bashkëshortin. Fakti që nuk janë titullare të pronës i ka privuar nga e drejta për të disponuar këtë pronë së bashku me bashkëshortin. Aktualisht, bashkëshortet janë të detyruara të shprehin vullnetin dhe të firmosin përpara noterit në rastet kur bashkëshorti kryen veprime juridike me pronën e prezumuar në bashkëpronësi, por nuk marrin pjesë në transaksion në mënyrë të barabartë me bashkëshortin. Në zbatim të gabuar të ligjit, ato thjesht deklarojnë përpara noterit, dhënien e pëlqimit për veprimin e kryer nga bashkëshorti.

Neni 41 i ligjit "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" parashikon shprehimisht: *"Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve"*¹⁴. Por, kjo dispozitë nuk zbatohet rregullisht, e për më tepër nuk zgjidh problemet për të gjitha pasuritë që janë regjistruar përpara hyrjes në fuqi të kësaj dispozite, pra, përpara vitit 2012.

Për sa më sipër, evidentojmë një sërë pasojash që e shndërrojnë gruan në subjekt pa të drejta pronësore të vetat, ose që shfaqet si një subjekt i varur nga vullneti i bashkëshortit. Po rendisim disa prej tyre.

¹⁴ Ligj nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme"

Së pari, gratë ndeshen me procedura të gjata të pjesëtimit të pasurisë bashkëshortore, të cilat sjellin humbje kohe si dhe shpenzime të rënda për to, duke pasur parasysh se jemi kryesisht në periudhat pas divorcit. Kështu, nga një monitorim i vendimeve gjyqësore të Gjykatës së Shkallës së Parë, Tiranë, me objekt "Pjesëtim i pasurisë bashkëshortore"¹⁵, kemi konstatuar disa tendenca, të cilat po përpiqemi t'i paraqesim sa vijon:

1. Ka një numër relativisht të pakët të kërkesave për pjesëtim të pasurisë bashkëshortore, në raport me numrin e zgjidhjeve të martesave, gjë e cila mund të shpjegohet me disa faktorë. Midis tyre spikat pafuqia ekonomike dhe morale e gruas për të kërkuar këto të drejta. Kështu p.sh., në raportin e sipërpërmendur në periudhën objekt monitorimi 2011-2012, prej 18 muajsh, gjejmë se, ndërkohë që në Gjykatën e Shkallës së Parë, Tiranë, janë dhënë mbi 1000 vendime për zgjidhjen e martesave, vetëm 54 vendime janë dhënë për pjesëtimin e pasurisë bashkëshortore, shumica e të cilave me pushimin e gjykimit.
2. Pjesa më e madhe e kërkesave me këtë objekt paraqiten nga bashkëshortet, gjë që shpjegohet më tepër me faktin se ato nuk janë poseduese të pronës. Kështu p.sh., nga 54 vendimet e mësipërme rezulton se, 37 prej kërkesave që kanë vënë në lëvizje gjykatën, ose 69% e tyre, janë paraqitur nga ish-bashkëshortja, kurse pjesa tjetër e kërkesave janë paraqitur nga ish-bashkëshorti.
3. Mbi 60% e kërkesave të paraqitura përfundojnë me pushimin e gjykimit, për shkak të mosparaqitjes së paditësit/es. Kjo tendencë mund të ketë arsye të ndryshme, por njëra prej tyre lidhet me procedurat e gjata e të kushtueshme të këtyre gjykimeve.

Së dyti, mohimet më të mëdha kanë ardhur në të drejtat e trashëgimisë. Duke mos patur titull bashkëpronësie ato e kanë pasur të pamundur të disponojnë me vullnetin e tyre, as testament dhe as dhurim. Por, më i rëndë paraqitet fakti se, ato kanë humbur dhe humbasin në mënyrë të konsiderueshme edhe pronë, pasi trashëgimia ligjore disponohet tërësisht mbi bazën e titullit të trashëgimlënësit. Për rrjedhojë, bashkëshortja ka humbur gjysmën e pasurisë që e disponon mbi bazën e prezumimit ligjor

¹⁵ *Njohja dhe zbatimi i standardeve të barazisë gjinore në procesin gjyqësor*, Raport, Qendra për Nisma Ligjore qytetare, Dhjetor 2013. Botuar në www.qag-al.org/WEB/publikime/raporti_shqip.pdf, fq. 45-46

dhe padrejtësisht, është barazuar me fëmijët në pronën që ka trashëguar nga bashkëshorti.

Së treti, mohim i plotë i të drejtave për gratë është shkaktuar në marrjen e kredive bankare, ku ato nuk mund të paraqiten si huamarrëse, por vetëm si plotësuese të vullnetit të bashkëshortit të tyre në kontratat e dorëzansë. Në këtë aspekt, ka pasur raste kur gruaja ka firmosur kontratat kredimarrëse të bashkëshortit, pa qenë ajo e ndërgjegjshme për pasojat që vijnë nga mosrespektimi i saj. Nuk kanë munguar edhe rastet kur bashkëshortja është anashkaluar, duke mos u thirrur për të firmosur.

Marrëdhëniet shoqërore janë mjaft të larmishme dhe mund të krijohen edhe deficite të tjera në të drejtat e grave për shkak të moskuptimit të drejtë të prezumimit ligjor. Prandaj, është e nevojshme që avokatët, në informacionin që japin për palën dhe në këshillimet që ofrojnë për to duhet të kenë parasysh edhe pasojat që do të vijnë, apo problemet që mund të krijohen.

4. Këshillat e Avokatit për një kuptim të drejtë të prezumimit ligjor të bashkëpronësisë për pasuritë e vëna gjatë martesës.

Për arsyet që parashtruam më sipër, sugjerojmë që avokati në informimin dhe këshillimin e klientit/es së tij të japë këshillat si vijon:

- A. Bashkëshortja që blen një pronë këshillohet për sa më sipër, si dhe i kërkohet të marrë pjesë personalisht në veprimet që kryhen përpara noterit, duke disponuar në emrin e saj, së bashku me bashkëshortin.
- B. Bashkëshortëve që blejnë pronë gjatë martesës, u bëhet i njohur neni 41 i ligjit "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", duke kërkuar që përpara noterit të paraqesin certifikatën e tyre të gjendjes familjare dhe t'i kërkojnë noterit që të përmend këtë fakt në kontratë, ose të lidhë kontratën në emër të të dy bashkëshortëve, duke aktivizuar prezumimin ligjor të bashkëpronësisë për pronat e fituara gjatë martesës¹⁶.

¹⁶ Neni 41 i ligjit "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" parashikon:

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në bashkëpronësi

1. Aktet, që përmbajnë fitimin e pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, të cilat u përkasin bashkërisht dy apo më shumë personave, regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke treguar identitetin dhe pjesët e secilit bashkëpronar, kur kjo është e mundshme.

2. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes,

- C. Bashkëshortëve që kanë blerë një pronë, u këshillohet që, për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme në Zyrën e Regjistrimit, të paraqiten të dy dhe të kërkojnë regjistrimin e pronës të fituar rishtazi në emër të të dy bashkëshortëve, si bashkëpronarë.
- D. Bashkëshortët njihen me regjimet pasurore martesore, si dhe me procedurat që ndiqen për ndryshimin e tij, me pasojat juridike që vijnë nga ndryshimi i regjimit të bashkësisë ligjore, me qëllim që ndërjegjësohen për regjimin e bashkëpronësisë që do të zgjedhin. Në këto raste, avokatët duhet të bëjnë kujdes që ndryshimi i regjimit pasuror martesor, të mos kryhet në mënyrë abuzive nga bashkëshorti.
- E. Në këtë kuadër është e rëndësishme që avokatët të njohin dhe të informojnë palët me kontratat paramartesore, si dhe t'i udhëzojnë ata mbi pasojat që mund të vijnë nga kushtet e lidhjes së këtyre kontratave (neni 108 e në vijim të Kodit të Familjes).
- F. Avokati informon palët edhe me pasojat që mund të vijnë mbi pronësinë e vënë gjatë martesës, në rast divorci, pavarësisht nga fakti nëse palët e kërkojnë apo jo një informacion të tillë.

5. Këshillat e Avokatit në rastet e trashëgimisë dhe të testamentit nga bashkëshortët.

Sikurse e theksuam më sipër, nga moskuptimi i drejtë i prezumimit ligjor, mohimet më të mëdha në të drejtën e pronësisë kanë ardhur në të drejtat e trashëgimisë. Në përgjithësi, gratë nuk mund të disponojnë me testament, kur nuk kanë një titull pronësie dhe nëse ndodh që kanë vullnet të ndryshëm nga bashkëshorti, ato duhet të bëjnë njohjen e tyre si bashkëpronare për të disponuar me testament ose me dhurim. Nevoja për njohjen si bashkëpronare i detyron gratë të hapin procese gjyqësore, që zgjasin në kohë, ose janë të kushtueshme.

Nga ana tjetër, duhet të zgjidhet ngërçi që krijohet në rastin e çeljes së trashëgimisë ligjore. Nga praktika e deritanishme, si atëherë kur dëshmitë e trashëgimisë çelshin nga gjykata, ashtu edhe tani që çelen nga noteri, arrijmë në konkluzionin se trashëgimia ligjore disponohet tërësisht mbi bazën e titullit të trashëgimlënësit e për rrjedhojë, bashkëshortja ka humbur gjysmën e pasurisë që i takon mbi bazën e prezumimit ligjor dhe padrejhtësisht, është barazuar me fëmijët në pronën që ka trashëguar nga bashkëshorti. Është e vërtetë se ligji e lejon kundërshtimin e dëshmisë së trashëgimisë nga persona që pretendojnë të

regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve.

jenë pronarë, por kjo nuk ka ndodhur në asnjë rast me bashkëshortet pasjetuese. Për më tepër, nuk mund të jetë gjykata, zgjidhja që duhet të rekomandojmë në këtë rast por, rishikimi i legjislacionit për të garantuar barazinë gjinore në ligj.

Duke pasur parasysh këto probleme që lindin, jo vetëm në këndvështrimin formal, por edhe në atë substancial, sugjerojmë që avokati të japë këshillat si më poshtë:

1. Bashkëshortëve që blejnë pronë gjatë martesës, t'u njoftohen këto probleme dhe t'u kërkohet që, për të evituar mohimin e të drejtave të pronësisë së bashkëshortit/es, të gjitha veprimet për fitimin e pronësisë gjatë martesës të kryhen në emrin e të dy bashkëshortëve.
2. Bashkëshortëve që blejnë pronë gjatë martesës, u bëhet i njohur neni 41 i ligjit "*Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme*", duke kërkuar që përpara noterit të paraqesin certifikatën e tyre të gjendjes familjare dhe t'i kërkojnë noterit që të përmend këtë fakt në kontratë, ose të lidhë kontratën në emër të të dy bashkëshortëve.
3. Të informojnë bashkëshortët mbi mundësinë që kanë për t'u njohur si bashkëpronarë në pronat që ka fituar bashkëshorti tjetër gjatë martesës, mbi bazën e prezumimit ligjor, por nëpërmjet procesit gjyqësor.
4. Bashkëshortit/es, i cili pas vdekjes së bashkëshortit tjetër, kërkon lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë përpara noterit, i njoftohet e drejta që kanë për të kërkuar nga noteri që të mos disponohet në dëshminë e trashëgimisë, pasuria që në bazë të prezumimit ligjor të bashkëpronësisë mbi pasurinë e vënë gjatë martesës, i takon bashkëshortit pasjetues.

6. Këshillat e Avokatit në rastet e bashkëjetesës së faktit midis dy partnerëve.

Bashkëjetesa është shndërruar sot në një formë të njohur të familjes. Ka një numër të konsiderueshëm çiftesh që nuk kanë lidhur ligjërisht martesë dhe për rrjedhojë, e konsumojnë jetën bashkëshortore me bashkëjetesë, ndërkohë që ka një rritje të numrit të çifteve që dëshirojnë të jetojnë në bashkëjetesë fakti dhe të rrisin fëmijët e tyre pa u martuar ligjërisht. Bashkëjetesa është njohur ligjërisht nga Kodi i Familjes (neni 163) i cili e përkufizon atë si: "*...një bashkim fakti midis burrit dhe gruas që jetojnë në çift, e karakterizuar nga një jetë e përbashkët, që paraqet një karakter stabiliteti dhe vazhdueshmërie*". Por, ajo që duhet të kemi në vëmendje në këtë kuadër, është mbrojtja e të

drejtës së pronësisë për partnerët e bashkëjetesës. Kodi i Familjes nuk ka siguruar mbrojtje të pronësisë bashkëshortore, sikurse për bashkëshortët që kanë lidhur martesë. Ai nuk njeh prezumimin ligjor të bashkëpronësisë për pasuritë e vëna nga partnerët bashkëjetues. Por, realisht, meqenëse marrëdhëniet e bashkëjetesës paraqesin *karakter stabiliteti dhe vazhdueshmërie*, lind nevoja e administrimit të pronave të përbashkëta. Për pronat e paluajtshme të partnerëve nuk ka prezumim ligjor të bashkëpronësisë, prandaj bashkëshortët mund të jenë bashkëpronarë, vetëm nëse kryejnë veprime juridike të përbashkëta me pronën dhe regjistrohen si bashkëpronarë. Marrëdhëniet e bashkëpronësisë gjatë bashkëjetesës rregullohen me vullnetin e lirë të të dy bashkëshortëve dhe po me vullnetin e tyre të lirë, ata mund të lidhin marrëveshje përpara noterit, ku përcaktojnë pasojat që rrjedhin nga bashkëjetesa lidhur me pasurinë (neni 164). Në këtë kuadër, avokati grupon disa këshilla që u adresohen partnerëve që nuk dëshirojnë të lidhin martesë, të cilat po i përmbledhim si më poshtë:

1. Avokati këshillon partnerin/en mbi mundësinë e lidhjes së marrëveshjes përpara noterit ku të përcaktojnë pasojat që do të ketë për pasurinë gjatë bashkëjetesës.
2. Avokati duhet të këshillojë klientët e tij bashkëjetues që nuk mund të vendosin në këtë marrëveshje klauzola diskriminuese ndaj njeri-tjetrit, ose që vijnë në kundërshtim me ligjin në lidhje me bashkëpronësinë midis bashkëpronarëve. Ata mund të rregullojnë më tepër çështje të administrimit të përbashkët të pronave të secilit. Kështu, p.sh., nëse bashkëjetuesit marrin një shtëpi me qera për të jetuar, atëherë ata mund të përcaktojnë se si do të kontribuojnë në pagesën e qerasë. Ose, nëse shtëpia ku bashkëjetojnë është pronë e njërit prej bashkëjetuesve, është mirë të vendosen disa rregulla për kontributin e përbashkët për mirëmbajtjen e saj, ose për posedimin e saj në rast konflikti, etj.
3. Avokati u shpjegon partnerëve bashkëjetues se nuk mund të përfitojnë nga pasuritë e blera gjatë bashkëjetesës, nëse nuk janë të regjistruar si titullarë të bashkëpronësisë në këto prona.
4. Avokati u këshillon bashkëjetuesve që të sillen ndaj pronës sikurse të gjithë bashkëpronarët e tjerë, pasi nuk kanë asnjë mbrojtje të posaçme sikurse bashkëshortët që kanë lidhur martesë.
7. **Këshillat e avokatit në lidhje me marrëdhëniet kontraktore gjatë martesës, ose pas zgjidhjes së saj.**

a. Këshillat e Avokatit në rastet e huave dhe të kredive të njërit prej bashkëshortëve.

Probleme të mëdha janë shkaktuar në rastet kur bashkëshorti ka kërkuar marrjen e kredive bankare ose të huave, duke e garantuar shlyerjen e detyrimit me shtëpinë bashkëshortore, ose me pasuri të paluajtshme të vëna gjatë martesës.

1. Avokatët duhet t'u bëjnë të qartë secilit prej bashkëshortëve se çfarë do të thotë një kontratë për marrjen e kredisë nga banka dhe çfarë do të thotë që të bëhen dorëzanës për shlyerjen e kësaj kredie.
2. Bashkëshortët duhet të njihen me pasojat që vijnë në rastin e mospërmbushjes së detyrimit të një kredie bankare.
3. Avokati i shpjegon bashkëshortes se, edhe pse ajo nuk është titullare e pronësisë, duke firmosur kontratën e dorëzimit me bankën, në rast se detyrimi nuk përmbushet, humbet të drejtën për të gëzuar ose për të kërkuar pjesën e saj të pronësisë, të cilën e ka në bazë të prezumimit ligjor.
4. Avokati i shpjegon bashkëshortes se, edhe pas divorcit, ajo mbetet sërish dorëzanëse për shlyerjen e detyrimit të kredisë, për rrjedhojë nuk mund të shuhen detyrimet që ajo ka.

b. Marrëdhënie të tjera kontraktore

Probleme janë evidentuar edhe në lidhje me marrëdhëniet kontraktore të domosdoshme, siç janë kontratat për energjinë elektrike ose ujin. Këto probleme kanë dalë në pah, sidomos gjatë periudhave të krizave familjare dhe më tepër kanë qenë të lidhura me mosmarrëveshjet midis bashkëshortëve për çështjen e pagesës së faturave përkatëse. Kështu, në mjaft raste, bashkëshortet mbeteshin pa energji elektrike, për shkak se bashkëshorti nuk kishte shlyer detyrimet. Por, më të rënda paraqiten rastet kur bashkëshorti mohon energjinë për familjarët e tjerë, duke përfituar nga fakti se është ai titullari i kontratës së furnizimit me energji elektrike, në rolin e kryefamiljarit. Në një rast të tillë, i cili është gjykuar nga Komisioneri për mbrojtjen nga diskriminimi, është konstatuar diskriminim.

Specifika e këtij rasti qëndron në faktin, se Ndërmarrja e shpërndarjes së energjisë elektrike, ka pranuar kërkesën e bashkëshortit për të ndërprerë kontratën për furnizimin e shtëpisë së përbashkët të banimit me energji elektrike, ndërkohë që bashkëshortët ishin ende në procedurat gjyqësore për pjesëtimin e pasurisë bashkëshortore. Nga ana tjetër, Kontraktuesi nuk ka pranuar

ta rilidhë kontratën në emër të bashkëshortes, edhe pse ajo kishte aftësi paguese, me argumentin se pronar i vetëm i shtëpisë figuron bashkëshorti.

Komisioneri antidiskriminim e ka konsideruar këtë sjellje të kontraktuesit si diskriminim në ofrimin e shërbimeve, për shkak të gjinisë¹⁷.

Në këto raste, avokatët këshillohen që përveç zgjidhjes së këtyre konflikteve administrativisht, mund të kërkojnë me padi në gjykatë, shpërblimin e dëmit material e moral të pësuar nga bashkëshortja.

Përfundime:

Në përfundim të këtij kreu sjellim edhe njëherë në vëmendje rolin e rëndësishëm që ka avokati për mbështetjen e grave, me qëllim respektimin e të drejtave të tyre pronësore. Kjo mbështetje është një mision i rëndësishëm për shkak se, sikurse u përpoqëm të shpjegojmë, një sërë stereotipash gjinorë në shoqëri janë bërë shkak për privimin e të drejtave të grave në fushën e pronësisë, gjë që i bën ato në masë dërrmuese të paafta ekonomikisht.

Në këtë kuadër, mund të rendisim disa nga konkluzionet përfundimtare:

1. Nevoja për trajnimin e avokatëve me qëllim njohjen e kërkesave të parimit të barazisë gjinore dhe të mosdiskriminimit për shkak të gjinisë, si dhe mënyrës se si ai gërshetohet në praktikë me të drejtat e pronësisë.
2. Kërkimi ligjor dhe përzgjedhja e mjeteve ligjore për zgjidhjen e konfliktit në përputhje me parimin e barazisë gjinore dhe të mosdiskriminimit për shkak të gjinisë,
3. Konsultimi i tyre me klientin/en, për pasojat që do të vijnë nga pikëpamja e barazisë gjinore, lidhur me mjetet që parashikon ligji.
4. Përfaqësimi i klientit/es në organet administrative për zgjidhjen administrativisht të çështjes (ZRPP, ZVRPP, Komisioneri kundër diskriminimit, etj.).
5. Përfaqësimi i klientit/es në gjykatë, përfshirë të tria nivelet e gjyqësorit; etj

¹⁷ Për më gjerë shih vendimin nr. 93, dt. 30.09.2013, të Komisionerit për mbrojtjen nga diskriminimi.

IV. Roli i Punonjësit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

b. Kushtet ligjore dhe standardet etike të veprimtarisë së punonjësve të ZRPP

Komunikim me çdo kërkuar që paraqitet në ZRPP

Zyra e Regjistrimit është një institucion i rëndësishëm publik, i cili ofron shërbime të shumëllojshme në fushën e të drejtave të pasurive të paluajtshme. Detyra primare e çdo punonjësi të ZVRPP-së është shërbimi me qëllim mirëmbajtjen, përpunimin dhe menaxhimin e të dhënave të pasurive të paluajtshme, sipas ligjit në fuqi. Punonjësit e ZVRPP-së, duhet të kenë një komunikim të saktë dhe me natyrë sqaruese me klientët të cilët paraqesin kërkesë në sportelet e këtij institucioni. Çdo përgjigje që i jepet kërkuar duhet të shoqërohet me shkresë përcjellëse dhe sqaruese në mënyrë që të jetë e kuptueshme jo vetëm për individin që aplikon, por edhe kundrejt të tretëve.

Problematikë:

Nga trajnimet nëpër rrethe me punonjës të ZVRPP-së, u evidentuan problematika të tilla që jo të gjithë aplikonin kthimin e përgjigjes me shkresë përcjellëse. Në shumë sportele aplikohet sërish kthimi i përgjigjes në mënyrë verbale, të shpejtë dhe jo sqaruese kundrejt individëve. Gjithashtu nga ana e komunitetit në trajnimet informuese, shpreheshin të pakënaqur me punonjësit e ZVRPP-së nëpër sportele, sepse shpesh herë përgjigjja për kërkesën e aplikuar nuk jepej nga ana e tyre. Në raste të tjera ata dilnin të painformuar saktë për procedurat që duhet të ndjekin për të kërkuar informacion për pasurinë e tyre. Komunikimi i punonjësve të ZVRPP-së veçanërisht kundrejt shtetasve të cilët kanë nivel arsimor nën mesatar, mbetet një shqetësim i vazhdueshëm.

c. Përgjegjësitë profesionale të punonjësit të ZRPP në çështjet e të drejtave pronësore

- **ZVRPP është përgjegjëse për lëshimin e akteve juridike vetëm në përputhje me ligjin.**

Zyra e regjistrimit (*census*) i Pasurive të Paluajtshme është institucioni publik administrativ i ngarkuar për regjistrimin e pasurisë, të titujve juridikë të pronësisë dhe të të drejtave reale për pasuritë e paluajtshme,

mbi bazën e dokumentave ligjorë që vërtetojnë pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe pregatitja, mbajtja dhe administrimi i regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartës treguese të pasurisë dhe dokumentacionit që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat reale mbi pasuritë e paluajtshme.

Zyra e Regjistrimit, nga ana institucionale dhe administrative është e organizuar dhe funksionon në këtë mënyrë: Ka një zyrë qendrore regjistrimi (ZQRPP), e cila është me adresë në Tiranë dhe ka zyra vendore të regjistrimit në Tiranë dhe nëpër rrethe (ZVRPP), të cilat janë gjithsej 35 në të gjithë Shqipërinë. Në këtë mënyrë, të gjitha zyrat respektojnë dhe ushtrojnë veprimtarinë e tyre në respektim të plotë me ligjin, si dhe sipas udhëzimeve të nxjerra nga ZQRPP Tiranë. Të gjitha zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme duhet të ndjekin të njëjtën paraktikë ligjore, ashtu sikurse udhëzon ZRPP Qendrore.

Problematikë:

Në trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe, u evidentuan disa problematika në lidhje me zbatimin e ligjit 33/2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" apo udhëzimeve të nxjerra nga Zyra qendrore e pasurive të paluajtshme.

- **Mosrespektim i ligjit 33/2012 neni 42/2 i tij.** Punonjësit e zyrës vendore të regjistrimit, nuk e zbatojnë detyrimin e regjistrimit të bashkëshortes bashkëpronare, referuar nenit 42/2 të Ligjit 33/2012. Madje edhe brenda një institucioni kishte juristë të cilët mbanin qëndrime të ndryshme. Konkretisht në Vlorë, nuk kishin fare dijeni se duhet regjistruar bashkëpronare edhe bashkëshortja. Në ZVRPP Shkodër vetëm një punonjëse e zbatonte ligjin, ndërsa të tjerët e interpretonin si të padrejtë një gjë të tillë dhe deklararin se do të vazhdonin të mos e respektonin. Në ZVRPP Lezhë, nuk e respektonin dispozitën e mësipërme. Në këtë mënyrë, ata nuk e kërkonin çertifikatën familjare të blerësit në çastin e kalimit të pronësisë.

Në rastet e tjera kur çertifikata familjare, ishte marrë paraprakisht nga noteri, punonjësit e ZVRPP-së nuk e evidentonin si bashkëpronare bashkëshorten. Çertifikatat për vërtetim pronësie regjistrohen vetëm në emër të blerësit si pronar individual (edhe pse me regjim pasuror martesor).

- **Punonjësi i ZVRPP-së ka detyrimin e verifikimit të elementëve përbërës të një akti (publik, gjyqësor apo administrativ) që i paraqitet për regjistrim.**

Punonjësi ZVRPP-së, në aktet që i paraqiten për regjistrim, ndër elementët që duhet të verifikojë janë edhe elementët e formës, në përputhje me ligjin dhe sipas rastit, me ligjet dhe aktet nënligjore përkatëse. Në këtë mënyrë, në rast se punonjësi i ZVRPP-së, konstaton se institucioni përkatës në aktet që ka dorëzuar për regjistrim, nuk ka përfshirë akte që sipas ligjit duhet të jenë pjesë përbërëse, duhet të kthejë aktin dhe të kërkojë plotësimin e tyre. Punonjësit e ZVRPP-së janë pjesë e rëndësishme dhe asistuese jo vetëm e ZVRPP-së ku ushtrojnë veprimtarinë e tyre, por edhe e administratës së institucioneve me të cilët bashkëveprojnë. Çdo akt që paraqitet për regjistrim i cili ka mangësi ligjore duhet ti kthehet institucionit që e ka dërguar për plotësimin e tyre.

Rast nga Praktika

Në trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe u evidentuan se në përgatitjen e dokumentacionit nga Institucioni i ALUIZN-it (*Agjensia e legalizimit urbanizimit dhe integritit të zonave/ndërtimeve Informale*) e cila përgatit dosjen e plotë për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, në favor të subjektit përfitues (vetëdeklarues) sipas ligjit, nuk depoziton në ZVRPP-në përkatëse çertifikatën familjare, në mënyrë që leja e legalizimit të dalë edhe në emrin e bashkëshortit.

Punonjësit e ZVRPP-së nuk e kërkojnë çertifikatën familjare edhe pse ky është detyrim ligjor¹⁸. Në këtë mënyrë, ZVRPP përkatëse e regjistron pronën si pronësi Individuale.

- **Punonjësi i ZVRPP-së mban përgjegjësi profesionale në rast të gabimeve në aktet mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme.**

Punonjësi i ZVRPP-së duhet të kujdeset për të regjistruar dhe përpunuar të dhënat e sakta të pasurive të paluajtshme të cilat i paraqiten për regjistrim. Në rast të gabimeve të tilla si: regjistrimi gabim i subjekteve përfitues apo përlllogaritja e gabuar e tatimit, janë përgjegjësi direkte e

¹⁸ Ligji nr. 9482, date 03.04.2006 për "Legalizimin, urbanizimin dhe integritimin e ndërtimeve pa leje"; neni 30/1 i tij: "Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet regjistrohen në emër të subjektit që disponon objektin. Për regjistrimin e pronës së legalizuar, sipas këtij neni, ZRPP-ja zbaton dispozitat e ligjit nr.9062, datë 8.5.2003 "Kodi i familjes", kreu II "Regjimi pasuror martesor në bashkësi".

punonjësit të ZVRPP-së dhe institucionit të ZVRPP-së. Punonjësi duhet të tregojë kujdes maksimal në përpunimin e të dhënave mbi pasurinë e paluajtshme.

Rast nga praktika

Shtetasi **Z**, paraqitet në ZVRPP Fier me një kontratë shitje pasuri e paluajtshme për regjistrimin e saj. Kontrata kishte të përcaktuar në objektin e saj se: "Shtetasi **A** është pronar i vetëm mbi një pasuri të paluajtshme tokë truall. Ai kërkon që një pjesë të pasurisë së tij t'ia shesë **B** përkatësisht 1/3 pjesë të pandarë të pasurisë dhe 1/3 pjesë t'ia shesë **C**, duke u bërë në këtë mënyrë bashkëpronarë **A**, **B** dhe **C** mbi pasurinë të paluajtshme me nga 1/3 pjesë secili". Punonjësi i ZVRPP-së, lexoi vetëm palët pjesëmarrëse në kontratë dhe evidentoi se palë shitëse ishte **A** dhe palë blerëse ishte **B** dhe **C**. Në këtë mënyrë, ZVRPP nxori çertifikatën e pronësisë në emër të **B** dhe **C** me nga 1/2 pjesë secili. Pas konstatimit nga qytetari të gabimit të bërë nga punonjësi i ZVRPP-së, kërkoi saktësimin e çertifikatës së pronësisë sipas kontratës dhe vullnetit të palëve. Punonjësit e ZVRPP-së pranuan ta bënin ndryshimin, por shtetasi duhet të paguante sërish për shërbimin e kryer edhe pse ajo ishte gabim nga ZVRPP.

Problematikë

Nga trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe me profesionistë, u evidentuan shumë probleme të tjera ku regjistrimi apo përpunimi i të dhënave të pasurive të paluajtshme rezultonte me gabime nga punonjësit e ZVRPP-së, por këta të fundit pothuajse në asnjë rast nuk mbanin përgjegjësi për gabimet e tyre. Në çdo rast fatura e dyfishuar i adresohet qytetarit. Raste më flagrante dhe shqetësuese kanë të bëjnë me pagimin e tatimit mbi të ardhurat, sidomos në ZVRPP Durrës. Punonjësit e ZVRPP Durrës, në rastet e llogaritjes së tatimit mbi pasurinë e paluajtshme, nuk aplikojnë zbritjen midis të ardhurave që ka përfituar shitësi tani me vlerën që e ka blerë pronën, ku për diferencën duhet të paguajë tatimin përkatës mbi të ardhurat e fitimit të realizuar. Por punonjësit e ZVRPP-së Durrës, aplikojnë përqindjen e tatimit mbi të gjithë vlerën e shitjes së tanishme të përcaktuar në kontratë, duke rënduar pozitën ekonomike të shitësit, i cili jashtë parashikimeve ligjore paguan më tepër.

d. Parimet e barazisë dhe mosdiskriminimi në shërbim

□ Barazia e palëve në shërbim

Punonjësi i ZVRPP-së, duhet të mbajë parasysh faktin se të gjithë shtetasit janë të barabartë dhe të lirë në kërkimin e të drejtave të tyre mbi pasurinë e paluajtshme.

Gjithkush ka të drejtën ti drejtohet institucionit të ZVRPP-së për të marrë informacion mbi një pasuri të paluajtshme të regjistruar në emrin e tyre ose që ka interes të ligjshëm mbi atë pasuri. Në këtë mënyrë, punonjësi i ZVRPP-së duhet të japë asistecë juridike edhe në rastet kur për të njëjtën pasuri janë disa bashkëpronarë dhe secili kërkon informacion veçmas. Në rastet kur bashkëpronare është bashkëshortja e prezumuar bashkëpronare, duhet ti jepet njësoj informacion sikurse edhe bashkëshortit të saj.

Rast nga Praktika

Shtetësja C, paraqitet në ZVRPP dhe kërkon informacion mbi një pasuri të paluajtshme të përfutur gjatë martesës, por të regjistruar vetëm në emër të bashkëshortit të saj. Punonjësja e ZVRPP-së refuzon ti japë informacion me arsyetimin se ajo nuk është e legjitimuar si bashkëpronare. Punonjësja e ZVRPP-së nuk e mori në konsideratë faktin se bashkëshortja është bashkëpronare e prezumuar mbi atë pasuri.

Problematikë

Ndër problematikat e ngritura gjatë trajnimeve u evidentua se në rastet ku mbi një pasuri të paluajtshme janë disa bashkëpronarë, ZVRPP lëshon vetëm një çertifikatë pronësie të pasurisë së paluajtshme. ZVRPP nuk i pais të gjithë bashkëpronarët me çertifikatë për vërtetim pronësie, duke lënë hapsirë për abuzime vetëm nga njëri bashkëpronar. Bashkëpronari që disponon çertifikatën e pronësisë shpesh refuzon t'ua vërë në dispozicion bashkëpronarëve të tjerë në rastet kur atyre u nevojitet. Nga ana tjetër ZVRPP, nuk lëshon dublikatë, me arsyetimin se çertifikata e pronësisë për atë pasuri është lëshuar një herë.

□ Ofrimi i shërbimit edhe kundrejt institucioneve publike.

Punonjësi i ZVRPP-së duhet të pranojë për regjistrim çdo akt (publik, administrative apo gjyqësor) në rast se i paraqitet në rrugë institucionale. Në këtë mënyrë, në rast se në sportelet e ZVRPP-së paraqitet noteri për të regjistruar kontratën përkatëse punonjësi i ZVRPP-së duhet të ofrojë shërbimin e kërkuar.

Rast nga praktika

Noteri paraqitet në sportelet e ZVRPP-së Fier dhe kërkon të regjistrojë një kontratë dhurimi redaktuar në zyrën e tij noteriale. Punonjësi i ZVRPP, refuzon ti shërbejë noterit me arsyetimin se ai nuk është i legjitimuar për një veprim të tillë sepse nuk është i paisur me prokurë. Veprimi i punonjësit të ZVRPP-së është në kundërshtim me ligjin, sepse Noteri është një nga subjektet e ligjit i cili një kopje të aktit duhet ta depozitohet në ZVRPP.

Dhoma kombëtare e Noterisë dhe ZQRPP Tiranë kanë nënshkruar një marrëveshje bashkëpunimi ku ndër të tjera kanë përcaktuar se në çdo ZVRPP të hapen sportele për noteret dhe të përcaktohen orare të posaçme ku ata të marrin shërbimin e kërkuar. Një gjë e tillë nuk është bërë e mundur ende nga ZVRPP Fier.

□ Respektimi i afateve ligjore për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme

Një problematikë tjetër në lidhje me punën e ZVRPP-së ka të bëjë me vonesat në procedurën e ZVRPP-së për të nxjerrë certifikatën e pronësisë, në rast transaksioni të pasurisë së paluajtshme. Respektimi i afatit ligjor është detyrim i cili duhet të respektohet nga punonjësit e ZVRPP-së.

Problematikë

Në të gjitha trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe u evidentuan problematikat e vonesës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, jashtë çdo parashikimi ligjor. ZVRPP Fier, jashtë parashikimeve dhe detyrimeve ligjore (e cila ka të përcaktuar se brenda 15 ditëve duhet të dalë certifikata e pronësisë në emër të përfituesit); vonohet deri në 5 muaj për të bërë një evidentim të tillë, duke sjellë lodhje, zvarritje dhe pakënaqësi të shtetasve. E njëjta problematikë evidentohet edhe në ZVRPP Shkodër, Lezhë, Vlorë. Aq më tepër një shqetësim i tillë silltet në vëmendje sepse në rast transaksioni, vlera monetare e shitjes do të mbetet e bllokuar në llogarinë e noterit deri sa të dalë certifikata e pronësisë në emër të blerësit. Për një fakt të tillë, u shpreh e shqetësuar edhe përfaqësuesja e ZQRPP-se e cila kërkoi nga ZVRPP Fier, korrektësi në zbatimin e afateve ligjore. Arsyetja që jepnin përfaqësuesit e ZVRPP-së për vonesat e paraqitura, kishin të bënin me volumin e punës, ndryshimin e shpeshtë të punonjësve dhe mungesës së personelit. Përfaqësuesja e ZQRPP-së argumentoi se "Volumi i punës është i njëjtë si edhe më parë, nuk ka mungësë personeli madje janë të tejngopur ZVRPP-të. Përsa i përket personelit të ri dhe të patrajnuar është e vërtetë se ekziston një problematikë e tillë në të gjitha ZVRPP-të".

e. Aktet/veprimtaria e punonjësit të ZRPP kundrejt të drejtave pronësore të grave

Respektimi i prezumimit të bashkëpronësisë

Punonjësit e ZVRPP-së duhet të kenë një natyrë komunikuese dhe asistuese sidomos kur është fjala për mbrojtjen e përfitimit të pronësisë nga gratë. Në këtë mënyrë, ata nuk duhet të jenë të ngurtë, paragjykues dhe të ashpër kundrejt këtij fenomeni, por duhet të jenë pranues dhe respektues të ligjit. Përfshirja e bashkëshortes së prezumuar bashkëpronare është një detyrim ligjor i cili për më tepër kërkon një kujdes të veçantë dhe në trajtimin e çështjeve që shqyrton ZVRPP.

Problematikë

Punonjësit meshkuj të ZVRPP-së Shkodër, në trajnimin e zhvilluar në këtë rreth shpreheshin shumë të revoltuar për mënyrën se si mund të ishte bashkëshortja e prezumuar bashkëpronare në rastet kur ajo nuk kishte kontribuar në blerjen e një pasurie të paluajtshme. Ata shpreheshin diskriminues kundrejt këtij fenomeni dhe deklarorin se kjo ishte arsyeja që nuk e përfshinin bashkëshorten bashkëpronare dhe nuk e pasqyronin në certifikatën për vërtetim pronësie.

Rast nga Praktika.

Personi **A** ka fituar pronësinë me anë të kontratës së shitblerjes, mbi një pasuri të paluajtshme në vitin 2008, gjatë kohës që ka qënë i martuar. Pasuria është regjistruar si pronë individuale në pronësi të **A-së**, i cili është paisur me certifikatë pronësie mbi këtë pasuri. Me ndryshimin e ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, ligji nr. 33/2012, e cila përcakton në nenin 41/2 të saj se: *"Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të kodit të familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve".* Shtetasi **A** i drejtohet ZVRPP-së dhe kërkon që të përfshihet bashkëpronare edhe bashkëshortja e tij, duke paraqitur një certifikatë martesë në kohën e lidhjes së transaksionit. ZVRPP e kundërshton një fakt të tillë, duke pretenduar se nuk është kompetencë e kësaj zyre të regjistrojë kërkesa nga individë, në të cilat kërkohet ndryshimi i pronësisë, pa patur një kontratë për këtë qëllim.

Rast nga Praktika.

Shtetasi C, kërkon tek noteri kryerjen e një transaksion mbi një pasuri të paluajtshme, pasuri e cila është fituar gjatë martesës dhe figuron e regjistruar vetëm në pronësi të tij. Shtetasi C, kërkon që të dhurojë 1/2 pjesë të pandarë të pasurisë së tij bashkëshortes, e cila nga ana e saj është bashkëpronare e prezumuar me 1/2 pjesë të pandarë të pasurisë. Kontrata redaktohet tek Noteri, por ZVRPP, nuk pranon të regjistrojë një kontratë të tillë me arsyetimin se panvarësisht se bashkëshortja "prezumohet" bashkëpronare, ajo nuk është e cituar në çertifikatën për vërtetim pronësie. Në këtë mënyrë ZVRPP, pranon kontratën vetëm në rast se dhurimi do të bëhet mbi të gjithë pasurinë e paluajtshme. Gjithashtu tatimi në shtet, për dhurimin e pasurisë së paluajtshme dhuruesi do ta paguajë për të gjithë pjesën e pasurisë dhe jo për 1/2 pjesë që dhuron.

ZVRPP arsyeton se nuk interpreton dhe nënkupton legjislacionin, por zbaton në mënyrë rigoroze ligjin dhe aktet nënligjore si dhe shikon bashkëpronësinë e pasqyruar në çertifikatën për vërtetim pronësie. Palët u ndien të diskriminuar, pasi bashkëshortja është, sipas ligjit bashkëpronare po aq sa edhe bashkëshorti i saj dhe ata kanë të drejta të barabarta mbi këtë pasuri të paluajtshme.

Prezumimi i bashkëpronësisë së bashkëshortes në dëshmitë e trashëgimisë

Punonjësit e ZVRPP-së duhet të bëjnë regjistrimin e dëshmisë së trashëgimisë në atë mënyrë ku 1/2 pjesë e pasurisë së prezumuar e bashkëshortes të mos cënohet. Edhe në rastet kur pasuria e paluajtshme është në pronësi individuale në emër të bashkëshortit, për të cilin është lëshuar dëshmi trashëgimie; punonjësit e ZVRPP nuk mund të cënojnë 1/2 pjesë të bashkëpronësisë së prezumuar të bashkëshortes.

Problematikë

Në asnjë ZVRPP në Shqipëri nuk zbatohet rregulli që 1/2 e pjesës që i takon bashkëshortes si bashkëpronare e prezumuar të zbritet dhe më pas të regjistrohet dëshmia e trashëgimisë sipas rregullave ligjore. Në të gjitha trajnimet punonjësit e ZVRPP-së kërkonin që ZVRPP të nxjerrë një udhëzim detajues në mënyrë që të mund të veprojnë në raste të tilla.

Rast nga Praktika

Personi A, ka ndërruar jetë në vitin 2011. Ai dispononte 3 pasuri të paluajtshme të cilat i kishte përfituruar gjatë martesës me kontratë

shitblerje, të cilat figuronin të regjistruara vetëm në emrin e tij në certifikatën e pronësisë. Në Nëntor të vitit 2013, bashkëshortja e të ndjerit shtetësja **B**, paraqitet tek Noteri dhe kërkon lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore për trashëgimtarët: bashkëshortja dhe dy fëmijët: **D dhe C**. Një ekzemplar të dëshmisë së trashëgimisë, **B-ja** e depoziton në ZVRPP përkatëse e cila, pasi shikon dëshminë e trashëgimisë, përcakton bashkëpronarë në pjesë të barabarta me nga 1/3 pjesë secili të të gjithë pasurisë së **A-së**.

B-ja, e kundërshton një fakt të tillë, me pretendimin se duke qenë se pasuria e paluajtshme është fituar gjatë martesës, ajo prezumohej bashkëpronare në 1/2 pjesë të pasurisë dhe pasuria e cila do të kalonte në trashëgimi do të jetë vetëm 1/2 pjesë e bashkëshortit, e cila do të pjestohet në tre pjesë: midis **B-së, D-së dhe C-së**. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, refuzon një kërkesë të tillë me arsyetimin se në certifikatë për vërtetim pronësie, figuron i regjistruar si pronar "**I**"-Individual (*i vetëm*) vetëm i ndjeri **A**. Në këtë mënyrë ZVRPP shprehet se nuk mund të prezumojë bashkëpronarë, sa kohë ajo nuk është e pasqyruar në dokumentat e pronësisë.

Aplikimi dhe pranimi i kontratave për ndryshimin e regjimit pasuror martesor.

Punonjësit e ZVRPP-së duhet të pranojnë të regjistrojnë kontratat të cilat i paraqiten për regjistrim nga organet publike/shtetërore apo administrative në rast se ato janë në përputhje me ligjin. Punonjësit në asnjë rast nuk duhet të refuzojnë regjistrimin e akteve të tilla, me arsyetimin se një akt i tillë nuk ka qenë praktikë e mëparshme e kësaj ZVRPP-je.

Problematikë

Nga trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe, vetëm ZVRPP Tiranë pranonte dhe kishte njohuri ligjore për regjistrimin e kontratave për ndryshimin e regjimit pasuror martesor, kur kjo i paraqitej në formën e aktit noterial. ZVRPP-të e tjera nuk kishin njohuri mbi aplikimin e një kontrate të tillë. Në ZVRPP-të Shkodër, Vlorë, Lezhë dhe Fier nuk aplikonin regjistrimin e kontratave për ndryshimin e regjimit pasuror martesor. Punonjësit e ZVRPP-së nuk ishin në dijeni të një praktike të tillë dhe as nuk e dinin se ekzistonte mundësia për ndryshimin e regjimit pasuror martesor gjatë martesës.

Rast nga praktika

Palët janë bashkëshortë dhe kanë lidhur martesë në vitin 1982. Gjatë kësaj kohe ata kanë përfituar pasuri të paluajtshme, me kontratë shitblerje, gjithsej 10 pasuri; nga të cilat vetëm njëra figuron e regjistruar në emër të të dy bashkëshortëve, ndërsa të tjerat edhe pse janë blerë gjatë martesës, figurojnë të regjistruara në emër të bashkëshortit. Palët paraqiten në zyrën noteriale dhe kërkojnë të redaktojnë kontratë për ndryshimin e regjimit pasuror martesor, në të cilën duan të përcaktojnë se: katër prej pasurive të sipërcituara të regjistrohen në emër të bashkëshortes, ndërsa të tjerat të mbeten në pronësi të vetme të bashkëshortit. Noteri redakton kontratën përkatëse dhe palët i drejtohen ZVRPP-së për të bërë regjistrimin e kontratës. ZVRPP, refuzon regjistrimin e kontratës me arsyetimin se pasuritë që ishin përfituar nga bashkëshortja janë në pronësi "I" të bashkëshortit. Bashkëshortja është e prezumuar bashkëpronare, por ZVRPP nuk e merr të mirëqenë një fakt të tillë, pasi merr në konsideratë dokumentin ligjor që paraqet pronar të vetëm bashkëshortin. Në një komunikim që Noterja pati me punonjësen e ZVRPP (juriste), për të marrë informacion se pse u refuzua kontrata; në konfidencë, juristja e ZVRPP sqaron: *"Nuk mund ta regjistrojmë një kontratë të tillë, pasi për ZVRPP-në tonë, është hera e parë që paraqitet një kontratë për ndryshimin e regjimit pasuror martesor. Nuk e njohim këtë praktikë dhe nuk kemi dijeni se si funksionon. Është mirë ti këshillosh palët që të kryejnë transaksion mbi ato pasuri që ne të mund ti regjistrojmë"*.

Rast nga praktika

Shtetasi **B** nënshkruan një kontratë paraprake (*Kontratë shitje e një sendi në të ardhmen*) për blerjen në të ardhmen të një pasurie të paluajtshme, apartament, tek Godina që po ndërton shoqëria **"N" sh.p.k.** Kontrata e shitblerjes përfundimtare do të realizohet pasi Shoqëria të përfundojë objektin dhe të paiset me çertifikatë për vërtetim pronësie mbi atë apartament. Pasi nënshkruajnë kontratën paraprake, Noteri e udhëzon palën blerëse që këtë kontratë mund ta regjistrojë në ZVRPP përkatëse, në regjistrat provizorë të saj, sipas udhëzimit nr. 3, datë 3.10.2012 *"për caktimin e kriterëve e të procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit e të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësisive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar"*, e cila në pikën 4 të saj citon: **"Mbi bazën e lejes së ndërtimit të regjistruar në regjistrin e veçantë, sipas pikës 3 të këtij kreu, regjistruesi, me kërkesë të personave të interesuar, regjistron në këtë regjistër edhe aktet noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit**

të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën që do të ndërtohet”.

ZVRPP, refuzon të regjistrojë këtë kontratë paraprake, sipas udhëzimit të mësipërm, me arsyetimin se nuk kanë praktikë për një regjistrim të tillë dhe askush tjetër nuk e ka kërkuar një shërbim të tillë.

f. Veprimet e palejueshme

□ Favorizimi i shtetasve të caktuar

Të gjithë shtetasit të cilët paraqiten në ZVRPP dhe kërkojnë kryerjen e një shërbimi duhet tu ofrohet asistencë juridike nga punonjësit e kësaj zyre. Favorizimi i shtetasve të cilët për shkak të veprimtarisë që ushtrojnë, potencialit ekonomik apo njohjes personale nga punonjësit e ZVRPP-së, përbën veprime të palejueshme dhe shkelje të ligjit si dhe rregullave të përcaktuara për ta.

□ Refuzimi i asistencës juridike

Punonjësi i ZVRPP-së duhet ti japë asistencë juridike çdo shtetasi që kërkon informacion dhe ka interes të ligjshëm në kërkimin e informacionit përkatës.

Rastet e refuzimit të dhënies së informacionit me arsyetimin se shkresa përkatëse mund të përdoret për gjykatë, apo mund të përdoret kundër tyre, përbën një veprim të palejueshëm për punonjësin e ZVRPP-së.

Problematikë

Nga trajnimet e zhvilluara nëpër rrethe u evidentua një problematikë ku punonjësit e ZVRPP-së, refuzonin ti jepnin informacion mbi pasurinë bashkëshortes së prezumuar bashkëpronare. Arsyetimi në shkresë jepej për shkak se nuk ishte e regjistruar bashkëpronare, ndërsa si arsyetim real që ata përmendën në trajnim ishte ajo se: në rastet kur bashkëshortja tregonte se ky informacion i duhej për gjykatë me qëllim pjestimin e pasurisë së paluajtshme, pasi kishte bërë divorcin me bashkëshortin; atëherë punonjësi nuk ia vinte në dispozicion sepse mund të kishte kundërshtime dhe konflikte me bashkëshortin e saj. Ata arsyetonin se në raste të tilla bashkëshorti i regjistruar si pronar individual gjithmonë kundërshtonte veprimet e ZVRPP-së për dhënie informacioni pa pëlqimin e tij. Frika se mos raste të tilla, mund të çonin punonjësin e ZVRPP-së në gjykatë, bënte që ata të hezitonin të zbatonin ligjin.

VI. Ndërveprimi institucional me qëllim mbrojtjen e të drejtave pronësore të grave

1. Rregullat dhe forma e komunikimit midis avokatit, noterit dhe ZRPP

Dhuna në familje, diskriminimi dhe pabarazitë gjinore në shoqëri, janë çështje delikate dhe shqetësuese, të cilat prekin në mënyrë direkte apo indirekte shumicën e individëve shqiptarë, të afërmit apo shoqërinë e tyre. Këto çështje, përbëjnë problematika sociale, tek të cilat duhet të përqëndrohet vëmendja e shumë aktorëve, me qëllim parandalimin, mbrojtjen dhe reduktimin e fenomeneve të tilla.

Në këto kushte, informacioni ligjor që duhet të disponojnë shtetasit në lidhje me parandalimin e rasteve të tilla, është i rëndësishëm, në mënyrë të veçantë për të mbrojtur veten, apo edhe për të ndihmuar të tjerët në rast të cenimit të tyre. Gjithkush, duhet të ketë informacionin e nevojshëm ligjor për t'u mbrojtur nga këto fenomene, apo në raste të tjera për të parandaluar krijimin e fenomeneve të tilla. Të parët të cilët duhet të kenë informacion dhe të trajtohen në lidhje me përmbajtjen e legjislacionit përkatës si dhe të kenë njohuri ligjore për dhënien e asistencës juridike për shtetasit, janë punonjësit e institucioneve publike/shtetërore apo private, të cilët kanë kontakt të vazhdueshëm dhe të drejtpërdrejtë me shtetasit. Ata me ndihmesën e tyre, mund të asistojnë në parandalimin e problematikave që shtetasit u shprehin, të japin dhe udhëzojnë shtetasit për veprimet që duhet të ndërmerren, të kenë lidhje me institucione të posaçme të cilat janë të fokusuar drejtpërdrejt për dhënien e ndihmës dhe asistencës juridike deri në zgjidhjen e problematikës së krijuar. Bashkëveprimi në mënyrë të rregullt i institucioneve publike/shtetërore apo private me njëri tjetrin, bëjnë të mundur edhe koordinimin më të mirë për t'u ardhur në ndihmë kujdo që kërkon kryerjen e veprimeve juridike në zyrat noteriale.

Në ushtrim të veprimtarisë së tij, Noteri, bazohet në Ligjin nr.7829, datë 01.06.1994 "*Për Noterinë*". Noteri, ka lidhje të drejtëpërdrejtë apo të tërthortë edhe me Institucione të tjera shtetërore/publike apo private, të cilat bashkëveprojnë ndërmjet tyre me qëllim asistimin e shtetasve për problematikat e tyre. Të tilla janë ZRPP (*Zyra e Regjistrimit të Pasurive*

të Paluajtshme), Zyrrat e Gjendjes Civile (Zyrrat e Gjendjes Civile), Gjykatën, Institucionet bankare, etj.

□ **BASHKËVEPRIM INSTITUCIONAL**

Bashkëveprimi institucional midis organeve publike, shtetërore dhe private, e përfaqësuar nga juristët të cilët shërbejnë në këto zyra, është i rëndësishëm, me qëllim shmangien e krijimit të problematikave të krijuara kundrejt shtetasve.

Në këtë mënyrë, komunikimi midis tyre, duke patur si qëllim përmirësimin dhe lehtësimin e shërbimit kundrejt shtetasve, duhet të jetë më i frytshëm, bashkëpunues dhe pa ekuivoke. Për kryerjen e shërbimeve të caktuar, një shtetasi mund ti duhet të paraqitet dhe të kryejë një seri veprimesh tek avokati, noteri, zrpp etj. ZVRPP është institucion administrative I cili ka për detyrë regjistrimin e akteve të organeve administrative (komisione, agjenci, etj.); regjistrimin e akteve të organeve gjyqësore (vendime gjykatash) dhe regjistrimin e akteve të organeve publike (Noter).

Në rast se qoftë edhe njëri shërbim i ofruar nga këto institucione, nuk është funksional apo paraqet probleme, çështja konkrete që shtetasi kërkon të zgjidhë, mbetet e cunguar.

Shembull:

Zyrrat noteriale në pjesën më të madhe të tyre kanë lidhje të pashmangshme me ZRPP, në të cilën depozitohet dhe finalizohet kontrata e redaktuar nga noteri. Në rast se një kontratë e redaktuar tek noteri do të refuzohej të regjistrohej nga ana ZRPP, me arsyetimin për mungesë të elementeve përkatës, të argumentuar në refuzim, atëherë Kontrata do të mbetet e cunguar dhe shtetasi nuk e ka arritur qëllimin final për të cilin ka ndërmarrë këtë veprim juridik.

Rast nga Praktika

Shtetasit *A* dhe *B*, paraqiten në zyrën noteriale për të kërkuar një prokurë të përgjithshme, të cilën do tia linin av. *Y*, prezent në zyrën noteriale. Avokati I kërkon noterit në konfidencë që të mos ua sqaronte dhe të mos ua lexonte prokurën shtetasve, pasi ata janë dakort me çdo pjesë të Prokurës. Gjithashtu ai kërkoi që Noeteri të mos u përmendte klauzolën se "ata kanë të drejtë ta revokojnë prokurën kur të dëshirojnë në rast se cënohen interes të tyre.", sepse ata janë dakort me çdolloj përmbajtje që ka përcvaktuar avokati.

Noteri, e sqaroi avokatin, se panvarësisht se ai mbron palët, është e drejta e tyre të dinë me detaje përmbajtjen e prokurës, por edhe të drejtën e tyre legjitime për revokimin e prokurës.

Noteri ua sqaron të përfaqësuarve, përmbajtjen e prokurës si dhe të drejtën e tyre legjitime që të mund të revokojnë këtë prokurë kurdo që ata të dëshirojnë, në rats se vërejnë që përfaqësuesi i tyre nuk mbron apo cënon të drejtat e tyre.

Pas 3 muajsh të përfaqësuarit paraqiten në zyrën noteriale dhe kërkojnë revokimin e prokurës, duke argumentuar se avokati i tyre nuk i kishte përfaqësuar në gjykatë dhe nuk po mbronte të drejtat e tyre. Avokati nuk u kishte hapur as telefonin për të komunikuar apo sqaruar të përfaqësuarit. Ata u shprehën se kërkojnë këtë revokim, pasi e mbanin mend se kur u ishte sqaruar prokura, noteri u kishte cituar fjalinë se ata mund ta revokonin prokurën kurdo që të dëshironin.

□ Domosdoshmëria e Trajnimit të Punonjësve të ZVRPP-së

Punonjësit e ZVRPP-së dhe sidomos juristët që punojnë në to, kanë nevojë urgjete të njihen dhe të informohen për rastet gender, sepse ata kanë kontakte të vazhdueshme me individë dhe raste të praktikës që kanë të bëjnë me aspektet "Gender". Është shumë e rëndësishme që ata të njohin dhe të dinë të trajtojnë aspekte të ndryshme të mosdiskriminimit dhe të barazisë gjinore.

Propozim

Nisur nga rastet e praktikës së mësipërme, por edhe në një analizë të hollësishme të ligjit 33/2012 "*Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme*", konsatojmë se ky ligj ka zgjidhur pjesërisht problemet në aspektin "*gender*", por ka ende hapësirë për të cënuar këtë aspekt, sidomos për gjininë femër.

Bashkëpunësia e prezumuar e bashkëshortes, mbetet ende çështje e pazgjidhur dhe shumë problematike, të cilat nëse do të ishin marrë parasysh që në ndryshimin e ligjit 33/2012, mund të rregulloheshin atje.

Në këtë mënyrë, mendoj se do të ishte shumë mirë që të mund të ndërhyej në këtë ligj, apo në udhëzimet përkatëse, për të përcaktuar se:

- *Për pasuritë e paluajtshme të përfituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 33/2012, pasuri të fituara gjatë martesës, por që i përkasin regjimit pasuror martesor, në bazë të nenit 76 të Kodit të Familjes; duhet të regjistrohen si pasuri në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, me paraqitjen e kërkesës me shkrim (ose deklaratë noteriale) në ZVRPP-në përkatëse, si dhe paraqitjen e çertifikatës familjare të kohës kur është përfituar pasuria e paluajtshme. Punonjësit e ZVRPP janë të detyruar të bëjnë ndryshimet përkatëse, duke pasqyruar bashkëpronar me 1/2 pjesë të pandarë, edhe bashkëshortin e prezumuar të tillë.*

- *Në rastet e regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë, ku ka ndërruar jetë njëri bashkëshort, punonjësi i ZVRPP-së, duhet të kërkojë edhe certifikatën familjare të kohës kur janë përfituar pasuritë, në mënyrë që të bëjë pasqyrimet përkatëse të bashkëpronësisë edhe për bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar.*

Përfshirja në ndryshimet përkatëse të klauzolave të tilla, do të shmangte të gjitha problematikat e sipërcituara dhe gjithashtu do të mundësonte zbatimin në mënyrë të qartë të prezumimit bashkëpronar, ku më të diskriminuara janë femrat; emri i tyre nuk figuron i regjistruar në certifikatat për vërtetim pronësie, pasi si Palë blerëse e vetme është paraqitur vetëm bashkëshorti.

Bibliografia

Akte Ligjore

1. *Konventa për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave [CEDAW]*
2. Kodi i Familjes i RSH
3. Kodi Civil i RSH
4. Ligj nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme"
5. Ligj nr. 10221, dt. 4.2.2010, "Për mbrojtjen nga diskriminimi"
6. Ligji Nr. 9970, dt. 24.7.2008, "Për barazinë gjinore në shoqëri"
7. Ligji nr.7829, datë 01.06.1994 "Për Noterinë".
8. Ligji nr. 9482, date 03.04.2006 "Për Legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje"
9. Ligj nr. 8438/28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat"
10. *Ligj nr.7501/19.7.1991 "Për tokën" [ndryshuar]*
11. Ligj Nr. 8337 "Për Kalimin në Pronësi të Tokës Bujqësore, Pyjore, Livadheve dhe Kullotave".
12. Ligj nr, 9887/10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave Personale".

Raporte e Studime

2. "Të drejtat pronësore dhe gruaja", broshurë informuese, Tiranë, 2014, botuar në <http://www.qag-al.org/publikime/broshura.pdf>
3. *Njohja dhe zbatimi i standardeve të barazisë gjinore në procesin gjyqësor*, Raport, Qendra për Nisma Ligjore qytetare, Dhjetor 2013. Botuar në www.qag-al.org/WEB/publikime/raporti_shqip.pdf,