



Implemented by



Food and Agriculture  
Organization of the  
United Nations

# Notarial practices in Kosovo: Strengthening gender equality in land ownership and control

## Praktikat noteriale në Kosovë: Forcimi i barazisë gjinore në pronësinë dhe kontrollin mbi tokën



With the technical collaboration of:



Unión Internacional del Notariado  
Union Internationale du Notariat  
International Union of Notaries



## **Notarial practices in Kosovo:**

Strengthening gender equality in land ownership and control

## **Praktikat noteriale në Kosovë:**

Forcimi i barazisë gjinore në pronësinë dhe kontrollin mbi tokën

### **Published by**

Food and Agriculture Organization of the United Nations  
and

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH  
Rome, 2021

The designations employed and the presentation of material in this information product do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of neither the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH nor the German Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ) nor Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) concerning the legal or development status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries. The mention of specific companies or products of manufacturers, whether or not these have been patented, does not imply that these have been endorsed or recommended by GIZ or FAO in preference to others of a similar nature that are not mentioned.

The views expressed in this information product are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views or policies of GIZ or FAO, its Board of Executive Directors, or the governments they represent.

ISBN 978-92-5-134714-0 [FAO]

© GIZ and FAO, 2021



Some rights reserved. This work is made available under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 IGO licence (CC BY-NC-SA 3.0 IGO; <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/igo>)

Under the terms of this licence, this work may be copied, redistributed and adapted for non-commercial purposes, provided that the work is appropriately cited. In any use of this work, there should be no suggestion that FAO or GIZ endorses any specific organization, products or services. The use of the FAO or GIZ logo is not permitted. If the work is adapted, then it must be licensed under the same or equivalent Creative Commons licence. If a translation of this work is created, it must include the following disclaimer along with the required citation: "This translation was not created by the Food and

Agriculture Organization of the United Nations (FAO) and GIZ. Neither FAO nor GIZ is not responsible for the content or accuracy of this translation. The original English edition shall be the authoritative edition."

Any mediation relating to disputes arising under the licence shall be conducted in accordance with the Arbitration Rules of the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL) as at present in force.

Third-party materials. Users wishing to reuse material from this work that is attributed to a third party, such as tables, figures or images, are responsible for determining whether permission is needed for that reuse and for obtaining permission from the copyright holder. The risk of claims resulting from infringement of any third-party-owned component in the work rests solely with the user.

Sales, rights and licensing. FAO information products are available on the FAO website ([www.fao.org/publications](http://www.fao.org/publications)) and can be purchased through [publications-sales@fao.org](mailto:publications-sales@fao.org). Requests for commercial use should be submitted via: [www.fao.org/contact-us/licence-request](http://www.fao.org/contact-us/licence-request). Queries regarding rights and licensing should be submitted to: [copyright@fao.org](mailto:copyright@fao.org)

---

# Contents

---

<b>KEY DEFINITIONS</b>	<b>IX</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Client disposing of and encumbering the property</b>	<b>6</b>
Legal basis	6
Consequences	7
Relevant questions	8
Checklist	9
<b>1.2 Client acquiring property</b>	<b>10</b>
Relevant questions	11
Checklist	11
<b>II. INHERITANCE</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Determination of the deceased's personal status</b>	<b>14</b>
Relevant questions	14
Checklist	15
<b>2.2 Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings</b>	<b>15</b>
Relevant questions	16
Checklist	17
<b>2.3 Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will</b>	<b>17</b>
Relevant questions	18
Checklist	18
<b>2.4 Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate</b>	<b>19</b>
Relevant questions	19

Checklist	20
<b>2.5 Inform the surviving family member that she/he may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs</b>	<b>20</b>
Relevant questions	20
<b>2.6 Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance</b>	<b>21</b>
Relevant questions	22
Checklist	22
<b>2.7 Inheritance contracts</b>	<b>23</b>
<hr/>	
<b>CONCLUSION</b>	<b>48</b>
<hr/>	
<b>Inconsistencies in legislation</b>	<b>50</b>
<b>LIST OF LAWS AND COURT DECISIONS</b>	<b>54</b>
<b>Laws</b>	<b>54</b>
<b>Court decisions</b>	<b>54</b>
<b>Bibliography</b>	<b>56</b>

---

# Tabela e lëndës

<b>PËRKUFIZIMET KYÇE</b>	<b>X</b>
<b>HYRJE</b>	<b>3</b>
<b>I.ÇËSHTJET GJINORE NË LLOJE TË NDRYSHME TË SHËRBIMIT NOTERIAL</b>	<b>27</b>
<b>1.1 Disponimi dhe barra e pronës nga klientët</b>	<b>28</b>
Baza ligjore	28
Pasojat	29
Pyetje relevante	31
Lista kontrolluese	31
<b>1.2 Blerja e pronës nga klienti</b>	<b>32</b>
Pyetje relevante	33
Lista kontrolluese	33
<b>II.TRASHËGIMIA</b>	<b>35</b>
<b>2.1 Përcaktimi i statusit personal të të ndjerit</b>	<b>36</b>
Pyetje relevante	36
Lista kontrolluese	37
<b>2.2 Detyra për të identifikuar, informuar dhe ftuar të gjithë trashëgimtarët në procedurat trashëgimore</b>	<b>37</b>
Pyetje relevante	38
Lista kontrolluese	39
<b>2.3 Ruajtja e të drejtave dhe interesave të trashëgimtarëve ligjorë në rastin e testamentit</b>	<b>39</b>
Pyetje relevante	40
Lista kontrolluese	41
<b>2.4 Informoni bashkëshortin e mbijetuar se ai/ajo mund të kërkojë pjesëtimin e pjesës së tij/saj në pasurinë martesore nga pasuria e të ndjerit</b>	<b>41</b>

Pyetje relevante	41
Lista kontrolluese	42
<b>2.5 Informoni anëtarin e mbijetuar të familjes se ajo/ai mund t'i mbajë të drejtat e përdoruesit mbi pasurinë e paluajtshme që i nënshtrohet miratimit të të gjithë bashkë-trashëgimtarëve</b>	<b>42</b>
Pyetje relevante	43
<b>2.6 Informoni trashëgimtarët për pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia</b>	<b>43</b>
Pyetje relevante	44
Lista kontrolluese	45
<b>2.7 Kontratat trashëgimore</b>	<b>45</b>
<hr/> <b>KONKLUZION</b>	<b>49</b>
<b>Mospërputhjet në legjislacion</b>	<b>51</b>
<b>LISTA E LIGJEVE DHE VENDIMEVE GJYQËSORE</b>	<b>55</b>
<b>Ligjet</b>	<b>55</b>
<b>Vendimet e gjykatës</b>	<b>55</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>57</b>



## ACKNOWLEDGEMENTS

Notarial practices in Kosovo: Strengthening gender equality in land ownership and control were prepared by Korab Dibra, with contributions by Naomi Kenney, UNFAO, Margret Vidar, UNFAO, Romyana Tonchovska, UNFAO, Ann Jenderedjian, UNFAO, Lovro Tomasic, International Union of Notaries, Veronika Efremova, GIZ, Jana Schuhmann, GIZ. This Guideline benefited from a review by the National Chamber of Notaries of Albania. The guide was edited by LIBAR Agency for Education and Translation from Bosnia and Herzegovina. The design was prepared by Kushtrim Balaj.

## FALËNDERIME

Praktikat noteriale në Kosovë: Garantimi i barazisë gjinore sa i takon pronësisë dhe kontrollit mbi tokën u përgatitën nga Korab Dibra, me kontributin e Naomi Kenney, UNFAO, Margret Vidar, UNFAO, Romyana Tonchovska, UNFAO, Ann Jenderedjian, UNFAO, Lovro Tomasic, Unioni Ndërkombëtar i Noterëve, Veronika Efremova, GIZ, Jana Schuhmann, GIZ. Ky Udhëzues u rishikua nga Dhoma e Noterisë e Republikës së Kosovës. Udhëzuesi u redaktua nga Agjencia LIBAR për Edukim dhe Përkthim nga Bosnja dhe Hercegovina. Dizajni u përgatit nga Kushtrim Balaj.

The names or designations used in this document do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of FAO concerning the legal status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers and boundaries.

References to Kosovo shall be understood to be in the context of Security Council resolution 1244 (1999).

Emrat ose emërtimet e përdorura në këtë dokument nuk nënkuptojnë shprehjen e ndonjë opinioni nga ana e FAO-s në lidhje me statusin ligjor të ndonjë vendi, territori, qyteti ose zone ose të autoriteteve të veta, ose në lidhje me caktimin e kufijve dhe ndarjeve të tij administrative.

Referencat për Kosovën do të kuptohen në kontekstin e Rezolutës 1244 të Këshillit të Sigurimit (1999).

# KEY DEFINITIONS

---

<b>Marriage:</b>	Marriage is the legally regulated cohabitation of a woman and a man.
<b>Factual relationship<sup>1</sup>:</b>	A factual relationship (consensual union) is the union between a husband and a wife who live as a couple, characterized by a joint life that has stability and continuation. Its status is equal to marriage with respect to the rights and obligations for caretaking, reciprocal financial support, and property. A factual relationship does not enjoy the above rights if the following marital obstacles existed at the time of its establishment: an existing marriage, a degree of kinship prohibited by the law, adopted kin, mental illness, and incapacity. People are considered to live in a factual relationship if they: are eligible to marry, but do not legally marry, and have cohabitated openly as a couple. In a factual relationship, spouses owe each other the same respect, mutual understanding and support as in a legal marriage.
<b>Joint property:</b>	Joint property is property acquired by spouses through work during cohabitation in marriage. The term is used interchangeably with marital property or matrimonial property.
<b>Separate property:</b>	Property acquired by a spouse before marriage, as well as property acquired by a spouse during marriage by the separation of joint property or by inheritance, gift or any other transaction whereby sole rights are acquired.
<b>Spousal consent:</b>	The requirement that the other spouse or partner (in a consensual union) agrees to the disposal or encumbrance of real property.
<b>Joint registration:</b>	When the names of both spouses are entered in the land registry as joint owners or co-owners
<b>Presumption of joint registration:</b>	Presumption of joint registration means that it shall be deemed that the registration is made in the name of both spouses even when the entry in the land registry was made in the name of only one of them.
<b>Co-ownership:</b>	Several persons have co-ownership on an undivided item when each of them has a share determined proportionally to the entire item.
<b>Joint ownership:</b>	Joint ownership is ownership of several persons on an undivided item when their shares are determinable but are not determined in advance.
<b>Acquisition of ownership:</b>	Ownership is acquired by law, legal transaction, inheritance and a state authority decision of in the manner and under the conditions prescribed by law.
<b>Estate:</b>	Estate consists of all the rights that can be inherited, which belonged to the deceased at the moment of death.
<b>Legal heirs:</b>	Legal heirs are the deceased's descendants, his/her adopted children and their descendants, his/her spouse, his/her parents, his/her adoptive parents, his/her brothers and sisters and their descendants, his/her grandfathers and grandmothers and their descendants and his/her other ancestors.

---

<sup>1</sup> Spouses can be in a marital relationship or a factual relationship. The Kosovo Family Law and Guidelines use the terms "spouse in a factual relationship" and "partner" interchangeably.

# PËRKUFIZIMET KYÇE

<b>Martesa:</b>	Martesa është bashkëjetesa e rregulluar ligjërisht e një gruaje dhe një burri.
<b>Bashkësia faktike<sup>1</sup>:</b>	Bashkësia faktike (marrëdhënia konsensuale) është bashkësia faktike mes burrit dhe gruas që jetojnë si çift, e karakterizuar nga një jetë e përbashkët që ka stabilitet dhe vazhdueshmëri. Statusi i saj është i barabartë me martesën në lidhje me të drejtat dhe detyrimet për kujdesin, mbështetjen reciproke financiare dhe pasurinë. Një bashkësi faktike nuk i gëzon të drejtat e mësipërme nëse në kohën e krijimit të saj ekzistonin pengesat e mëposhtme martesore: një martesë ekzistuese, një shkallë e farefnisë e ndaluar nga ligji, të afërm të adoptuar, sëmundje mendore dhe paaftësi. Njerëzit konsiderohet se jetojnë në bashkësi faktike nëse ata: kanë të drejtë të martohen, por nuk janë martuar ligjërisht dhe kanë bashkëjetuar haptazi sikur një çift bashkëshortor. Përfitimet - Në bashkësi faktike bashkëshortët i detyrohen njëri tjetrit për respekt të njëjtë, mirëkuptim të dyanshëm dhe përkrahje sikur në martesë ligjore.
<b>Pasuria e përbashkët:</b>	Pasuria e përbashkët është pasuria e fituar përmes punës nga bashkëshortët gjatë bashkëjetesës në martesë. Termi përdoret në mënyrë të këmbyeshme me pasurinë martesore ose pasurinë e bashkëshortëve.
<b>Pasuria e veçantë:</b>	Pasuria e krijuar nga një bashkëshort para martesës, si dhe pasuria e fituar nga një bashkëshort gjatë kohëzgjatjes së martesës përmes pjesëtimit të pasurisë së përbashkët ose përmes trashëgimit, dhurimit apo ndonjë forme tjetër ligjore të fitimit të pasurisë.
<b>Pëlqimi i bashkëshortit:</b>	Kërkesa që bashkëshorti ose partneri tjetër (në një bashkësi faktike) të pajtohet me disponimin ose barrën e pasurisë së paluajtshme.
<b>Regjistrimi i përbashkët:</b>	Kur emrat e të dy bashkëshortëve shënohen në regjistrin e tokës si pronarë të përbashkët ose bashkëpronarë
<b>Prezumimi i regjistrimit të përbashkët:</b>	Prezumimi i regjistrimit të përbashkët do të thotë se do të konsiderohet se regjistrimi është bërë në emër të të dy bashkëshortëve edhe kur shënimi në regjistrin e tokës është bërë në emër të vetëm njërit prej tyre.
<b>Bashkëpronësia:</b>	Disa persona kanë bashkëpronësi mbi një send të pandarë kur secili prej tyre ka një pjesë që përcaktohet proporcionalisht me të gjithë sendin.
<b>Pronësia e përbashkët:</b>	Pronësia e përbashkët është pronësia e disa personave mbi një send të pandarë kur pjesët e tyre janë të përcaktueshme por nuk përcaktohen paraprakisht.
<b>Fitimi e pronësisë:</b>	Pronësia fitohet bazuar në ligj, transaksion juridik, trashëgimi dhe një vendim të autoritetit shtetëror në mënyrën dhe në kushtet e parapara me ligj.
<b>Pasuria:</b>	Pasuria përbëhet nga të gjitha të drejtat që mund të trashëgoheshin, të cilat i përkisnin të ndjerit në momentin e vdekjes.
<b>Trashëgimtarët ligjorë:</b>	Trashëgimtarë ligjorë janë pasardhësit e të ndjerit, fëmijët e tij/saj të adoptuar dhe pasardhësit e tyre, bashkëshorti/ja, prindërit e tij/saj, prindërit e tij/saj birësues, vëllezërit dhe motrat e tij/saj dhe pasardhësit e tyre, gjyshërit dhe gjyshet e tij/saj dhe pasardhësit e tyre dhe paraardhësit e tjerë të tij/saj.

<sup>1</sup> Bashkëshortët mund të jenë në lidhje martesore ose në bashkësi faktike. Ligji për Familjen i Kosovës dhe Udhëzimet përdorin termat "bashkëshort në bashkësi faktike" dhe "partner" në mënyrë të këmbyeshme.

# INTRODUCTION

Gender equality and the prohibition of gender-based discrimination are guaranteed by international treaties which are directly applicable in Kosovo.<sup>2</sup> Article 22 of the Constitution provides that human rights and fundamental freedoms guaranteed by the following international agreements and instruments are directly applicable in Kosovo. This includes the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women and the European Convention on Human Rights and its Protocols. In case of a conflict, they prevail over domestic legislation and acts of public institutions and the Constitution (art. 7 and 24). The right to own property is guaranteed (art. 46 para.1 of the Constitution).

Kosovo is encouraged to raise awareness of gender equality issues in accordance with the Sustainable Development Goals (SDGs) of Agenda 2030 which include women's land rights. Target 5a encourages countries to "Undertake reforms to give women equal rights to economic resources, as well as access to ownership and control over land and other forms of property, financial services, inheritance, and natural resources in accordance with national laws." The Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) is the custodian agency for the indicator, and consequently FAO developed a Legal Assessment Tool (LAT) for gender-equitable land tenure which countries can use to monitor the implementation of the SDG indicator 5.a.2 over time.

Art.3 para.1.5 and rt.3 para. 1.6 of the Gender Equality Law no.15/2015 provide the definition of direct and indirect discrimination gender grounds.

Although under the law women and men are equal in Kosovo, there are still cases in which the property is registered in the sole name of husband, partner, or brother. Overall, women continue to face real challenges as regards property ownership and inheritance. They own less than 20% of all property. This is emphasised in the European Commission Progress Report for Kosovo for the year 2019.

There is, therefore, a clear need to bridge the implementation gap between the law (de jure) and the practice (de facto) to strengthen the property rights of women and daughters (FAO and GIZ 2019).

The Law on Notaries (hereinafter referred to as LN) defines the notary as a public service, exercised by notaries appointed by the Ministry of Justice, who are authorised to: draft, certify and issue notary deeds, certify notarized deeds drafted by a party or a third person, issue receipts for keeping documents, cash, payment orders, cheques, public bonds and securities, and other items, undertake all actions in non-contested/inheritance proceedings, in the appraisal and public sale of moveable and immoveable assets in non-contested procedures, especially in the case of voluntary sale, storing of inheritance documents, cash, securities or valuable items.

Notarised documents are: decisions on non-contested inheritance, documents of legal deeds and declarations made by notaries (notarised deeds), documents drafted by a party or by a third party, and verified/solemnised by the notary (notarial verification), minutes of legal actions performed by notaries or made in the presence of notaries (notarial minutes); and authentication of facts and authentication of copies, signatures and other notes (notarised authentication) (art. 3 LN).

---

<sup>2</sup> References to Kosovo shall be understood in the context of Security Council resolution 1244 (1999).

Notaries play an important role in strengthening gender equality in transactions related to real property and in uncontested inheritance proceedings since in their daily work they inform and advise parties, including women, on their land tenure rights and inheritance rights. This includes advising on the effects of inheritance rulings in uncontested procedures, as well as on the effects and consequences of their legal actions and omissions generally. While monitoring that the law is properly applied, they must make sure that women's rights are identified and protected with the ultimate goal of eliminating gender-based discrimination, thus contributing to a healthy environment and supporting sustainable development.

The Regional Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices South-East Europe were developed by GIZ and FAO, with the technical collaboration of the International Union of Notaries. They are drafted based on general principles found in several jurisdictions and offer practical guidance for the exercise of due diligence in the situations in which women's rights are at stake.

This guidance document on Notarial practices in Kosovo: Strengthening gender equality in land ownership and control complements the Regional Guidelines and is a collection of applicable local laws and good practices which offers practical guidelines to Kosovar notaries in their daily activities. It contains legal grounds, lists of key questions and checklists of documents notaries may use in their daily work. The guidance is given with a view to eliminating gender-based discrimination and enhancing the economic empowerment of women. This guidance document is addressed to all legal professionals, particularly notaries and their chamber whose duty it is to implement the legal rules and set standards for best practices at the local level.

# HYRJE

Barazia gjinore dhe ndalimi i diskriminimit në baza gjinore garantohen nga traktatet ndërkombëtare të cilat janë drejtpërdrejt të zbatueshme në Kosovë.<sup>2</sup> Neni 22 i Kushtetutës ka paraparë që të drejtat e njeriut dhe liritë themelore të garantuara nga marrëveshjet dhe instrumentet e mëposhtme ndërkombëtare janë drejtpërdrejt të zbatueshme në Kosovë. Këtu përfshihen Konventa për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave dhe Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe Protokollet e saj. Në rast konflikti, ato mbizotërojnë mbi legjislacionin vendor dhe aktet e institucioneve publike dhe Kushtetutën (nenet 7 dhe 24). E drejta e pronësisë është e garantuar (neni 46 paragrafi 1 i Kushtetutës)

Kosova inkurajohet të rrisë vetëdijesimin për çështjet e barazisë gjinore në përputhje në Objektivat e Zhvillimit të Qëndrueshëm (OZhQ) të Agjendës 2030 që përfshijnë të drejtat e grave për tokën. Caku 5a inkurajon vendet që “Të ndërmarrin reforma për t’u dhënë grave të drejta të barabarta në burimet ekonomike, si dhe qasje në pronësi dhe kontroll mbi tokën dhe format e tjera të pronës, shërbimeve financiare, trashëgimisë dhe burimeve natyrore në përputhje me ligjet kombëtare.” Organizata e Ushqimit dhe Bujqësisë e Kombeve të Bashkuara (FAO) është agjencia kujdestare për treguesin, dhe për pasojë FAO ka zhvilluar një Mjet të Vlerësimit Ligjor (MVL) për zotërimin e tokës me barazi gjinore, të cilin vendet mund ta përdorin për të monitoruar zbatimin e treguesit 5.a.2 të OZHQ-ve me kalimin e kohës.

Neni 3 paragrafi 1.5 dhe neni 3 paragrafi 1.6 të Ligjit për Barazinë Gjinore nr. 15/2015 sigurojnë përkufizimin e diskriminimit të drejtpërdrejtë dhe të tërthortë në baza gjinore.

Megjithëse sipas ligjit gratë dhe burrat janë të barabartë në Kosovë, ende ka raste në të cilat prona regjistrohet vetëm në emrin e burrit, partnerit ose vëllait. Në përgjithësi, gratë vazhdojnë të përballen me sfida të vërteta në lidhje me pronësinë dhe trashëgiminë e pronës. Ato zotërojnë më pak se 20% të të gjitha pronave. Kjo theksohet në Raportin e Progresit të Komisionit Evropian për Kosovën për vitin 2019.

Prandaj, ekziston një nevojë e qartë për ta kapërcyer hendekun e zbatimit mes ligjit (de jure) dhe praktikës (de facto) për t’i forcuar të drejtat pronësore të grave dhe vajzave (FAO dhe GIZ 2019).

Ligji për Noterinë (këtu e tutje referuar si LN) e përcakton noterin si një shërbim publik, të ushtruar nga noterë të caktuar nga Ministria e Drejtësisë, të cilët janë të autorizuar që: të përpilojnë, vërtetojnë dhe lëshojnë akte noteriale, vërtetojnë akte noteriale të hartuara nga pala ose personi i tretë, të lëshojnë fatura për ruajtjen e dokumenteve, parave të gatshme, urdhërpagesave, çeqeve, obligacioneve publike dhe letrave me vlerë, dhe sendeve të tjera, të ndërmarrin të gjitha veprimet në procedurat jokontestimore/trashëgimore, vlerësimin dhe shitjen publike të pasurive të luajtshme dhe të paluajtshme në procedura jokontestimore, veçanërisht në rastin e shitjes vullnetare, ruajtjes së dokumenteve trashëgimore, parave të gatshme, letrave me vlerë ose sendeve me vlerë.

Dokumentet e noterizuara janë: vendimi për trashëgiminë jokontestimore, dokumentet e akteve juridike dhe deklaratat e bëra nga noterët (aktet e noterizuara), dokumentet e hartuara nga pala ose nga një palë e tretë, dhe të vërtetuara/solemnizuara nga noteri (verifikimi noterial), procesverbalet e veprimeve juridike të kryera nga noterët ose të bërë në prani të noterëve (procesverbali i noterit); dhe vërtetimi i fakteve dhe autentifikimi i kopjeve, nënshkrimeve dhe shënimeve të tjera (autentifikimi i noterizuar) (neni 3 i LN-së).

2 Referencat për Kosovën do të kuptohen në kontekstin e Rezolutës 1244 të Këshillit të Sigurimit (1999).

Noterët luajnë një rol të rëndësishëm në forcimin e barazisë gjinore në transaksionet që lidhen me pronën e paluajtshme dhe në procedurat jokontestimore trashëgimore, pasi që në punën e tyre të përditshme ata informojnë dhe këshillojnë palët, përfshirë gratë, për të drejtat e tyre të pronësisë mbi tokën dhe të drejtat trashëgimore. Kjo përfshin këshillimin për efektet e vendimeve trashëgimore në procedurat jokontestimore, si dhe për efektet dhe pasojat e veprimeve dhe mosveprimeve të tyre juridike në përgjithësi. Teksa monitorojnë që ligji zbatohet si duhet, ata duhet të sigurohen që të drejtat e grave identifikohen dhe mbrohen me qëllimin përfundimtar të eliminimit të diskriminimit në baza gjinore, duke kontribuar kështu në një mjedis të shëndetshëm dhe duke mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm.

Udhëzimet Rajonale për Forcimin e Barazisë Gjinore në Praktikën Noteriale për Evropën Juglindore u zhvilluan nga GIZ dhe FAO, me bashkëpunimin teknik të Unionit Ndërkombëtar të Noterëve. Ato janë hartuar duke u bazuar në parimet e përgjithshme që gjenden në disa juridiksione, dhe ofrojnë udhëzime praktike për ushtrimin e kujdesit të duhur në situatat në të cilat rrezikohen të drejtat e grave.

Ky dokument udhëzues për praktikën noteriale në Kosovë: Forcimi i barazisë gjinore në pronësinë dhe kontrollin mbi tokën i plotëson Udhëzimet Rajonale dhe është një përmbledhje e ligjeve të zbatueshme dhe praktikave të mira lokale që ofron udhëzime praktike për noterët kosovarë në aktivitetet e tyre të përditshme. Ai përmban bazat ligjore, lista të pyetjeve kyçe dhe lista kontrolluese të dokumenteve që noterët mund t'i përdorin në punën e tyre të përditshme. Udhëzimet jepen me qëllim eliminimit të diskriminimit në baza gjinore dhe rritjen e fuqizimit ekonomik të grave. Ky dokument udhëzues u drejtohet të gjithë profesionistëve juridikë, veçanërisht noterëve dhe odës së tyre, detyra e të cilëve është të zbatojnë rregullat ligjore dhe të përcaktojnë standardet për praktikën më të mira në nivelin lokal.



# I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE



## 1.1 Client disposing of and encumbering the property

### Legal basis

Article 47 of Law no. 06/L-077 amending and supplementing Family Law no. 2004/32 (hereinafter referred to as FL) stipulates that “The joint property of the spouses is the property acquired through a common contribution through the course of the marriage as well as incomes deriving from such property” (para. 2), and more importantly, para. 4 stipulates that “Spouses are joint owners in equal shares of the joint property unless otherwise agreed on.”

According to art. 47 para. 2.2 FL, the joint contribution of the spouses during the duration of the marriage are deemed: the personal incomes and other revenues of each spouse, assistance of one spouse provided to the other spouse, i.e., childcare, household maintenance, care, and maintenance of property, as well as any other form of work and cooperation pertaining to the administration, maintenance, and increase of joint property. According to Supreme Court Decision Rev. no. 300/2007 of 06.05.2010, the contribution of the spouses towards the acquisition of joint property shall be assessed by taking into consideration not only the personal income and other income for each spouse, but also the assistance one spouse provided the other spouse in childcare, house work, property care and maintenance and all other forms of cooperation, administration, maintenance and increase of joint property.

Art. 50 stipulates that the rights of spouses to immovable assets, which are their joint property as provided for in art. 47, are entered in the public land registry on behalf of both spouses as joint property with undetermined shares, further adding that when only one of the spouses is registered as the property right holder for joint property in the land registry, it shall be deemed the registration was carried out on behalf of both spouses.

Moreover, art. 41 para. 1.3 LN stipulates that consent must be given by the spouse for the joint property not to be registered in the name of both spouses, and this shall be done by special consent, not through the contract.

The property cannot be disposed of or administered without the consent of both spouses.

Jointly owned marital property is different from spouses’ separate property, i.e., the property acquired by the spouse before marriage or during marriage by the division of joint property, inheritance, gift or any other legal transaction whereby sole rights are acquired (art. 46 FL). Each spouse manages and disposes of his/her separate property independently (art. 46 para. 5 FL).

The specific nature of jointly owned property is that the share of each spouse is not defined, which is different from co-ownership where the shares of co-owners are determined. If the spouses are registered in the land registry as co-owners with determined shares, it shall be considered that the spouses have divided the joint property (art 50 para. 3 FL).

The spouses may at any time divide the property by agreement (art. 53 para. 1 FL; art. 41 para. 1.1 and art. 41 para. 1.2 LN) and if they cannot agree on the division of the property, the division shall be performed by the court (art. 54 para. 1 FL). There is a presumption that the shares of spouses in joint property are equal, but each spouse may claim and prove in court proceedings that his/her share in the acquisition of joint property is larger. The decision on this matter is in the competence of the court.

### Consequences

If the notary determines that the property was acquired through work during marriage, or that the value of a spouse's separate property was increased during the marriage, and where the parties have not agreed on a division of property and the decision on a division has not been passed by the court, the written consent of the other spouse will be required for disposal. If, on the other hand, the property is in the regime of co-ownership, it shall be deemed that a division of joint property was performed. Therefore, each spouse can dispose of his or her co-ownership share, without the consent of the other spouse, however, the other spouse has the right of pre-emption if the property is being sold. The Law on Property and Other Real Rights Law no. 03/L-154, art. 52 para. 4 stipulates that if immovable property is co-owned, each co-owner is entitled to the right of pre-emption. If more than one co-owner chooses to exercise the right of pre-emption, each co-owner exercising this right shall be entitled to a portion of the property which is determined by the size of his share in the immovable property. The right of pre-emption persists even if a court orders the sale of the shares at a public auction. There is no right of pre-emption if a co-owner sells his/ her shares to their heirs.

According to art. 516 para. 2 of the Law on Obligational Relationships (hereinafter referred to as LOR) the term for which the statutory right of pre-emption is valid is unlimited.

In practice, the client who is disposing of a property may be single at the time of the disposal, but may have acquired the real property during a marriage or consensual union. If only the client disposing of the property is registered in the land registry, and no division was performed based on spousal agreement or court division, the above-stated provisions on disposal of default joint marital property shall apply to such a transaction and the notary has to obtain the consent of the former spouse/partner for such a transaction.

Marriage and consensual unions generate the same property rights. Therefore, all the rules that relate to the property relations of spouses apply analogically to the consensual union (art. 39 para. 2 and art. 58 para. 2 FL). Supreme Court Decision Rev. no. 56/2012 of 09.01.2014 reaffirms that consensual unions generate the same property rights and obligations as marriage. The property created through the joint work of husband and wife is the joint ownership of both spouses. The consensual union is defined as a more permanent cohabitation of a man and a woman, between whom there are no marriage obstacles.

Two elements need to be fulfilled in order to establish the existence of a civil partnership: the couple are eligible to be married but have not entered into a legal marriage and have cohabited openly as a couple (art. 40 FL).

Since the date and legal basis of property acquisition are key factors in deciding whether it is mandatory to require the consent of the other spouse for the transaction, the time and the legal basis of acquisition are registered in immovable property rights register (hereinafter referred to as IPRR) managed by Municipal Cadastre Offices. Notaries should obtain this information from the parties or obtain it for the parties who express an legal interest in proving their claims. For the moment, notaries do not have electronic access to cadastral books.

It is important to outline that the spouse or cohabitating partner has the right to give consent or to refuse it. The notary must inform the spouse or cohabitating partner if the property is considered joint marital property by law and that it may be disposed of only with the consent of both spouses and partners. Therefore, the request for the consent of the spouse or partner should be requested not only in order to limit

## I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE

---

the notary's liability but primarily to explain and to inform the non-registered spouse or partner about his/her rights and obligations in relation to joint marital property and his/her right to give or withhold consent to a transaction.

The disposal of real property which falls under the regime of joint marital property without the consent of the other spouse or partner may be challenged before the chamber of notaries and/or the court. The notary must instruct the parties of the legal consequences.

The same rules apply for the encumbrance of real property, in which case the notary requires the spouse's or partner's consent for the constitution of an encumbrance in cases where only one spouse or partner is registered, and the property was acquired through work during the marriage. The notary should inform the other spouse or partner of the meaning of joint marital property and of the consequences of giving or refusing to give consent to the constitution of the encumbrance.

The presumption of joint registration means that the notary should perform due diligence concerning the date and legal basis on which the real property was acquired, in order to assess whether the property should be considered joint or separate property and to determine whether the person disposing of or encumbering the property was married or living in a consensual union at the time of acquisition instead of simple reliance on the land registry data.

It is important to point out that the notary cannot refuse to take any action for which he/she is authorised. However, he or she is obliged to refuse to perform his/her official duty if the action is not permissible by Law; if the application is made by a minor or if, for any other legal reasons, he/she is incapable of performing or concluding any legal transaction; if the notary suspects that such a party is attempting to formally enter into the transaction to avoid any legal liability, or is attempting to perform such a transaction to injure a third person; and if, in reviewing an inheritance case, the notary has, after applying the verification procedure of the heirs, found that there is a concealment of legal heirs.

If the party does not have the right to enter into a legal transaction, the notary is obliged to warn the party and to refuse the request. If the notary, in a written decision, refuses to compile a notarised deed or to perform a duty, the party has the right to file a complaint initially before the Chamber of Notaries within seven (7) days from the day of receipt of such a notary act (art. 17 LN).

In relevant cases, the notary must confront the parties with the following questions and use the documents listed in the checklist below. It is important that the notary uses all information available and critically reflects on the answers of the parties in order to determine the truth. The notary is not obliged or even entitled to conduct ex-officio investigations but must use all resources available to determine the true situation.



### Relevant questions

- Who is the registered owner?
- Is the registered owner/user the legal owner/user or are there any obvious doubts as to his/her ownership/user rights?

## I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE

---

- What is the client's personal status: is the client married or living in a consensual union, was the client married or living in a consensual union at the time of property acquisition?
- Ask the parties and explain that they are obliged to give true answers and assist you in obtaining the relevant information and documents.
  - If there are any doubts as to the client's answers, check available information (immovable property rights register, previous acts recorded, civil registries, Internet search)
- Inform the other party whether and how they are protected when acquiring rights in good faith.
- What property regime applies to the property: have the spouses/partners entered into an agreement on the management and disposition of joint property, or any other agreement outside of the default marital regime? Did the spouses/partners perform the division of property based on the agreement?
- Was the property divided by the court or is it subject to a pending court proceeding?
- When was the property acquired and what was the legal basis for property acquisition: was the property acquired/increased through work during cohabitation in marriage or consensual union? When was the property acquired and what was the legal basis for property acquisition: was the property acquired/increased through work during cohabitation in marriage or a consensual union? Was the loan for the property repaid while the client was married/living in consensual union?



### Checklist

- ✓ Recent original extract from IPRR and copy of plan for the real property, provided by party/parties or obtained by the notary
- ✓ Client's copy of ID Card, original marriage certificate, birth certificate, statement of both partners in consensual union provided there are no marriage obstacles, court judgment on divorce or voidance of marriage, etc. including information as to the previous marriages/consensual unions
- ✓ Property conveyance contract, court decision or state institution decision as a legal basis and time for property acquisition (subject to availability)
- ✓ (If applicable) spousal agreement or court decision on the division of property or agreement changing the default marital regime (property management and disposal agreement, etc.)
- ✓ The consent of the spouse/former spouse/partner/former partner, given as a separate written notarised (solemnised) statement if the property is in the default marital regime or if it is required by the agreement regulating property regime
- ✓ The consent of the spouse/former spouse/partner/former partner included in the mortgage statement or mortgage contract

## 1.2 Client acquiring property

Art. 50 of FL stipulates that the rights of spouses – and by extension the rights of cohabitating partners (art.39 para. 2 and art. 58 para. 2 FL) – to immovable assets which are their joint property are recorded in the public land registry on behalf of both spouses as joint property with undetermined shares, further adding that when only one of the spouses is registered as property right holder of the joint property in the land registry, it shall be considered as if registration was carried out on behalf of both spouses.

Moreover, art. 41 para. 1.3 LN stipulates that consent must be given by the spouse for the joint property not to be registered in the name of both spouses, and this shall be done by special consent, not through the contract.

Joint ownership of property acquired during marriage will not be registered in the land registry if it was acquired through inheritance, gift deed and legal transactions whereby sole rights are acquired (since this is the separate property of one spouse and will thus be registered only in his/her name).

The Law on the Establishment of IPRR and its amendments are very old. As such, the abovementioned Law has not been conciliated with the LN, and consequently, the obligation for registering the joint property of spouses derives from the FL.

In practice, registration may sometimes happen even without the knowledge of the other spouse who is not a party to the transaction. The best practice would be to ask both spouses/partners to be parties to the transaction.

Even though the presumption of joint registration of the non-registered spouse in the IPRR is recognized by the law – the rights and the interests of the unregistered spouse are not made secure and legally protected through registration in the land registry. As a result, diligent third parties should not rely solely upon such registrations to identify all the rights to and interests in the property. In order to register the title in the land registry, the non-registered spouse must agree with the other spouse on the division of property or to ask for a division of joint property in court proceedings.

On the other hand, a statement given to the effect that the property is separate property has significant consequences, and the notary has the duty to inform the party giving such statements thereof. This is especially important since the motives for giving such a statement may differ from the real intent to make a division of property.

The notary must clearly inform the spouses/partners of the importance and consequences of such a statement. It is an open issue and case law will show how such a statement may be contested in court proceedings (apart from the reasons for voidable transactions) and whether the court will interpret the statement as a division of property. Therefore, the duty of the notary to inform clients on the joint marital regime and the consequences of giving a statement that property is the separate property of one spouse is even more important.

The notary informs clients that at the time of acquiring property, the spouses/partners may perform division of property by determining co-ownership shares, in which cases both spouses will appear as contracting parties to the transaction and will be registered in accordance with the determined shares.

## I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE

---

Since marriage and consensual union are equal in terms of the property rights and obligations that they generate (art. 39 para. 2 FL), if the client acquiring property claims that he/she lives in a consensual union that meets the requirements of the law to be recognized as such, it would be advisable to invite both partners to be parties to the transaction and register them as co-owners or joint owners, depending on their mutual agreement.

There is no register of consensual unions in Kosovo and therefore the notary relies on the information given by the parties, explaining to them the consequences of giving a false statement, and examines whether there are any marriage obstacles at stake.



### Relevant questions

- What is the client's personal status: is the client married or living in a consensual union at the time of acquiring the property?
- What is the legal basis for acquiring property: was the property acquired through work during marriage/ consensual union or was the property acquired through gift deed, inheritance, or legal transaction whereby sole rights are acquired?
- What property regime applies to the property: does your client have a joint property management and disposition agreement or any other agreement that changes the default marital regime?



### Checklist

- ✓ Client's copy of ID Card, recent original marriage certificate, birth certificate, a statement on cohabitation, court judgment on divorce or marriage annulment, etc.
- ✓ Legal basis for the acquisition of the property (an integral part of the contract)
- ✓ Spousal agreement changing the default marital regime (joint property management and disposition agreement, etc.)
- ✓ Joint registration is the legal requirement, unless a written notarised (solemnised) or authenticated statement by both spouses or as part of the deed or solemnisation clause is given that the property is the separate property of one spouse.





## II. INHERITANCE



### 2.1 Determination of the deceased's personal status

One of the important factors for inheritance proceedings is to determine the deceased's personal status and the deceased's property. The notary should determine what the deceased's personal status was at the time of death and at the time of property acquisition. If the deceased was married at the time of death, her/his surviving spouse is entitled to inherit in the 1<sup>st</sup> inheritance line together with the deceased's children in equal parts (art. 9 para.2 IL). Brothers and sisters have equal rights to inherit. If the deceased has no children, the spouse will inherit one half of the estate in the 2<sup>nd</sup> inheritance line together with the deceased's parents (art.12 para. 1 and 2 IL). Couples in consensual unions inherit from each other, too, under some conditions. According to IL, cohabitants are not compulsory heirs. A cohabiting partner shall not inherit if the couple has not been living together for a long time.

Art. 11 para. 2 of IL stipulates that the decedent's estate can be inherited by the non-marital spouse who is equal to the marital spouse. The Law on Inheritance defines a non-marital union as the consensual union between an unmarried woman and an unmarried man, which has lasted for a long time and ended because of the death of the decedent, subject to fulfilment of presumptions of validity of the marriage. Art. 28 para. 1 sets forth the conditions under which the non-marital spouse can inherit from his/her partner: if the union lasted until the deceased's moment of death and had existed for at least five (5) years, and if children were born into this relationship - for at least three (3) years, and if, at the moment of the decedent's death, neither of the cohabitants was legally married to a third person, or if the decedent was legally married to a third person, but he/she had filed a petition for divorce or annulment of this marriage, and after his/her death such a petition was found to have merit.

Special attention should be paid in case the deceased was single at the time of death, but was married or living in a consensual union at the time of acquiring property through work during marriage or consensual union. In that case, the property should be considered as the joint property of both spouses and the notary should exercise due diligence to ensure that the rights of all the interested parties are identified and protected. The property might be registered only in the deceased's name but if it was acquired through work during marriage or consensual union the presumption of joint registration should apply, meaning that even though only the deceased was registered, it should be considered that the property was registered in favour of both spouses and/or partners (if applicable).



#### Relevant questions

- Did the deceased leave a will or other document relevant for succession? Do any statutory heirs (spouse/ children etc.) have to be considered when dividing the property into shares?
- Was the deceased married or living in a consensual union at the time of death or at the time of acquiring the property belonging to the estate?
- Did the deceased have a spousal agreement specifying a specific marital regime?



### Checklist

- ✓ The deceased's death certificate, marriage certificate, birth certificate, court judgment on divorce or marriage annulment
- ✓ Inspection of the register of wills
- ✓ Documents of the heir/s or birth certificate, marriage certificate, death certificate, court judgment on divorce or marriage annulment
- ✓ Agreement determining specific marital property regime
- ✓ Recent original extract of IPRR certificate and copy of plan
- ✓ Property conveyance contract, court decision, or state institution decision (the legal basis for the prior acquisition of property).

Even though the notaries are entitled to access to all records held by public entities, notaries still do not have access to cadastral and civil registry data, because they have not been digitalised, which makes it very difficult for the notaries to verify the authenticity of the documents submitted by the parties.

## 2.2 Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings

After a person dies or is declared deceased by the court, the Civil Status Office shall issue the proof of death according to data obtained independently by the civil registry within fifteen (15) days upon registering the death and shall be submitted to the Chamber of Notaries. The Chamber of Notaries shall send it to a competent notary, according to alphabetical order. The data for drafting the proof of death may also be verified by relatives of the deceased person, persons with whom the deceased person cohabited, as well as other persons who may provide data to be entered into the proof of death. If the court or notary has received an incomplete proof of death or only the certificate from the civil status registry, the notary shall, depending on circumstances, ask the competent authority for the maintenance of civil status registries, to complement the proof of death or verify data (art. 10 and 11 of the Law on Non-Contentious Procedure hereinafter referred to as LNCP).

Upon initiating the inheritance procedure or upon receipt of the proof of death, the court or notary shall ascertain if it is competent to review the hereditary estate. If it is found non-competent, it shall send the file to the competent court or Chamber of Notaries, to forward it to a competent notary in alphabetical order (art 26 para. 2 LNCP).

This procedure is not being implemented by the civil registry at the moment, thus the inheritance procedure is usually initiated by the parties themselves.

The notaries and judges that deal with inheritance procedure cases shall have access to the civil registry

## II. INHERITANCE

---

system and cadastral registry, in order to independently verify the identity of potential heirs as well as the immovable property of the testators (art. 158 para. a LNCP).

As mentioned above, access to such data has not been provided for notaries yet.

In addition to direct notice to the known heirs, the notary shall publish a notice on the Internet on the official website of Kosovo<sup>3</sup> and in the local Gazette.<sup>4</sup> The Chamber of Notaries shall publish notice on initiation of the inheritance procedure, for which the notary is responsible, on its official website. The notice shall be open for at least thirty (30) days. Upon notice, the heirs shall be deemed to have received adequate notice on the inheritance procedure. The identified heirs shall be required to inform the notary of any potential unidentified heirs, of which they are aware. The identified heirs shall also provide the court or notary with all the information they possess regarding the location of potential heirs, who are unaccounted for. False statements before the notary are punishable under the Criminal Code (art. 161 On amending and supplementing the LNCP).

Upon commencing the inheritance procedure, but before relinquishing inheritance or inheritance share, the notary is responsible for holding information sessions to which he/she shall invite all potential heirs, at which he/she shall notify them of their rights and obligations as heirs.

The announcement about the information sessions for the heirs shall be published together with the notice on the official website of Kosovo and in the local gazette. Upon fulfilling the notification requirements, it shall be deemed that all the heirs received constructive notice on the information session. Any heir failing to participate in the information session shall be deemed to have waived his/her right to attend the information sessions, unless the said heir submits a certified statement that he/she understands the rights and obligations as an heir; and that the heir shall not be present during the inheritance procedure, including the information session (art. 161 para. a On amending and supplementing the LNCP).



### Relevant questions

- Did the deceased leave a will?
- Did the deceased have children?
- Did the deceased have a spouse/partner?
- Did the deceased have parents, brothers, and sisters, or other relatives?
- What is their address?
- Do any of them live abroad?

---

<sup>3</sup> State Portal of the Republic of Kosovo

<sup>4</sup> Official Gazette of the Republic of Kosovo



### Checklist

- ✓ Inspection of the register of wills
- ✓ Inspection of the court register
- ✓ Act of death issued by Civil Registry Office, listing the deceased belongings (immovable and movable).
- ✓ Notice of inheritance on the State Portal, Official Gazette, Official website of Chamber of Notaries for at least 30 days
- ✓ Invitation to the information sessions
- ✓ For the heir: copy of ID, original copy of the heir's birth certificate, marriage certificate, death certificate for the heir, divorce judgment, inheritance resolution, etc.

## 2.3 Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will

Statutory heirs are the deceased's descendants, adoptees and their descendants, spouse, parents, adoptive parent, brothers and sisters, grandfathers and grandmothers, and other ancestors (art. 12-20 IL).

Compulsory heirs are the decedent's descendants, adoptees, their descendants, his/her parents, and spouse, while the decedent's grandparents and siblings are compulsory heirs only if they suffer from permanent and total disability to work and lack the means to live. (art. 30 IL).

Statutory heirs are entitled to a part of the estate that the deceased could not have disposed of and which is a guaranteed portion under the law. The statutory portion of descendants, adoptee and his/her descendants and of the deceased's spouse is one half, while other statutory heirs are entitled to one-third of the share that would belong to each of them according to the statutory inheritance line (art. 31 para. 2 IL).

The statutory heir may relinquish the inheritance by a statement made to the court or notary before the inheritance proceedings are finalised. The relinquishment shall apply to descendants of the person who relinquishes inheritance unless that person has explicitly stated that he is only relinquishing on his own behalf.

If the heirs are minors, permission to relinquish should be required from the custodian body.

At the beginning of inheritance hearings, the notary will determine whether the deceased left a will or disposed of his/her property by life-care contract. If there is a life-care contract,<sup>5</sup> the inheritance procedure will be terminated in relation to the real property that was the subject matter of such a contract.

The will should be read out before the notary or court, after which procedure the heirs will give their inheritance statements.

<sup>5</sup> According to the Supreme Court of Kosovo Decision Rev.no.136/2003 of 27.05.2004, the life-care contract shall not be misused to exclude the statutory heirs from inheriting, thus the regular courts must establish well the purpose of the contract which is maintenance of the caretaker, not for the exclusion of other statutory heirs.

## II. INHERITANCE

---

Since the statutory portion is part of the estate which the deceased could not dispose of, the notary will inform statutory heirs on their right to request statutory portion and on the nature and size of the statutory portion.

If the compulsory share is infringed, testamentary dispositions shall be decreased and gifts shall be returned to the extent required to restore the compulsory share. The compulsory share is infringed if the combined value of testamentary dispositions and gifts exceeds the available share. This combined value shall comprise gifts and testamentary dispositions that have been ordered by the decedent not to count towards the share of a compulsory heir (art. 38 IL).

If there is no dispute between the heirs, the proceedings will be completed before the notary. On the contrary, the heirs will be referred to civil proceedings.

The establishment of the compulsory share breach, reduction of will and/or gift, determination of the financial counter value of the compulsory portion, and the person who is obliged to pay are subject to the civil proceedings.

A substantial mistake by the testator can lead to the will being invalid (art. 71 para. 2 IL). The law does not give any indication as to what is deemed a substantial mistake.



### Relevant questions

- Was the real property subject to a life-care contract?
- Did the deceased leave a will?
- Does the will meet the form stipulated by the law?
- Are there any other wills?
- Are any of the heirs entitled to a statutory portion?
- Do statutory heirs claim the statutory portion?
- Do heirs accept or relinquish inheritance?
- Do heirs accept or challenge the will?



### Checklist

- ✓ Life-care contract
- ✓ Deceased's will
- ✓ Inheritance statement

- ✓ Statutory heir's statement accepting or challenging the will
- ✓ Statutory heir's statement whether he/she claims statutory portion

### 2.4 Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate

The notary is obliged to inform the surviving spouse that he/she has a right to request the separation of his/her share in marital property according to art 46 of the IL. The notary shall interrupt the procedure and guide the heirs to initiate a contentious procedure in the court, or a procedure in the administrative body, if the facts, upon which any of their rights related to the inheritance depends, are litigious (art. 166 para. 1 LNCP). If there is no dispute, the notary will separate the share of marital property that belongs to the surviving spouse from the estate. Since marriage and consensual union are equalized in terms of the property rights that they generate, the notary may inform the parties that if there is no dispute between them regarding the right and size of partner's share in joint property, they may conclude a settlement agreement with the partner. In case of a dispute, the notary will inform the partner that he/she can exercise his/her rights before the court.

In practice, the registration is performed very often only in one spouse's or partner's name although the property was acquired through work during marriage or consensual union. Although the real property is registered under the sole ownership of the deceased, there is no valid ground to distribute the entire real property to the heirs since it is necessary to separate the surviving spouse's share from the estate. The notary is under obligation to use all available means to determine the nature of the property, in particular the documents noted below.



#### Relevant questions

- When was the property acquired?
- On which basis was the property acquired?
- Was the deceased married or living in a consensual union at the time of property acquisition?
- Did the deceased have any agreement changing the default marital regime?
- Does the spouse require the separation of his/her share in the marital property from the estate?
- Do the other heirs agree or object to the separation of the spouse's share of marital property from the estate?
- Do the other heirs agree to conclude a settlement agreement with the deceased's partner regarding a partner's share in the property



### Checklist

- ✓ Copy of ID card of the spouse and marriage certificate
- ✓ Recent original copy of Certificate of IPRR and copy of plan
- ✓ Property conveyance contract, court decision or state institution decision (the legal basis for acquisition)
- ✓ Spousal agreement changing the marital property regime
- ✓ Separation of spouse's share from the estate, included in the inheritance ruling
- ✓ Settlement agreement between heirs and a partner

## 2.5 Inform the surviving family member that she/he may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs

The IL provides that the court may decide to assign to an heir, who cohabited or worked with the deceased in the same community, upon his/her request, and if there are reasonable grounds, one or several movable or immovable things that would belong to the share of other heirs. The person assigned to the property shall pay to the other heirs a monetary amount equal to the value at the time of the designation (art. 142 IL).

The notary should ask the surviving spouse about the residential dwelling. If the surviving spouse does not have a residential dwelling then he/she shall hold his/her right to use the residential/marital dwelling, in which he/she has lived during the marriage, until his/her death or remarriage. If the residential dwelling is sold or in any other way alienated, the surviving spouse shall be provided with a necessary residential dwelling (art. 3 On amending and supplementing the IL).

This is a matter of autonomy of will, and not a legal duty of the notary. However, paying attention to this situation may have a great influence on the economic empowerment of women, under the condition that the notary is ready and willing to discuss the circumstances of the particular case by asking questions and informing the heir of the options they have based on the law, which are not binding but are subject to their mutual agreement.



### Relevant questions

- Does the surviving spouse have a residential dwelling?
- Has the residential dwelling been alienated to a third party? If yes, advise the client for Court proceedings.



### 2.6 Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance

Provision for the relinquishment of inheritance rights is a standard part of most inheritance laws in the world. However, these standards are often used in Kosovo in an unbalanced way. It is a fact that adult female children generally waive their right to inherit property. By law, it is also optional for the families to develop agreements in the case of intestate heirs. In practice, judges presiding over inheritance cases regularly ask the family to come up with a “prior agreement” that the judge can use in distributing the estate. It is common for these prior agreements to list only male heirs. The creation of prior agreements leaves many opportunities for women to relinquish their inheritance rights by choice or to be pressured by family members to do so.

Relinquishment of inheritance may have a significant impact on the heirs, especially on women and daughters. Although the statement accepting or relinquishing inheritance belongs to the area of a party’s free will, the notary as the state authority before whom this statement is given must explain to the heirs the importance and consequences of accepting or relinquishing under the inheritance statement.

The heir may renounce the inheritance by a statement made before the notary before the inheritance proceedings are finalised. The renouncement applies to descendants of the person who renounces to inheritance unless that person has explicitly stated that he only renounces on his/her own behalf. If his/her heirs are minors, permission for the renouncement shall be required from the custodian body.

An heir who has relinquished on his/her behalf shall be deemed never to have been an heir.

If all descendants belonging to the closest line of inheritance at the moment of the decedent’s death have renounced the inheritance, the heirs of the following line of inheritance shall inherit.

If an heir dies before the inheritance proceedings are completed, and has not renounced their inheritance, the right to relinquish shall be transferred to his/her heirs. If there are several heirs to the deceased heir, they are not required to renounce the inheritance jointly, and each of these heirs to the deceased heir may renounce such part of the decedent’s inheritance as corresponds to their part in the inheritance of the deceased heir (art. 130 IL).

Since practices before 2019 showed that women in Kosovo tended to renounce inheritance too easily in favour of male heirs, the IL was amended on January 2019<sup>6</sup> by introducing some safeguards and formal requirements for renouncing the right to inheritance.

Thus, according to the amendments to the IL, the notary is obliged to obtain statements relinquishing an inheritance by means of minutes and audio and video recordings, however, upon the request of the party, the procedure for obtaining the evidence and giving declarations may be conducted without audio-video recording, but the request of the party must be registered in the minutes accompanied with the justification for this request.

The notary shall keep the audio-video recorded materials in his/her archive, and they shall be attached to the original file and will be accessible upon the request of the party whose declaration was video recorded or to competent institutions (art. 131 of Law amending and supplementing the LNCP).

---

6 See Article 130 of the Law on Inheritance no.2004/26 available at <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2407>

## II. INHERITANCE

---

The statement relinquishing inheritance should not be partial or conditional. If it is made for the benefit of a specific heir, it shall not be considered a renouncement, but as a declaration of assignment of the inheritance share to that heir, renouncement of an inheritance that has not been opened (art. 134 of IL).

The statement relinquishing or accepting inheritance is irrevocable. The heir who made the statement may require the annulment of his statement, if such a statement was issued under threat, or actual violence, or due to fraudulence or error accruement (art. 135 of IL).

The notary is not in the position to question the autonomy of will but may try to explain the effects of giving a statement of relinquishment, especially if the notary suspects that the motives for giving such a statement are traditional, and based on the misconception that female children have a moral obligation to relinquish their inheritance in favour of men who will continue the work on a family farm or household. This is especially important since it often happens that family matters, the financial status of parties in the inheritance proceedings as well as the motives for giving negative inheritance statement may change over time, while once given, the inheritance statement may not be changed. Women need to know that when giving the relinquishment statement in favour of a male heir, the decision not only affects her own interests but also affects those of her children or her heirs.

Therefore, it is necessary to balance the autonomy of will with the protection of parties in the proceedings by giving all the necessary information to the parties, and justifiable reasoning so that parties understand the importance and consequences of the inheritance statement.



### Relevant questions

- Does the heir accept the inheritance?
- Does the heir relinquish the inheritance?
- Does the heir who relinquished inheritance have descendants?
- Do they accept or relinquish inheritance?
- What are the reasons/motives of the parties?
- Do they agree that the statement of relinquishment be recorded in audio and video?



### Checklist

- ✓ Inheritance statement given in person before the notary or written (notarised) statement
- ✓ Inheritance statement before notary through a representative based on notarised special power of attorney

### 2.7 Inheritance contracts

Any agreement between future heirs, or between future heirs and third persons, over an inheritance that has not been opened are null and void (art. 6 IL).

The IL (art. 58-68) provides rules on transactions inter vivos in the view of succession.

The LOR also contains provisions in relation to the delivery and distribution of property of the decedent before his/her death (art. 550-559), while LN (art.41 para. 1.5) also states that agreements on the administration and disposal of joint property of members of a family union can be drafted by a party or a representative of a party and formalised by the notary. While the LOR and LN seem to be conciliated, the same does not apply to IL and LOR.

According to art. 58-68 of the IL, a person may assign and divide his/her property among his descendants by legal transaction inter vivos. Art. 59 para. 1 provides that “any such assignment and division of property shall only be valid if all descendants of the assignor, who would be the assignor’s legal heirs at the time the assignment is made, have agreed to it.”

The authority responsible for certifying the agreement, which shall be made in writing, is the judge (art. 59 para. 2). Art. 59 para. 3 stipulates that upon verification, the judge will read out the contract and explain its consequences to the parties.

After the assessment of the two sets of provisions, the following conclusions can be drawn: the two sets of provisions duplicate each other largely, and despite some terminological differences starting from the nomen iuris of the agreement – e.g. contract of delivery and distribution, on the one hand, and transaction inter vivos (through assignment and division), on the other hand, – it is apparent that the respective scope of application substantially overlaps.

However, significant inconsistencies can be noticed between the two laws. Different requirements are set forth in the LOR as regards the “conditions for validity:” firstly, the contract shall only be valid if consented to by all the deliverer’s descendants, adopted children and adopted children’s descendants “who by law would be called on to inherit under the contract (descendants).” Although the last part of this provision seems less precise than the analogous provision under the Inheritance Law, it should be read to mean that the division of property before death can only be made between those descendants who would have been called to inherit if the decedent had died at the time of making the division. The emphasis on adopted children can be explained by the fact that the IL provides the principle of equality between children born out of wedlock and adopted children, hence there is no need for such an emphasis. It is unclear, however, why the law refers to “adopted children’s descendants,” as the accentuation is not needed.

Secondly, the contract must be concluded in notarised form. This is a substantial discrepancy between the two laws since (as noted above) the IL identifies the court as the competent authority for the verification of the contract.

Another substantial discrepancy is due to the fact, that art. 64 of the IL specifies that “if the assignor is married at the moment the agreement is reached, the assignment and division shall require the consent of his spouse, either in the contract itself or later..” On the other hand, the rules provided by art. 555 of the LOR are less clear and are difficult to interpret. The assignor has an option to consider his spouse or not.

## II. INHERITANCE

---

In case he does not, the distribution would still be valid and the interests of the spouse may only come into question if her compulsory share was infringed, in which case the properties delivered to the descendants may be only considered as gifts, i.e., as an anticipation of the inheritance. This probably means that in order to protect her interests the spouse may have to request the return of gifts after the death of the assignor.

To avoid legal uncertainty and confusion for both the common people and legal practitioners, a unification of the two laws must be recommended. It is especially important to clarify the legal requirements for the validity of this contract. In addition, it should be clear who the authority responsible for drafting such a contract is.

Besides the fact that the two laws regulate the same type of agreement, and in some respects, they contradict each other; there are some further considerations that need to be taken into account in the context of codification, which are related to the problems that women systematically face when inheriting property in Kosovo.

In practice, the agreement contemplated by the two sets of provisions referred to above is often used by fathers/husbands - whether through the services of a public notary or by means of a legal action before a court - to transfer properties to their son/s prior to their death and to avoid the restrictions that the inheritance rules impose regarding heirs at law and compulsory shares, especially with regard to their spouses and daughters.

This is possibly due to the fact, that art. 61 para. 1 of the IL and art. 552 para. 1 of the LOR - although with slightly different wordings - affirm the same principle: if such an agreement is entered into, the inheritance of the decedent will only consist of the property not already allocated or any property acquired after such allocation.

The practical outcome is, as expressly foreseen by art. 61 para. 2 of the IL and art. 552 para. 2 of the LOR, that the property received as a result of the agreement above shall neither be counted towards the inheritance share of the descendant, nor shall it be taken into account when determining the value of the hereditary property.

There is a concrete risk that women may continue to be legally pressured into relinquishing their inheritance, as the male members of their family would still be entitled by law to avail themselves of this type of agreement to achieve the same result. Such a contractual practice may even increase, but, in any event, to the detriment of women's rights.

It is recommended that these discrepancies be addressed urgently, since they can damage the interests of women in property in mass.





# I. ÇËSHTJET GJINORE NË LLOJE TË NDRYSHME TË SHËRBIMIT NOTERIAL



## 1.1 Disponimi dhe barra e pronës nga klientët

### Baza ligjore

Neni 47 i Ligjit nr. 06/L-077 ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit për Familjen nr. 2004/32 (në tekstin e mëtejme i referuar si LF) ka paraparë se “Pasuri e përbashkët e bashkëshortëve është pasuria e fituar me kontribut të përbashkët gjatë vazhdimin të martesës, si dhe të hyrat që rrjedhin nga pasuria e tillë” (paragrafi 2), dhe për më tepër, paragrafi 4 ka paraparë se “Bashkëshortët janë pronarë të përbashkët në pjesë të barabarta të pasurisë së përbashkët, nëse nuk janë marrë vesh ndryshe.”

Sipas nenit 47.2.2 të LF-së, kontributi i përbashkët i bashkëshortëve gjatë vazhdimin të martesës konsiderohet: të hyrat personale dhe të ardhurat e tjera të secilit bashkëshort, ndihma që bashkëshorti ia ka dhënë bashkëshortit tjetër, d.m.th. kujdesi për fëmijët, kryerja e punëve të shtëpisë, kujdesi dhe mirëmbajtja e pronës, si dhe çdo formë tjetër e punës dhe bashkëpunimit që ka të bëjë me administrimin, mirëmbajtjen dhe rritjen e pasurisë së përbashkët. Sipas Vendimit të Gjykatës Supreme Rev. nr. 300/2007, datë 06.05.2010, kontributi i bashkëshortëve në blerjen e pasurisë së përbashkët vlerësohet duke marrë në konsideratë jo vetëm të hyrat personale dhe të hyrat e tjera për secilin bashkëshort, por edhe ndihmën që një bashkëshort i ka dhënë bashkëshortit tjetër për kujdesin ndaj fëmijëve, punët e shtëpisë, kujdesin dhe mirëmbajtjen e pronës, si dhe çdo formë tjetër e punës dhe bashkëpunimit që ka të bëjë me administrimin, mirëmbajtjen dhe rritjen e pasurisë së përbashkët.

Neni 50 përcakton se të drejtat e bashkëshortëve në lidhje me pronat e paluajtshme, të cilat janë pronë e tyre e përbashkët siç është paraparë në nenin 47, regjistrohen në regjistrin publik të tokës në emër të të dy bashkëshortëve si pronë e përbashkët me pjesë të papërcaktuara, duke shtuar më tej se kur vetëm njëri nga bashkëshortët është regjistruar si mbajtës i së drejtës pronësore të pasurisë së përbashkët në regjistrin e tokës, do të konsiderohet sikur regjistrimi të ishte kryer në emër të të dy bashkëshortëve.

Për më tepër, neni 41 paragrafi 1.3 i LN-së ka paraparë që pëlqimi duhet të jepet nga bashkëshorti që pasuria e përbashkët të mos regjistrohet në emër të të dy bashkëshortëve, dhe kjo do të bëhet me pëlqim të veçantë, jo përmes kontratës.

Prona nuk mund të disponohet ose administrohet pa pëlqimin e të dy bashkëshortëve.

Prona martesore në pronësi të përbashkët është e ndryshme nga pasuria e veçantë e bashkëshortëve, d.m.th. pasuria , e fituar nga bashkëshorti para martesës ose gjatë martesës përmes pjesëtimit të pronës së përbashkët, trashëgimisë, dhuratave ose ndonjë forme tjetër ligjore të fitimit të pasurisë (neni 46 i LF-së). Secili bashkëshort në mënyrë të pavarur e administron dhe e posedon pasurinë e vet të veçantë gjatë gjithë kohës së martesës (neni 46.5 i LF-së).

Natyra specifike e pasurisë në pronësi përbashkët është që pjesa e secilit bashkëshort nuk është e përcaktuar, çka është e ndryshme nga bashkëpronësia ku përcaktohen pjesët e bashkëpronarëve. Në rastet kur që të dy bashkëshortët janë të regjistruar në Regjistrin publik të paluajtshmërive si pronarë të përbashkët në pjesë të caktuara, konsiderohet se ata në këtë mënyrë e kanë bërë pjesëtimin e pasurisë së përbashkët (neni 50 paragrafi 3 i LF-së).

Bashkëshortët mund ta pjesëtojnë pasurinë në çdo kohë me marrëveshje (neni 53 paragrafi 1 LF-së; neni 41 paragrafi 1.1 dhe neni 41 paragrafi 1.2 LN-së) dhe nëse nuk mund të pajtohen për pjesëtimin e



pasurisë, pjesëtimi do të kryhet nga gjykata (neni 54 paragrafi 1 LF-së). Ekziston një prezumim se pjesët e bashkëshortëve në pasurinë e përbashkët janë të barabarta, por secili bashkëshort mund të pretendojë dhe të provojë në procedurat gjyqësore që pjesa e tij/saj në fitimin e pasurisë së përbashkët është më e madhe. Vendimi për këtë çështje është në kompetencë të gjykatës.

### Pasojat

Nëse noteri përcakton se pasuria është fituar në bazë të punës gjatë martesës, ose se vlera e pasurisë së veçantë të një bashkëshorti u rrit gjatë martesës, dhe kur palët nuk janë dakorduar për pjesëtimin e pasurisë dhe vendimi për pjesëtimin nuk është miratuar nga gjykata, për disponimin do të kërkohet pëlqimi me shkrim i bashkëshortit tjetër. Nëse, nga ana tjetër, prona është në regjimin e bashkëpronësisë, do të konsiderohet se është kryer pjesëtimi i pasurisë së përbashkët. Prandaj, secili bashkëshort mund të disponojë me pjesën e vet të bashkëpronësisë, pa pëlqimin e bashkëshortit tjetër, megjithatë, në rast të shitjes së pasurisë zbatohet e drejta e parablerjes e bashkëshortit tjetër. Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjera sendore nr. 03/L-154, neni 52 paragrafi 4 përcakton që nëse pasuria e paluajtshme është në bashkëpronësi, secili bashkëpronar ka të drejtë për të drejtën e parablerjes. Nëse më shumë se një bashkëpronar zgjedh të ushtrojë të drejtën e parablerjes, secili bashkëpronar që e ushtron këtë të drejtë ka të drejtë në një pjesë të pasurisë e cila përcaktohet nga madhësia e pjesës së vet në pasurinë e paluajtshme. E drejta e parablerjes vazhdon edhe nëse gjykata urdhëron shitjen e pjesëve në një ankand publik. Nuk ka të drejtë parablerjeje nëse një bashkëpronar ua shet pjesët e tij/saj trashëgimtarëve të vet.

Sipas nenit 516 paragrafi 2 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve (më poshtë referuar si LMD) kohëzgjatja e validitetit të së drejtën ligjore të parablerjes është e pakufizuar.

Në praktikë, klienti që disponon me një pronë mund të jetë beqar në kohën e disponimit, por mund të ketë fituar pronë të paluajtshme gjatë një martese ose bashkësie faktike. Nëse vetëm klienti që disponon me pasurinë është i regjistruar në regjistrin e tokës dhe nuk është kryer asnjë pjesëtim bazuar në marrëveshjen e bashkëshortëve ose në pjesëtimin gjyqësor, për një transaksion të tillë do të zbatohen dispozitat e lartpërmendura mbi disponimin e pasurisë së përbashkët martesore të paracaktuar, dhe noteri duhet të marrë pëlqimin e ish-bashkëshortit/partnerit për një transaksion të tillë.

Martesa dhe bashkësitë faktike gjenerojnë të njëjtat të drejta pronësore. Prandaj, të gjitha rregullat që kanë të bëjnë me marrëdhëniet pasurore të bashkëshortëve zbatohen në mënyrë analoge për bashkësinë faktike (neni 39 paragrafi 2 dhe neni 58 paragrafi 2 i LF-së). Vendimi i Gjykatës Supreme Rev. nr. 56/2012 i dt. 09.01.2014 09.01.2014 riafirmon se bashkësitë faktike gjenerojnë të njëjtat të drejta pronësore dhe detyrime si martesa. Prona e krijuar nga puna e përbashkët e burrit dhe gruas është pronësia e përbashkët e të dy bashkëshortëve. Bashkësia faktike është përcaktuar si një bashkëjetesë më e përhershme e një burri dhe një gruaje, mes të cilëve nuk ka pengesa martesore.

Duhen përmblur dy elemente për të vërtetuar ekzistencën e një partneriteti civil: çifti kanë të drejtë të martohen, por nuk kanë lidhur martesë ligjore, dhe kanë bashkëjetuar haptazi sikur një çift bashkëshortor (neni 40 i LF-së).

Meqenëse data dhe baza ligjore e fitimit të pasurisë janë faktorë kyç për të vendosur nëse është e detyrueshme të kërkohet pëlqimi i bashkëshortit tjetër për transaksionin, koha dhe baza ligjore e blerjes regjistrohen në regjistrin publik të pronave të paluajtshme (këtu e tutje referuar si RPPP) i menaxhuar nga

Zyrat Komunale të Kadastrit. Noterët duhet ta marrin këtë informacion nga palët ose ta marrin për palët që shprehin interes ligjor për të provuar pretendimet e tyre. Për momentin, noterët nuk kanë qasje elektronike në librat kadastralë.

Është e rëndësishme të përkthehet se bashkëshorti ose partneri bashkëjetues ka të drejtë të japë pëlqimin ose ta refuzojë atë. Noteri duhet ta informojë bashkëshortin ose partnerin bashkëjetues nëse prona konsiderohet pronë e përbashkët martesore sipas ligjit dhe se ajo mund të disponohet vetëm me pëlqimin e të dy bashkëshortëve dhe partnerëve. Prandaj, kërkesa për pëlqimin e bashkëshortit ose partnerit duhet të kërkohej jo vetëm për të kufizuar përgjegjësinë e noterit, por kryesisht për të shpjeguar dhe informuar bashkëshortin ose partnerin e paregjistruar për të drejtat dhe detyrimet e tij/saj në lidhje me pasurinë e përbashkët martesore dhe të drejtën e tij/saj për ta dhënë ose jo pëlqimin për një transaksion.

Disponimi, pa pëlqimin e bashkëshortit ose partnerit tjetër, i pasurisë së paluajtshme që bie nën regjimin e pasurisë së përbashkët martesore mund të kundërshtohet pranë odës së noterëve dhe/ose gjykatës. Noteri duhet t'i udhëzojë palët për pasojat ligjore.

Të njëjtat rregulla zbatohen për barrën mbi pronën e paluajtshme, me ç'rast noteri kërkon pëlqimin e bashkëshortit ose partnerit për krijimin e një barre në rastet kur është regjistruar vetëm një bashkëshort ose partner dhe pasuria është fituar në bazë të punës gjatë martesës. Noteri duhet ta informojë bashkëshortin ose partnerin tjetër për kuptimin e pasurisë së përbashkët martesore dhe për pasojat e dhënies ose refuzimit të dhënies së pëlqimit për konstituimin e barrës.

Prezumimi i regjistrimit të përbashkët nënkupton që noteri duhet të kryejë kujdesin e duhur në lidhje me datën dhe bazën ligjore mbi të cilën është blerë prona e paluajtshme, në mënyrë që të vlerësojë nëse prona duhet të konsiderohet pronë e përbashkët ose e veçantë, dhe të përcaktojë nëse personi që disponon ose vë barrën e pasurisë, ishte i martuar ose jetonte në një bashkësi faktike në kohën e blerjes, dhe jo thjesht të mbështetet në të dhënat e regjistrimit të tokës.

Është e rëndësishme të theksohet se noteri nuk mund të refuzojë të ndërmarrë ndonjë veprim për të cilin është i autorizuar. Sidoqoftë ai ose ajo është i detyruar të refuzojë të kryejë detyrën e tij/saj zyrtare nëse veprimi nuk lejohet me ligj, nëse kërkesa bëhet nga një person i mitur ose nëse për ndonjë arsye tjetër ligjore, ai/ajo është i paafte për të kryer ndonjë transaksion juridik, nëse noteri dyshon se një palë e tillë po përpiqet të hyjë formalisht në transaksion për të shmangur ndonjë përgjegjësi juridike, ose po përpiqet të kryejë një transaksion të tillë për të dëmtuar një person të tretë, dhe nëse gjatë shqyrtimit të një çështje trashëgimie, pasi të ketë aplikuar procedura e verifikimit të trashëgimtarëve, noteri ka zbuluar se ekziston fshehja e trashëgimtarëve ligjorë.

Nëse pala nuk ka të drejtë të hyjë në një transaksion juridik, noteri është i detyruar ta paralajmërojë palën dhe ta refuzojë kërkesën. Nëse noteri, me një vendim me shkrim, refuzon të përpilojë një akt të noterizuar ose të kryejë një detyrë, pala ka të drejtë të parashtrijë ankesë fillimisht në Odën e Noterëve brenda shtatë (7) ditëve nga dita e marrjes së një akti të tillë noterial (neni 17 i LN-së).

Në rastet përkatëse, noteri duhet t'u bëjë palëve pyetjet e mëposhtme dhe të përdorë dokumentet e renditura në listën e mëposhtme kontrolluese. Është e rëndësishme që noteri të përdorë të gjithë informacionin në dispozicion dhe të reflektojë në mënyrë kritike mbi përgjigjet e palëve në mënyrë që të përcaktojë të vërtetën. Noteri nuk është as i detyruar nuk ka të drejtë të kryejë hetime, ex-officio por duhet të përdorë të gjitha burimet në dispozicion për të përcaktuar situatën e vërtetë.



### Pyetje relevante

- Kush është pronari i regjistruar?
- A është pronari/përdoruesi i regjistruar pronari/përdoruesi i regjistruar ligjor apo ka dyshime të dukshme lidhur me pronësinë/të drejtat e tij/saj të përdoruesit?
- Cili është statusi personal i klientit: a është klienti i martuar apo jeton në bashkësi faktike, ishte klienti i martuar apo jetonte në një bashkësi faktike në kohën e fitimit të pasurisë?
- Pyesni palët dhe shpjegojuni se ata janë të detyruar të japin përgjigje të vërteta dhe t’ju ndihmojnë në marrjen e informacionit dhe dokumenteve përkatëse.
  - Nëse ka ndonjë dyshim në lidhje me përgjigjet e klientit, kontrolloni informacionin në dispozicion (regjistri publik i pronave të paluajtshme, aktet e mëparshme të regjistruara, regjistrat civil, kërkimi në internet)
- Informoni palën tjetër nëse dhe si mbrohen kur fitojnë të drejta në mirëbesim.
- Cili regjim pasuror zbatohet për pasurinë: a kanë lidhur bashkëshortët/partnerët një marrëveshje për menaxhimin dhe disponimin e pasurisë së përbashkët, apo ndonjë marrëveshje tjetër jashtë regjimit martesor të paracaktuar? A e kanë bërë bashkëshortët/partnerët pjesëtimin e pasurisë bazuar në marrëveshje?
- A është pjesëtuar prona nga gjykata apo i nënshtrohet një procesi gjyqësor në shqyrtim?
- Kur u ble pasuria dhe cila ishte baza ligjore për fitimin e pasurisë: a ishte pasuria e fituar/rritur në bazë të punës gjatë bashkëjetesës në martesë apo bashkësi faktike? Kur u ble prona dhe cila ishte baza ligjore për blerjen e pasurisë: a ishte pasuria e fituar/rritur në bazë të punës gjatë bashkëjetesës në martesë apo bashkësi faktike? A ishte shlyer kredia për pronën kur klienti ishte i martuar/jetonte në bashkësi faktike?



### Lista kontrolluese

- ✓ Ekstrakti origjinal i fundit nga RPPP-ja dhe kopja e planit për pronën e paluajtshme, të siguruar nga pala/palët ose e marrë nga noteri
- ✓ Kopja e letërnjoftimit të klientit, certifikata origjinale e martesës, certifikata e lindjes, deklarata e të dy partnerëve në bashkësi faktike me kusht që të mos ketë pengesa martesë, gjykimi i gjykatës për shkurorëzimin ose anulimin e martesës, etj., duke përfshirë informacionin për martesat/bashkësitë faktike të mëparshme
- ✓ Kontrata e bartjes së pronës, vendimi gjyqësor ose vendimi i institucionit shtetëror si bazë ligjore dhe koha për blerjen e pasurisë (në varësi të disponueshmërisë)
- ✓ (Nëse është e zbatueshme) marrëveshja e bashkëshortit ose vendimi gjyqësor për pjesëtimin e pasurisë ose marrëveshja që ndryshon regjimin martesor të paracaktuar (marrëveshja për menaxhimin dhe disponimin e pasurisë, etj.)

- ✓ Pëlqimi i bashkëshortit ish bashkëshortit/bashkëjetuesit/ish partnerit, i dhënë si deklaratë e veçantë me shkrim e noterizuar (solemnizuar) nëse prona është në regjimin martesor të paracaktuar, ose nëse është kërkuar nga marrëveshja që rregullon regjimin e pronës
- ✓ Pëlqimi i bashkëshortit/ish bashkëshortit/partnerit/ish partnerit i përfshirë në deklaratën e kredisë hipotekore ose kontratën e kredisë hipotekore

### 1.2 Blerja e pronës nga klienti

Neni 50 i LF-së përcakton që të drejtat e bashkëshortëve - dhe rrjedhimisht të drejtat e partnerëve bashkëjetues (neni 39 paragrafi 2 dhe neni 58 paragrafi 2 i LF-së) - mbi sendet e paluajtshme që janë pronë e tyre e përbashkët regjistrohen në regjistrin e tokës në emër të të dy bashkëshortëve si pronë e përbashkët me pjesë të papërcaktuara, duke shtuar më tej se kur vetëm njëri nga bashkëshortët është regjistruar si mbajtës i së drejtës pronësore të pasurisë së përbashkët në regjistrin e tokës, do të konsiderohet sikur regjistrimi të ishte kryer në emër të të dy bashkëshortëve.

Për më tepër, neni 41 paragrafi 1.3 i LN-së ka paraparë që pëlqimi duhet të jepet nga bashkëshorti që pasuria e përbashkët të mos regjistrohet në emër të të dy bashkëshortëve, dhe kjo do të bëhet me pëlqim të veçantë, jo përmes kontratës.

Pronësia përbashkët e fituar gjatë martesës nuk do të regjistrohet në regjistrin e tokës nëse është fituar përmes trashëgimisë, aktit të dhurimit dhe ndonjë forme tjetër ligjore të fitimit të pasurisë (pasi kjo është pronë e veçantë e njërit bashkëshort dhe kështu do të regjistrohet vetëm në emër të tij/saj).

Ligji për krijimin e RPPP-së dhe ndryshimet e tij janë shumë të vjetër. Si i tillë, ligji i lartpërmendur nuk është i harmonizuar me LN-në, dhe për rrjedhojë detyrimi për regjistrimin e pasurisë së përbashkët të bashkëshortëve rrjedh nga LF-ja.

Në praktikë, regjistrimi ndonjëherë mund të ndodhë edhe pa dijeninë e bashkëshortit tjetër, i cili nuk është palë në transaksion. Praktika më e mirë do të ishte të kërkohej nga të dy bashkëshortët/partnerët që të jenë palë në transaksion.

Edhe pse prezumimi i regjistrimit të përbashkët të bashkëshortit të paregjistruar në RPPP njihet nga ligji - të drejtat dhe interesat e bashkëshortit të paregjistruar nuk bëhen të sigurta dhe të mbrojtura ligjërisht përmes regjistrimit në regjistrin e tokës. Si rezultat, palët e treta të kujdesshme nuk duhet të mbështeten vetëm në regjistrimin e tillë për të identifikuar të gjitha të drejtat dhe interesat mbi pronën. Për ta regjistruar titullin në regjistrin e tokës, bashkëshorti i paregjistruar duhet të pajtohet me bashkëshortin tjetër për pjesëtimin e pasurisë ose të kërkojë pjesëtimin e pasurisë së përbashkët në procedurat gjyqësore.

Nga ana tjetër, deklarata e dhënë për faktin se prona është pronë e veçantë, ka pasoja të konsiderueshme, dhe noteri ka për detyrë ta informojë palën që jep deklaratë të tillë. Kjo është veçanërisht e rëndësishme pasi që motivet për të dhënë një deklaratë të tillë mund të ndryshojnë nga qëllimi i vërtetë për të bërë një pjesëtim të pasurisë.

Noteri duhet t'i informojë qartë bashkëshortët/partnerët për rëndësinë dhe pasojat e një deklarate të tillë. Kjo është çështje e hapur dhe praktika gjyqësore do të tregojë se si një deklaratë e tillë mund të kontestohet

në procedurat gjyqësore (përveç arsyeve për transaksione të pavlefshme) dhe nëse gjykata do ta interpretojë këtë deklaratë si një pjesëtim të pasurisë. Prandaj, është edhe më e rëndësishme detyra e një noteri për t'i informuar klientët mbi regjimin e përbashkët martesor dhe pasojat e dhënies së një deklaratë se prona është pronë e veçantë e njërit bashkëshort.

Noteri i informon klientët se në kohën e fitimit pasurisë, bashkëshortët/partnerët mund ta kryejnë pjesëtimin e pasurisë duke përcaktuar pjesët e bashkëpronësisë, me ç'rast të dy bashkëshortët do të paraqiten si palë kontraktuese në transaksion dhe do të regjistrohen në përputhje me pjesët e përcaktuara,

Meqenëse martesë dhe bashkësia faktike janë të barabarta për sa i përket të drejtave pronësore dhe detyrimeve që ato gjenerojnë (neni 39 paragrafi 2 i LF-së), nëse klienti që merr pronë pretendon se ai/ajo jeton në një bashkësi faktike që i plotëson kërkesat e ligjit për t'u njohur si e tillë, do të ishte e këshillueshme që të ftohen të dy partnerët të jenë palë në transaksion dhe të regjistrohen si bashkëpronarë ose pronarë të përbashkët, në varësi të marrëveshjes së tyre të ndërsjellë.

Nuk ka asnjë regjistër të bashkësive faktike në Kosovë dhe për këtë arsye noteri mbështetet në informacionin e dhënë nga palët, duke u shpjeguar atyre pasojat e dhënies së një deklaratë të rremë, dhe shqyrton nëse ka ndonjë pengesë martesore në fjalë.



### Pyetje relevante

- Cili është statusi personal i klientit: a është klienti i martuar apo jeton në një bashkësi faktike në kohën e fitimit të pasurisë?
- Cila është baza ligjore për fitimin e pasurisë: a është prona e fituar përmes punës gjatë martesës/bashkësisë faktike apo është pasuri e fituar në bazë të aktit të dhurimit, trashëgimisë, apo ndonjë forme tjetër ligjore të fitimit të pasurisë?
- Cili regjimi pasuror zbatohet për pasurinë: a ka klienti juaj marrëveshje për menaxhimin dhe disponimin e pasurisë së përbashkët ose ndonjë marrëveshje tjetër që e ndryshon regjimin martesor të paracaktuar?



### Lista kontrolluese

- ✓ Kopja e letërnjoftimit të klientit, certifikata origjinale e martesës, certifikata e lindjes, një deklaratë mbi bashkëjetesën, vendimi gjyqësor mbi shkurorëzimin ose anulimin e martesës, etj.
- ✓ Baza ligjore për blerjen e pasurisë (pjesë përbërëse e kontratës)
- ✓ Marrëveshja bashkëshortore që ndryshon regjimin martesor të paracaktuar (marrëveshja për menaxhimin dhe disponimin e pasurisë së përbashkët, etj.)
- ✓ Regjistrimi i përbashkët është kërkesë ligjore, përveç nëse jepet një deklaratë me shkrim e noterizuar (solemnizuar) ose e vërtetuar e të dy bashkëshortëve ose si pjesë e aktit ose klauzolës së solemnizimit që pasuria është pronë e veçantë e njërit bashkëshort.



## II. TRASHËGIMIA



## 2.1 Përcaktimi i statusit personal të të ndjerit

Një nga faktorët e rëndësishëm për procedurat trashëgimore është përcaktimi i statusit personal të të ndjerit dhe pasurisë së të ndjerit. Noteri duhet të përcaktojë se cili ishte statusi personal i të ndjerit në kohën e vdekjes dhe në kohën e fitimit të pasurisë. Nëse i ndjeri ishte martuar në kohën e vdekjes, bashkëshortja e tij e mbijetuar ka të drejtë për të trashëguar në shkallën e parë trashëgimore së bashku me fëmijët e të ndjerit në pjesë të barabarta (neni 9 paragrafi 2 i LT-së). Vëllezërit dhe motrat kanë të drejta të barabarta për të trashëguar. Nëse i ndjeri nuk ka fëmijë, bashkëshorti do të trashëgojë gjysmën e pasurisë në shkallën e dytë trashëgimore së bashku me prindërit e të ndjerit (neni 12 paragrafi 1 dhe 2 i LT-së). Çiftet në bashkësi faktike trashëgojnë edhe nga njëri-tjetri, në disa kushte. Sipas LT-së, bashkëjetuesit nuk janë trashëgimtarë të detyrueshëm. Një partner bashkëjetues nuk do të trashëgojë nëse çifti nuk ka jetuar së bashku për një kohë të gjatë.

Neni 11 paragrafi 2 i LT-së përcakton se pasuria e trashëgimlënësit mund të trashëgohet nga bashkëshorti jashtëmartesor që është i/e barabartë me bashkëshortin martesor. Ligji për Trashëgiminë e përcakton bashkësinë jomartesorë si bashkësi konsensuale mes një gruaje të pamartuar dhe një burri të pamartuar, e cila ka zgjatur për një kohë të gjatë dhe ka përfunduar për shkak të vdekjes së trashëgimlënësit, duke iu nënshtruar përmbushjes së prezumimeve të vlefshmërisë së martesës. Neni 28 paragrafi 1 ka paraparë kushtet nën të cilat bashkëshorti jomartesor mund të trashëgojë nga partneri i tij/saj: nëse bashkësi zgjati deri në 5 vjet të ndjerit dhe ekzistonte për të paktën pesë (5) vjet, dhe nëse fëmijët kishin lindur nga kjo marrëdhënie - për të paktën tre (3) vjet, dhe në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit, asnjëri nga bashkëjetuesit nuk ishte i martuar ligjërisht me një person të tretë, ose nëse trashëgimlënësi ishte martuar ligjërisht me një person të tretë, por ai/ajo kishte parashtruar një kërkesë për shkurorëzim ose anulim të martesës së tij, dhe pas vdekjes së tij/saj kërkesa e tillë u gjet meritore.

Vëmendje e veçantë duhet të kushtohet në rast se i ndjeri ishte beqar në kohën e vdekjes, por ishte i martuar ose jetonte në një bashkësi faktike në kohën e fitimit të pasurisë përmes punës gjatë martesës ose bashkësisë faktike. Në atë rast, prona duhet të konsiderohet si pronë e përbashkët e të dy bashkëshortëve, dhe noteri duhet të ushtrojë kujdesin e duhur për të siguruar që të identifikohen dhe mbrohen të drejtat e të gjitha palëve të interesuara. Prona mund të regjistrohet vetëm në emër të të ndjerit, por nëse është fituar përmes punës gjatë një martese ose bashkësie faktike duhet të zbatohet prezumimi i regjistrimit të përbashkët, që do të thotë se edhe pse vetëm i ndjeri ishte regjistruar, duhet të konsiderohet e regjistruar në favor të të dy bashkëshortëve dhe/ose partnerëve (nëse zbatohet).



### Pyetje relevante

- A la i ndjeri një testament ose dokument tjetër relevant për trashëgiminë? A duhet të konsiderohet ndonjë trashëgimtar i ligjshëm (bashkëshorti/fëmija, etj.) kur pjesëtohet prona?
- A ishte i ndjeri i martuar apo jetonte në një bashkësi faktike në kohën e vdekjes ose në kohën e fitimit të pronës që i përkiste pasurisë?
- A kishte i ndjeri një marrëveshje bashkëshortore që specifikon një regjim specifik martesor?





### Lista kontrolluese

- ✓ Certifikata e vdekjes së të ndjerit, certifikata e martesës, certifikata e lindjes, gjykimi i gjykatës për shkurorëzimin ose anulimin e martesës
- ✓ Inspektimi i regjistrit të testamenteve
- ✓ Dokumentet e trashëgimitarit/trashëgimtarëve ose certifikata e lindjes, certifikata së martesës, certifikata e vdekjes, aktgjykimi i gjykatës për shkurorëzimin ose anulimin e martesës
- ✓ Marrëveshja që përcakton regjimin specifik të pasurisë martesore
- ✓ Ekstrakti original i fundit i certifikatës nga RPPP-ja dhe kopja e planit
- ✓ Kontrata e bartjes së pronës, vendimi gjyqësor ose vendimi i institucionit shtetëror (baza ligjore për blerjen paraprake të pasurisë).

Edhe pse noterët kanë të drejtë për qasje në të gjitha të dhënat e mbajtura nga entitetet publike, noterët ende nuk kanë qasje në të dhënat kadastrale dhe të regjistrit civil, sepse ato nuk janë digitalizuar, gjë që e bën shumë të vështirë për noterët të verifikojnë vërtetësinë e dokumenteve të paraqitura nga palët.

## 2.2 Detyra për të identifikuar, informuar dhe ftuar të gjithë trashëgimtarët në procedurat trashëgimore

Pasi një person ka vdekur ose deklarohet i vdekur nga gjykata, prova e vdekjes lëshohet Zyra e Gjendjes Civile, sipas të dhënave të marra në mënyrë të pavarur nga regjistri civil brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve nga regjistrimi i vdekjes, dhe do t'i dorëzohet Odës së Noterëve. Oda e Noterëve do t'ia dërgojë atë një noteri kompetent, sipas rendit alfabetik. Të dhënat për hartimin e provës së vdekjes mund të verifikohen gjithashtu nga të afërmit e personit të vdekur, personat me të cilët personi i vdekur bashkëjetoj, si dhe persona të tjerë që mund të japin të dhëna për t'u futur në provën e vdekjes. Nëse gjykata ose noteri ka marrë një provë jo të plotë të vdekjes ose vetëm vërtetimin nga regjistri i gjendjes civile, noteri, në varësi të rrethanave, i kërkon autoritetit kompetent për mirëmbajtjen e regjistrave të gjendjes civile, që ta plotësojë provën e vdekjes ose t'i verifikojë të dhënat (neni 10 dhe 11 i Ligjit për Procedurën Jokontestimore më poshtë referuar si LPJK).

Pas fillimit të procedurës trashëgimore ose pas marrjes së provës së vdekjes, gjykata ose noteri do të konstatojë nëse është kompetent për ta shqyrtuar pasurinë trashëgimore. Nëse konstatohet jo kompetent, ai do t'ia dërgojë dosjen gjykatës kompetente ose Odës së Noterëve, për t'ia përcjellë atë noterit kompetent sipas rendit alfabetik (neni 26 paragrafi 2 i LPJK-së).

Kjo procedurë nuk po zbatohet nga regjistri civil për momentin, kështu që procedura trashëgimore zakonisht fillohet nga vetë palët.

Noterët dhe gjyqtarët që merren me rastet në procedurën trashëgimore kanë qasje në sistemin e regjistrat

## II. TRASHËGIMIA

civil dhe regjistrin kadastral, në mënyrë që të verifikojnë në mënyrë të pavarur identitetin e trashëgimtarëve të mundshëm si dhe pasurinë e paluajtshme të trashëgimtarëve (neni 158 paragrafi a i LPJK-së).

Siç u përmend më lart, noterëve nuk u është ofruar ende qasja në të dhëna të tilla.

Përveç njoftimit të drejtpërdrejtë për trashëgimtarët e njohur, noteri do të publikojë njoftim në internet në ueb faqen zyrtare të Kosovës<sup>3</sup> dhe në Gazetën lokale.<sup>4</sup> Oda e Noterëve do ta publikojë në faqen e vet zyrtare njoftimin për fillimin e procedurës trashëgimore, për të cilën është përgjegjës noteri. Njoftimi do të jetë i hapur për të paktën tridhjetë (30) ditë. Pas njoftimit, trashëgimtarët do të konsiderohet se kanë marrë njoftim adekuat për procedurën trashëgimore. Trashëgimtarëve të identifikuar u kërkohet të informojnë noterin për çdo trashëgimtar të mundshëm të identifikuar, për të cilin ata janë në dijeni. Trashëgimtarët e identifikuar gjithashtu duhet t'i sigurojnë gjykatës ose noterit të gjitha informacionet që ata posedojnë në lidhje me vendndodhjen e trashëgimtarëve të mundshëm, të cilët nuk janë gjetur. Deklarata e rreme përpara noterit dënohet sipas Kodit Penal (neni 161 për ndryshimin dhe plotësimin e LPJK-së).

Me fillimin e procedurës trashëgimore, por para se të hiqet dorë nga pjesëtimi i trashëgimisë ose trashëgimia, noteri është përgjegjës për mbajtjen e seancave informuese në të cilat ai/ajo do të ftojë të gjithë trashëgimtarët e mundshëm, dhe në të cilën ai/ajo do t'i njoftojë ata për të drejtat e tyre dhe detyrimet si trashëgimtarë.

Shpallja për seancat informuese për trashëgimtarët do të publikohet së bashku me njoftimin në ueb faqen zyrtare të Kosovës dhe në gazetën lokale. Me përmbushjen e kërkesave për njoftim, do të konsiderohet se të gjithë trashëgimtarët kanë marrë njoftim konstruktiv në sesionin e informimit. Çdo trashëgimtar që nuk merr pjesë në seancën informuese do të konsiderohet se ka hequr dorë nga e drejta e tij/saj për të marrë pjesë në seancat informuese, përveç nëse trashëgimtari i përmendur paraqet një deklaratë të vërtetuar se ai/ajo i kupton të drejtat dhe detyrimet si trashëgimtar; dhe se trashëgimtari nuk do të jetë i pranishëm në procedurën trashëgimore, duke përfshirë edhe seancën informuese (neni 161 paragrafi a për ndryshimin dhe plotësimin e LPJK-së).



### Pyetje relevante

- A ka lënë testament i ndjeri?
- A kishte fëmijë i ndjeri?
- A kishte i ndjeri bashkëshort/partner?
- A kishte i ndjeri prindër, vëllezër dhe motra, apo të afërm të tjerë?
- Cila është adresa e tyre?
- A jeton ndonjë prej tyre jashtë vendit?

<sup>3</sup> Portali Shtetëror i Republikës së Kosovës

<sup>4</sup> Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës



### Lista kontrolluese

- ✓ Inspektimi i regjistrit të testamenteve
- ✓ Inspektimi i regjistrit gjyqësor
- ✓ Akti i vdekjes i lëshuar nga Zyra e Regjistrimit Civil, duke renditur pasuritë e të ndjerit (të paluajtshme dhe të luajtshme).
- ✓ Njoftimi i trashëgimisë në Portalin Shtetëror, Gazetën Zyrtare, Ueb faqen Zyrtare të Odës së Noterëve për të paktën 30 ditë
- ✓ Ftesë në seancat informuese
- ✓ Për trashëgimtarin: kopja e letërnjoftimit, kopja origjinale e certifikatës së lindjes së trashëgimtarit, certifikata e martesës, certifikata e vdekjes për trashëgimtarin, gjykimi i shkurorëzimit, zgjidhja e trashëgimisë, etj.

## 2.3 Ruajtja e të drejtave dhe interesave të trashëgimtarëve ligjorë në rastin e testamentit

Trashëgimtarë të ligjshëm janë pasardhësit e të ndjerit, të birësuarit dhe pasardhësit e tyre, bashkëshorti, prindërit, prindi birësues, vëllezërit dhe motrat, gjyshërit dhe gjyshet dhe paraardhësit e tjerë (nenet 12-20 të LT-së).

Trashëgimtarët e detyrueshëm janë pasardhësit e trashëgimlënësit, të birësuarit, pasardhësit e tyre, prindërit e tij/saj, dhe bashkëshorti, ndërsa gjyshërit dhe vëllezërit e motrat e trashëgimlënësit janë trashëgimtarë të detyrueshëm vetëm nëse vuajnë nga paaftësi e përhershme dhe totale për të punuar dhe nuk kanë mjete për të jetuar. (neni 30 LT).

Trashëgimtarët e ligjshëm kanë të drejtë në një pjesë të pasurisë që i ndjeri nuk mund ta ketë disponuar dhe e cila është një pjesë e garantuar sipas ligjit. Pjesa ligjore e pasardhësve, të birësuarit dhe pasardhësve të tij/saj dhe bashkëshortit të të ndjerit, është gjysma, ndërsa trashëgimtarëve të tjerë të ligjshëm u takon një e treta e pjesës që do t'i përkiste secilit prej tyre sipas linjës së trashëgimisë ligjore (neni 31 paragrafi 2 i LT-së).

Trashëgimtari ligjor mund të heqë dorë nga trashëgimia me një deklaratë të bërë para gjykatës ose noterit para se të përfundojë procedura trashëgimore. Heqja dorë do të zbatohet për pasardhësit e personit i cili heq dorë nga trashëgimia, përveç nëse ai person e ka deklaruar shprehimisht se heq dorë vetëm në emër të vet.

Nëse trashëgimtarët janë të mitur, duhet të kërkohet leja për heqjen dorë nga organi i kujdestarisë.

Në fillim të seancave trashëgimore, noteri do të përcaktojë nëse i ndjeri ka lënë testament apo e ka disponuar pasurinë e tij/saj sipas kontratës për mbajtjen e përjetshme. Nëse ka një kontratë për mbajtjen e

## II. TRASHËGIMIA

---

përjetshme,<sup>5</sup> procedura trashëgimore do të përfundojë në lidhje me pasurinë e paluajtshme që ishte objekt i një kontrate të tillë.

Testamenti duhet të lexohet përpara noterit ose gjykatës, dhe pas kësaj procedure trashëgimtarët do të japin deklaratat e tyre trashëgimore.

Meqenëse pjesa ligjore është pjesë e pasurisë të cilën i ndjeri nuk mund ta disponojë, noteri do t'i informojë trashëgimtarët ligjorë për të drejtën e tyre për të kërkuar pjesën ligjore dhe për natyrën dhe madhësinë e pjesës ligjore.

Nëse pjesa e detyrueshme është cenuar, dispozitat testamentare do të ulen dhe dhuratat do të kthehen në masën e kërkuar për të rivendosur pjesën e detyrueshme. Pjesa e detyrueshëm cenohet nëse vlera e kombinuar e dispozitave testamentare dhe dhuratave e tejkalon pjesën e disponueshme. Kjo vlerë e kombinuar do të përfshijë dhurata dhe dispozita testamentare që janë urdhëruar nga trashëgimlënësi të mos llogariten në pjesën e një trashëgimtari të detyrueshëm (neni 38 i LT-së).

Nëse nuk ka kontest mes trashëgimtarëve, procedurat do të përfundojnë përpara noterit. Në të kundërt, trashëgimtarët do të referohen në procedurat civile.

Përcaktimi i cenimit të pjesës së detyrueshme, zvogëlimi i testamentit dhe/ose dhuratës, përcaktimi i kundërvlerës financiare të pjesës së detyrueshme dhe personi i cili është i detyruar të paguajë, u nënshtrohen procedurave civile.

Një gabim thelbësor nga trashëgimlënësi mund të çojë në testament jo valid (neni 71 paragrafi 2 i LT-së). Ligji nuk jep ndonjë tregues të asaj që konsiderohet si një gabim thelbësor.



### Pyetje relevante

- A ishte prona e paluajtshme objekt i një kontrate për mbajtjen e përjetshme?
- A ka lënë testament i ndjeri?
- A e përmbush testamenti formën e paraparë nga ligji?
- A ka ndonjë testament tjetër?
- A ka të drejtë ndonjë nga trashëgimtarët për pjesë ligjore?
- A e kërkojnë trashëgimtarët e rregullt pjesën ligjore?
- Trashëgimtarët, a e pranojnë apo heqin dorë trashëgimia?
- Trashëgimtarët, a e pranojnë apo e sfidojnë testamentin?

<sup>5</sup> Sipas Vendimit të Gjykatës Supreme të Kosovës Rev. Nr. 136/2003 të dt.27.05.2004, kontrata për mbajtjen e përjetshme nuk do të keqpërdoret për të përjashtuar trashëgimtarët e ligjshëm nga trashëgimia, prandaj gjykatat e rregullta duhet të përcaktojnë qëllimin e kontratës që është mbajtja e kujdestarit, jo për përjashtimin e trashëgimtarëve të tjerë të ligjshëm.



### Lista kontrolluese

- ✓ Kontrata e për mbajtjen e përhjetshme
- ✓ Testamenti i të ndjerit
- ✓ Deklarata trashëgimore
- ✓ Deklarata e trashëgimitarit që e pranon ose sfidon testamentin
- ✓ Deklarata e trashëgimitarit ligjor nëse ai/ajo pretendon pjesë të ligjshme

## 2.4 Informoni bashkëshortin e mbijetuar se ai/ajo mund të kërkojë pjesëtimin e pjesës së tij/saj në pasurinë martesore nga pasuria e të ndjerit

Noteri është i detyruar ta njoftojë bashkëshortin e mbijetuar se ai/ajo ka të drejtë të kërkojë pjesëtimin e pjesës së tij/saj në pasurinë martesore sipas nenit 46 të LT-së. Noteri do ta ndërpresë procedurën dhe do t'i udhëzojë trashëgimtarët që të fillojnë një procedurë kontestimore në gjykatë, ose procedurën në organin administrativ, nëse kontestohen faktet nga të cilat varet ndonjë e drejtë e tyre në lidhje me trashëgiminë (neni 166 paragrafi 1 i LPJK-së) Nëse nuk ka konteste, noteri do ta ndajë nga pasuria pjesën e pasurisë martesore që i përket bashkëshortit të mbijetuar. Meqenëse martesë dhe bashkësia faktike janë barazuar për sa i përket të drejtave pronësore që ato krijojnë, noteri mund t'i informojë palët se nëse nuk kanë konteste mes tyre në lidhje me të drejtën dhe madhësinë e pjesës së partnerit në pasurinë e përbashkët, ata mund të lidhin një marrëveshje për zgjidhje me partnerin. Në rast të një kontesti, noteri do ta informojë partnerin se ai/ajo mund të ushtrojë të drejtat e tij/saj para gjykatës.

Në praktikë, shumë shpesh regjistrimi kryhet vetëm në emër të një bashkëshorti ose partneri, megjithëse pasuria është fituar përmes punës gjatë martesës ose bashkësisë faktike. Edhe pse prona e paluajtshme është e regjistruar nën pronësinë e vetme të të ndjerit, nuk ka bazë të vlefshme për ta shpërndarë të gjithë pasurinë e paluajtshme tek trashëgimtarët, pasi që është e nevojshme që nga pasuria të ndahet pjesa e bashkëshortit të mbijetuar. Noteri është nën detyrimin të përdorë të gjitha mjetet në dispozicion për të përcaktuar natyrën e pronës, në veçanti dokumentet e shënuara më poshtë.



### Pyetje relevante

- Kur u ble prona?
- Mbi cilën bazë u ble prona?
- A ishte i ndjeri i martuar apo jetonte në bashkësi faktike në kohën e fitimit të pasurisë?
- A kishte i ndjeri ndonjë marrëveshje për ndryshimin e regjimit martesor të paracaktuar?

- A kërkon bashkëshorti pjesëtimin nga pasuria të pjesës së tij/saj në pasurinë martesore?
- A pajtohen apo e kundërshtojnë trashëgimtarët e tjerë pjesëtimin nga pasuria të pjesës së pasurisë martesore të bashkëshortit?
- A pajtohen trashëgimtarët e tjerë të lidhin një marrëveshje për zgjidhje me partnerin e të ndjerit në lidhje me pjesën e partnerit në pronë



### Lista kontrolluese

- ✓ Kopje e letërnjoftimit të bashkëshortit dhe certifikatës së martesës
- ✓ Kopja e fundit origjinale e Certifikatës nga RPPP-ja dhe kopja e planit
- ✓ Kontrata e bartjes së pronës, vendimi gjyqësor ose vendimi i institucionit shtetëror (baza ligjore për blerjen)
- ✓ Marrëveshja bashkëshortore që ndryshon regjimin e pasurisë martesore
- ✓ Pjesëtimi i pjesës së bashkëshortit nga pasuria, e përfshirë në vendimin e trashëgimisë
- ✓ Marrëveshja e zgjidhjes mes trashëgimtarëve dhe një partneri

## 2.5 Informoni anëtarin e mbijetuar të familjes së ajo/ ai mund t'i mbajë të drejtat e përdoruesit mbi pasurinë e paluajtshme që i nënshtrohet miratimit të të gjithë bashkë-trashëgimtarëve

LT-ja ka paraparë që me kërkesën e trashëgimtarit që ka bashkëjetuar ose ka punuar në një bashkësi me trashëgimlënësin, kur gjykata konstaton se ka bazë të arsyeshme, mund të vendosë që t'i lihen disa sende të luajtshme ose të paluajtshme ose grupe sendesh që do t'i takonin pjesës së trashëgimtarëve të tjerë. Personi i caktuar në pronë do t'u paguajë trashëgimtarëve të tjerë një shumë monetare të barabartë me vlerën në kohën e përcaktimit (neni 142 i LT-së).

Noteri duhet ta pyesë bashkëshortin e mbijetuar për shtëpinë e banimit. Nëse bashkëshorti i mbijetuar nuk ka një shtëpi banimi, ai/ajo do të ketë të drejtën e tij/saj për të përdorur shtëpinë e banimit/martesore, në të cilën ai/ajo ka jetuar gjatë martesës, deri në vdekjen ose martesën e tij/saj. Nëse shtëpia e banimit është shitur ose në ndonjë mënyrë tjetër tjetërsuar, bashkëshortit të mbijetuar i sigurohet një shtëpi e domosdoshme banimi (neni 3 për ndryshimin dhe plotësimin e LT-së).

Kjo është një çështje e autonomisë së vullnetit, dhe jo një detyrë ligjore e noterit. Sidoqoftë, duke i kushtuar vëmendje kësaj situatë mund të arrihet ndikim i madh në fuqizimin ekonomik të grave, me kusht

që noteri të jetë i gatshëm dhe me vullnetin që të diskutojë rrethanat e çështjes së veçantë duke bërë pyetje dhe duke informuar trashëgimtarët për opsionet që i kanë bazuar në ligj, të cilat nuk janë të detyrueshme, por i nënshtrohen marrëveshjes së tyre të ndërsjellë.



### Pyetje relevante

- A ka shtëpi banimi bashkëshorti i mbijetuar?
- A është tjetërsuar banesa për një palë të tretë? Nëse po, këshilloni klientin për procedurat gjyqësore.

## 2.6 Informoni trashëgimtarët për pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia

Dispozitat për heqjen dorë nga të drejtat trashëgimore janë pjesë standarde e shumicës së ligjeve trashëgimore në botë. Sidoqoftë, këto standarde shpesh përdoren në Kosovë në mënyrë jo të ekuilibruar. Është fakt se fëmijët e rritur femra zakonisht heqin dorë nga e drejta e tyre për të trashëguar pronë. Sipas ligjit, është gjithashtu opsionale që familjet të krijojnë marrëveshje në rastin e trashëgimtarëve të caktuar. Në praktikë, gjyqtarët që gjykojnë lëndët trashëgimore i kërkojnë rregullisht familjes të arrijë një 'marrëveshje paraprake' që gjykatësi mund ta përdorë në pjesëtimin e pasurisë. Është e zakonshme që këto marrëveshje paraprake të rendisin vetëm trashëgimtarë meshkuj. Krijimi i marrëveshjeve paraprake lë shumë mundësi që gratë të heqin dorë nga të drejtat e tyre trashëgimore me zgjedhje ose nën presion nga anëtarët e familjes për ta bërë këtë.

Heqja dorë nga trashëgimia mund të ketë një ndikim të rëndësishëm tek trashëgimtarët, veçanërisht tek gratë dhe vajzat. Megjithatë deklarata për pranimin ose heqjen dorë nga trashëgimia i përket zonës së vullnetit të lirë të një pale, noteri si autoriteti shtetëror para të cilit jepet kjo deklaratë duhet t'u shpjegojë trashëgimtarëve rëndësinë dhe pasojat e pranimit ose heqjes dorë nga deklarata trashëgimore.

Trashëgimtari mund të heqë dorë nga trashëgimia me një deklaratë para noterit, para se të përfundojë procedura trashëgimore. Heqja dorë vlen për pasardhësit e personit i cili heq dorë nga trashëgimia përveç nëse ai person ka deklaruar shprehimisht se ai/ajo heq dorë vetëm në emër të tij/saj. Nëse trashëgimtarët e tij/saj janë të mitur, leja për heqjen dorë kërkohet nga organi i kujdestarisë.

Një trashëgimtar që ka hequr dorë në emër të tij/saj do të konsiderohet se nuk ka qenë kurrë trashëgimtar.

Nëse nga trashëgimia kanë hequr dorë të gjithë pasardhësit që i përkasin shkallës më të afërt trashëgimore në momentin e vdekjes së trashëgimlënësit, atë do ta trashëgojnë trashëgimtarët e shkallës vijuese trashëgimore.

Nëse një trashëgimtar vdes para se të përfundojë procedura trashëgimore dhe nuk ka hequr dorë nga trashëgimia e vet, e drejta e heqjes dorë do të transferohet te trashëgimtarët e tij/saj. Nëse ka disa trashëgimtarë të trashëgimtarit të vdekur, atyre nuk u kërkohet të heqin dorë nga trashëgimia bashkërisht, dhe secili prej këtyre trashëgimtarëve të trashëgimtarit të vdekur mund të heqë dorë nga një pjesë e tillë

## II. TRASHËGIMIA

e trashëgimisë së trashëgimlënësitet që korrespondon me pjesën e tyre në trashëgiminë e trashëgimtarit të vdekur (neni 130 i LT-së).

Meqenëse përvoja para vitit 2019 ka treguar se gratë në Kosovë kanë prirje të heqin dorë shumë lehtë nga trashëgimia në favor të trashëgimtarëve meshkuj, LT-ja u ndryshua në janar 2019<sup>6</sup> duke vendosur disa masa mbrojtëse dhe kërkesa formale për heqjen dorë nga e drejta trashëgimore.

Kështu, sipas ndryshimeve në LT, noteri është i detyruar të marrë deklarata për heqjen dorë nga trashëgimia përmes procesverbaleve dhe incizimeve zanore dhe video, megjithatë, me kërkesë të palës, procedura për marrjen e provave dhe dhënien e deklaratave mund të kryhet pa incizim zanore-video, por kërkesa e palës duhet të regjistrohet në procesverbal, e shoqëruar me arsyetimin e kësaj kërkesë.

Noteri do t'i mbajë materialet e incizimit zanor-video në arkivin e vet, dhe ato do t'i bashkëngjiten dosjes origjinale dhe do të jenë të qasshme me kërkesë të palës deklarata e së cilës është incizuar me video, ose të institucioneve kompetente (neni 131 i Ligjit për ndryshimin dhe plotësimin e LPJK-së).

Deklarata për heqjen dorë nga trashëgimia nuk duhet të jetë e pjesshme ose e kushtëzuar. Nëse bëhet për përfitimin e një trashëgimtari specifik nuk do të konsiderohet si heqje dorë, por si deklaratë për cedimin e pjesës trashëgimore tek trashëgimtari i caktuar (Heqja dorë nga trashëgimi që nuk është hapur nuk ka kurrfarë efekti juridik, neni 134 i LT-së).

Deklarata për heqjen dorë ose pranimin e trashëgimisë është e parevokueshme. Trashëgimtari që ka dhënë deklaratën mund të kërkojë nulimin e kësaj deklarate, po qe se ajo është dhënë me kanosje, dhunë, për shkak të mashtrimit ose lajthimit (neni 135 i LT-së).

Noteri nuk është në pozitë të vërë në dyshim autonominë e vullnetit por mund të përpiqet të shpjegojë efektet e dhënies së një deklarate për heqje dorë, veçanërisht nëse noteri dyshon se motivet e dhënies së një deklarate të tillë janë tradicionale, dhe bazuar në idenë e gabuar se fëmijët femra e kanë detyrim moral të heqin dorë nga trashëgimia e tyre në favor të burrave që do të vazhdojnë punën në një fermë familjare ose shtëpi. Kjo është veçanërisht e rëndësishme pasi që shpesh ndodh që çështjet familjare, statusi financiar i palëve në procedurat trashëgimore si dhe motivet për të dhënë deklarata negative trashëgimore mund të ndryshojnë me kalimin e kohës, ndërsa deklarata trashëgimore pasi të jepet nuk mund të ndryshohet. Gratë duhet ta dinë se kur japin deklaratën e heqjes dorë në favor të një trashëgimtari mashkull, vendimi jo vetëm që prek interesat e tyre, por gjithashtu prek edhe ato të fëmijëve të tyre ose trashëgimtarëve të tyre.

Prandaj, është e nevojshme të ekuilibrohet autonomia e vullnetit me mbrojtjen e palëve në procedurë duke u dhënë të gjitha informacionet e nevojshme palëve dhe arsyetimin e arsyeshëm që palët ta kuptojnë rëndësinë dhe pasojat e deklaratës trashëgimore.



### Pyetje relevante

- A e pranon trashëgimtari trashëgiminë?
- A heq dorë trashëgimtari nga trashëgimia?

<sup>6</sup> Shikoni neni 130 të Ligjit Nr. 2004/26 për Trashëgiminë i disponueshëm në <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2407>



- A ka pasardhës trashëgimtari që hoqi dorë nga trashëgimia?
- A e pranojnë apo heqin dorë ata nga trashëgimia?
- Cilat janë arsyet/motivet e palëve?
- A pajtohen ata që deklarata e heqjes dorë të bëhet me incizim zanor dhe video?



### Lista kontrolluese

- ✓ Deklarata trashëgimore e dhënë personalisht para noterit ose deklarata e shkruar (e noterizuar)
- ✓ Deklarata trashëgimore para noterit përmes një përfaqësuesi të bazuar në autorizimin e posaçëm të noterizuar

## 2.7 Kontratat trashëgimore

Është e pavlefshme çdo marrëveshje mes trashëgimtarëve të ardhshëm, ose mes trashëgimtarëve të ardhshëm dhe personave të tretë, lidhur me një trashëgimi ende të pahapur (neni 6 i LT-së).

LT-ja (nenet 58-68) ka paraparë rregulla mbi transaksionet ndërmjet të gjallëve (inter vivos) në funksion të trashëgimisë.

LMD-ja gjithashtu përmban dispozita në lidhje me dhënien dhe shpërndarjen e pasurisë së trashëgimlënësit para vdekjes së tij/saj (nenet 550-559), ndërsa LN-ja (neni 41 paragrafi 1.5) gjithashtu thotë që marrëveshjet për menaxhimin dhe disponimin e pasurisë së përbashkët të anëtarëve të një bashkësie familjare mund të hartohen nga një palë e një përfaqësuesi të një pale dhe të formalizohen nga noteri. Ndërkohë që LMD-ja dhe LN-ja duket se janë të harmonizuara, e njëjta gjë nuk vlen për LT-në dhe LMD-në.

Sipas neneve 58-68 të LT-së, një person mund të cedojë dhe të ndajë pasurinë e tij/saj mes pasardhësve të vet përmes transaksioneve ligjore ndërmjet të gjallëve. Neni 59, paragrafi 1, ka paraparë që “ky cedim dhe pjesëtim i pasurisë është i vlefshëm vetëm nëse janë pajtuar me këtë të gjithë pasardhësit e ceduesit që do të ishin trashëgimtarët ligjorë të ceduesit në kohën kur është bërë cedimi.”

Autoriteti përgjegjës për vërtetimin e marrëveshjes, e cila do të bëhet me shkrim, është gjyqtari (neni 59 paragrafi 2). Neni 59 paragrafi 3 përcakton që pas verifikimit, gjyqtari do të lexojë kontratën dhe do t'u shpjegojë palëve pasojat e saj.

Pas vlerësimit të të dy grupeve të dispozitave, mund të nxirren përfundimet e mëposhtme: dy grupet e dispozitave publikojnë njëra tjetrën kryesisht, dhe përkundër disa ndryshimeve terminologjike që fillojnë nga nomen iuris të marrëveshjes - p.sh. kontrata e dorëzimit dhe shpërndarjes, nga njëra anë, dhe transaksionet ndërmjet të gjallëve (përmes cedimit dhe pjesëtimit) nga ana tjetër - është e qartë se fushëveprimi përkatës i aplikimit mbivendoset ndjeshëm.

Sidoqoftë, mund të vërehen mospërputhje të konsiderueshme mes dy ligjeve. Kërkesa të ndryshme janë

përcaktuar në LMD për sa i përket ‘kushteve të vlefshmërisë’: së pari, kontrata do të jetë e vlefshme vetëm nëse ka pajtim nga të gjithë pasardhësit e dhënësit, fëmijët e adoptuar dhe pasardhësit e fëmijëve të adoptuar “të cilët ligjërisht do të thirren për të trashëguar sipas kontratës (pasardhësit)”. Megjithëse pjesa e fundit e kësaj dispozite duket më pak e saktë sesa dispozita analoge sipas ligjit për Trashëgiminë, kjo duhet kuptuar se pjesëtimi i pasurisë para vdekjes mund të bëhet vetëm mes atyre pasardhësve që do të ishin thirrur të trashëgonin nëse trashëgimlënësi do të kishte vdekur në kohën e bërjes së pjesëtimit. Theksi mbi fëmijët e birësuar mund të shpjegohet me faktin se LT-ja siguron parimin e barazisë mes fëmijëve të lindur jashtë martese dhe fëmijëve të adoptuar, prandaj nuk ka nevojë për një theksim të tillë. Sidoqoftë, është e paqartë pse ligji i referohet “pasardhësve të fëmijëve të birësuar”, kur theksimi nuk është i nevojshëm.

Së dyti, kontrata duhet të lidhet në formën e noterizuar. Ky është një mospërputhje thelbësore mes dy ligjeve, pasi (siç u përmend më lart) LT-ja e identifikon gjykatën si autoritetin kompetent për verifikimin e kontratës.

Një mospërputhje tjetër thelbësore është për shkak të faktit se neni 64 i LT specifikon që “Nëse ceduesi është i martuar në çastin e arritjes së marrëveshjes, cedimi dhe pjesëtimi kërkojnë pëlqimin e bashkëshortit, ose në vetë kontratën, ose më vonë...”. Nga ana tjetër, rregullat e parapara nga neni 555 i LMD-së janë më pak të qarta dhe janë të vështira për t’u interpretuar. Ceduesi ka një mundësi për ta konsideruar ose jo bashkëshortin e tij/saj. Në rast se ai/ajo nuk e bën, shpërndarja do të ishte akoma e vlefshme dhe interesat e bashkëshortit mund të vihen në pikëpyetje vetëm nëse është shkelur pjesa e saj e detyruar, në këtë rast pronat e dorëzuara pasardhësve mund të konsiderohen vetëm si dhurata, d.m.th. si një parashikim i trashëgimisë. Kjo ndoshta do të thotë që për të mbrojtur interesat e veta, bashkëshorti/ja mund të duhet të kërkojë kthimin e dhuratave pas vdekjes së ceduesit.

Për të shmangur pasigurinë dhe konfuzionin ligjor si për njerëzit e thjeshtë ashtu edhe për praktikuesit juridikë, duhet të rekomandohet një unifikim i të dy ligjeve. Është veçanërisht e rëndësishme të sqarohen kërkesat ligjore për vlefshmërinë e kësaj kontrate. Për më tepër, duhet të jetë e qartë se cili është autoriteti përgjegjës për hartimin e një kontrate të tillë.

Përveç faktit që të dy ligjet rregullojnë të njëjtin lloj marrëveshje, dhe në disa aspekte ato kundërshtojnë njëra-tjetrën, ka disa konsiderata të mëtejshme që duhet të merren parasysh në kontekstin e kodifikimit, të cilat kanë të bëjnë me problemet me të cilat ballafaqohen gratë në mënyrë sistematike në trashëgiminë e pasurisë në Kosovë.

Në praktikë, marrëveshja e parashikuar nga dy grupet e dispozitave të përmendura më lart, shpesh përdoret nga baballarët/burrat - qoftë përmes shërbimeve të një noteri publik ose me anë të një veprimi gjyqësor përpara një gjykate - për t’ia transferuar pronat e tyre djalit/djemve para vdekjes së tyre dhe për të shmangur kufizimet që vendosin rregullat trashëgimore në lidhje me trashëgimtarët ligjorë dhe në pjesët e detyrueshme, veçanërisht në lidhje me bashkëshortet dhe vajzat e tyre.

Kjo është ndoshta për shkak të faktit se neni 61 paragrafi 1 i LT-së dhe neni 552 paragrafi 1 i LMD-së - edhe pse me formulime pak më të ndryshme - afirmojnë të njëjtin parim: nëse lidhet një marrëveshje e tillë, trashëgimia e trashëgimlënësit do të përbëhet vetëm nga prona që nuk është alokuar tashmë ose ndonjë pronë e fituar pas alokimit së tillë.

Rezultati praktik është, siç është paraparë shprehimisht nga neni 61 paragrafi 2 i LT-së dhe neni 552 paragrafi 2 i LMD-së, që prona e marrë si rezultat i marrëveshjes së mësipërme nuk do të llogaritet në

## II. TRASHËGIMIA

---

pjesën e trashëgimisë së pasardhësit, as nuk do të merret në konsideratë kur përcaktohet vlera e pasurisë trashëgimore.

Ekziston një rrezik konkret që gratë mund të vazhdojnë të jenë nën presion ligjor për të hequr dorë nga trashëgimia e tyre, pasi anëtarët meshkuj të familjes së tyre do të kishin ende të drejtë me ligj të përfitonin nga kjo lloj marrëveshje për të arritur të njëjtin rezultat. Një praktikë e tillë kontraktuale madje mund të rritet, por në dëm të të drejtave të grave në çdo rast.

Rekomandohet që këto mospërputhje të adresohen urgjentisht, pasi ato mund t'i dëmtojnë masivisht interesat pronësore të grave.

# CONCLUSION

The work of notaries significantly affects women's rights. They have to make sure that the transaction corresponds to the will of the parties, inform the parties of the meaning, contents, and consequences of a transaction and check if the transaction is permitted under the law. By ensuring that the spouse provides consent for the disposal and burdening of joint marital property, and encouraging the joint registration of property rights, the protection of the statutory portion of inheritance, and the separation of the spouse's share from the estate, notaries are contributing to the economic empowerment of women and further reduction of poverty.

The Principles of Notarial Ethics<sup>7</sup> developed by the International Union of Notaries (UINL) offer a sound basis to guide notaries in strengthening gender equality in their daily activities. The ethical principles developed by UINL are implemented by Kosovo Notaries<sup>8</sup> in their work. It is important to ensure that good practice is applied by all the notaries throughout the country and that the law is interpreted uniformly. To this end, notarial practices that aim to strengthen gender equality should be accommodated across the country to ensure legal clarity, legal certainty and to ensure that they are systematically applied. The information notaries give should be in line with applicable legislation, but should not be a matter of solely complying with the formal requirements of the law and avoiding personal liability; rather it should be given in such a manner that the parties have a full understanding of the meaning and consequences of the transaction, rights, and obligations stemming from it.

The work of notaries is subject to the supervision of the Ministry of Justice (art. 74 LN). The notary's liability may be disciplinary, civil (for damages) and criminal. Compliance with matrimonial property and registration law should be – amongst many other issues – the subject of general inspections. In cases of an intentional or negligent breach of their duties, notaries are liable for damages to the damaged parties. Notaries have to apply due diligence and respect the statements set out in this guideline.

The Regional Guidelines and guidance document for Kosovo are based on applicable legislation. They should be constantly updated and improved in order to support changes in the law and to implement the best practice.

Constant training on gender issues should be organised. The concerns of the notaries as to actual possibilities of implementation of best practice should be taken seriously.

The guidance document for Kosovo is not a binding interpretation of the law. However, it is based on the current local legislation and practice. The Notary Chamber and the supervision authorities and courts will have to determine and decide how the guidelines will be implemented in notarial daily practice in the most efficient manner in order to avoid gender discrimination and to support the economic empowerment of women.

---

7 [https://www.uinl.org/en\\_GB/principios-de-deontologia](https://www.uinl.org/en_GB/principios-de-deontologia)

8 Deontology and rules of organisation of Notaries available at official website of Chamber of Notaries available at <http://noteria-ks.org/dokumentet/>

# KONKLUZION

Puna e noterëve ndikon ndjeshëm në të drejtat e grave. Ata duhet të sigurohen që transaksioni korrespondon me vullnetin e palëve, të informojnë palët për kuptimin, përmbajtjen dhe pasojat e transaksionit, dhe të kontrollojnë nëse transaksioni është i lejuar sipas ligjit. Duke siguruar që bashkëshorti të sigurojë pëlqimin për disponimin dhe barrën e pasurisë së përbashkët martesore, dhe duke inkurajuar regjistrimin e përbashkët të të drejtave pronësore, mbrojtjen e pjesës së trashëgimisë ligjore dhe pjesëtimin e pjesës së bashkëshortit nga pasuria, noterët kontribuojnë në fuqizimi ekonomik të grave dhe uljen e mëtejshme e varfërisë.

Parimet e etikës noteriale<sup>7</sup> të zhvilluara nga Unioni Ndërkombëtar i Noterëve (UINL) ofrojnë një bazë të shëndoshë për t'i drejtuar noterët për të forcuar barazinë gjinore në aktivitetet e tyre të përditshme. Parimet etike të zhvilluara nga UINL zbatohen nga Noterët e Kosovës<sup>8</sup> në punën e tyre. Është e rëndësishme të sigurohet që praktika e mirë të zbatohet nga të gjithë noterët në të gjithë vendin dhe që ligji të interpretohet në mënyrë të njëtrajtshme. Për këtë qëllim, praktikatat noteriale që synojnë të forcojnë barazinë gjinore duhet të akomodohen në të gjithë vendin për të siguruar qartësinë ligjore, sigurinë ligjore dhe për të siguruar që ato të zbatohen sistematikisht. Informacioni që japin noterët duhet të jetë në përputhje me ligjin në fuqi, por nuk duhet të jetë vetëm çështje e pajtueshmërisë me kërkesat formale të ligjit dhe për shmangur përgjegjësinë personale, por duhet të jepet në mënyrë të tillë që palët ta kuptojnë plotësisht domethënien dhe pasojat e transaksionit, të drejtat dhe detyrimet që burojnë prej tij.

Puna e noterëve i nënshtrohet mbikëqyrjes së Ministrisë së Drejtësisë (neni 74 i LN-së). Përgjegjësia e noterit mund të jetë disiplinore, civile (për dëmshpërblim) dhe penale. Pajtueshmëria me ligjin e pasurisë martesore dhe ligjin e regjistrimit duhet të jetë - ndër shumë çështje të tjera - objekt i inspektimeve të përgjithshme. Në rast të shkeljes me dashje ose prej neglizhencës të detyrave të tyre, noterët janë përgjegjës për dëmshpërblim ndaj palëve të dëmtuara. Noterët duhet të zbatojnë kujdesin e duhur dhe të respektojnë pohimet e paraqitura në këtë udhëzim.

Udhëzimet rajonale dhe dokumenti udhëzues për Kosovën bazohen në legjislacionin në fuqi. Ato duhet të përditësohen dhe përmirësohen vazhdimisht në mënyrë që të mbështesin ndryshimet në ligj dhe të zbatojnë praktikatat më të mira.

Duhet të organizohet trajnim i vazhdueshëm për çështjet gjinore. Duhet të merren seriozisht shqetësimet e noterëve për mundësitë aktuale të zbatimit të praktikave më të mira.

Dokumentu udhëzues për Kosovën nuk është një interpretim detyrues i ligjit. Sidoqoftë, bazohet në legjislacionin dhe praktikën aktuale lokale. Oda e Noterëve dhe autoritetet e mbikëqyrjes dhe gjykatat do të duhet të përcaktojnë dhe vendosin si do të duhet të zbatohen udhëzimet në praktikën e përditshme të noterëve në mënyrën më efektive për të shmangur diskriminimin gjinor dhe për të mbështetur fuqizimin ekonomik të grave.

7 [https://www.uinl.org/en\\_GB/principios-de-deontologia](https://www.uinl.org/en_GB/principios-de-deontologia)

8 Deontologjia dhe rregullat e organizimit të Noterëve janë në dispozicion në faqen zyrtare të Odës së Noterëve në dispozicion në <http://noteria-ks.org/dokumentet/>

## Inconsistencies in legislation

Art. 39 para. 2 of the Family Law equates factual relationships with marriage with regards to caretaking rights and obligations, reciprocal financial support, and property rights. However, there are shortcomings in the legislation as far as regulating other legal aspects of factual relationships, for example, the evidencing and registering of such relationships have not been regulated at all which makes it almost impossible for the rights that they generate to be identified and protected.

There is a conflict of notions regarding the marital joint property regime in the Family Law, since some provisions stipulate that “Spouses are joint owners in equal shares of the joint property unless otherwise agreed on,” while provisions of the same Law state that “Joint property of the spouses is the property acquired through a common contribution in the course of the marriage as well as incomes deriving from such property” by specifying the means of the contributions, which contradicts the stipulation that spouses are joint owners in equal shares.

There are also issues between the IL and LOR.

The two sets of provisions duplicate each other to a greater extent. Despite some terminological differences starting from the nomen iuris of the agreement – e.g. contract of delivery and distribution on the one hand and transaction inter vivos (through assignment and division) on the other hand – it is apparent that the respective scope of application substantially overlaps.

However, significant inconsistencies can be noticed between the two laws. Different requirements are set forth in the LOR as regards the “conditions for validity:” Firstly, the contract shall only be valid if consented to by all the deliverer’s descendants, adopted children and adopted children’s descendants “who by law would be called on to inherit under the contract (descendants).” Although the last part of this provision seems less precise than the analogous provision under the Inheritance law, it should be read to mean that the division of property before death can only be made between those descendants who would have been called to inherit if the decedent had died at the time of making the division. The emphasis on adopted children can be explained by the fact that the IL provides the principle of equality between children born out of wedlock and adopted children, hence there is no need for such an emphasis. It is unclear, however, why the law refers to “adopted children’s descendants” as the accentuation is not needed.

Secondly, the contract must be concluded in the notarised form. This is a substantial discrepancy between the two laws since (as noted above) the IL identifies the court as the competent authority for the verification of the contract.

Another substantial discrepancy is due to the fact, that art. 64 of the IL specifies that “If the assignor is married at the moment the agreement is reached, the assignment and division shall require the consent of his spouse, either in the contract itself or later...” On the other hand, the rules provided by art. 555 of the LOR are less clear and difficult to interpret. The assignor has an option to consider his spouse, or not. If he does not, the distribution would still be valid and the interests of the spouse may only come into question if her compulsory share was infringed, in which case the properties delivered to the descendants may be only considered gifts, i.e., as an anticipation of the inheritance. This probably means that in order to protect her interests, the spouse may have to request the return of gifts after the death of the assignor.

To avoid legal uncertainty and confusion for both the clients and the legal practitioners, a unification

## Mospërputhjet në legjislacion

Neni 39 paragrafi 2 i Ligjit për Familjen e barazon marrëdhëniet faktike me martesën në aspektin e të drejtave dhe detyrimeve për kujdestarinë, mbështetjen reciproke financiare dhe të drejtat pronësore. Sidoqoftë, ka mangësi në legjislacion për rregullimin e aspekteve të tjera ligjore të marrëdhënieve faktike, për shembull evidentimi dhe regjistrimi i marrëdhënieve të tilla nuk rregullohen aspak, gjë që e bën gati të pamundur identifikimin dhe mbrojtjen e të drejtave që ato krijojnë.

Ekziston një konflikt nocionesh në lidhje me regjimin e pasurisë së përbashkët martesore në Ligjin për Familjes, pasi në disa dispozita përcaktohet se “Bashkëshortët janë pronarë të përbashkët në pjesë të barabarta të pasurisë së përbashkët nëse nuk është rënë dakord ndryshe”, ndërsa dispozitat e të njëjtit ligj shprehet se “Pasuria e përbashkët e bashkëshortëve është pasuria e fituar përmes një kontributi të përbashkët gjatë martesës, si dhe të hyrat që rrjedhin nga një pasuri e tillë” duke specifikuar mjetet e kontributeve, gjë që kundërshton përcaktimin se bashkëshortët janë pronarë të përbashkët në pjesë të barabarta.

Ka edhe probleme mes LT-së dhe LMD-së.

Të dy grupet e dispozitave duplikojnë njëra-tjetrën në masë më të madhe. Përkundër disa ndryshimeve terminologjike që fillojnë nga nomen iuris të marrëveshjes - p.sh. kontrata e dorëzimit dhe shpërndarjes nga njëra anë dhe transaksionet ndërmjet të gjallëve (përmes cedimit dhe pjesëtimit) nga ana tjetër - është e qartë se fushëveprimi përkatës i aplikimit mbivendoset ndjeshëm.

Sidoqoftë, mund të vërehen mospërputhje të konsiderueshme mes dy ligjeve. Kërkesa të ndryshme janë përcaktuar në LMD për sa i përket ‘kushteve të vlefshmërisë’: Së pari, kontrata do të jetë e vlefshme vetëm nëse ka pajtim nga të gjithë pasardhësit e dhënësit, fëmijët e adoptuar dhe pasardhësit e fëmijëve të adoptuar “të cilët ligjërisht do të thirren për të trashëguar sipas kontratës (pasardhësit)”. Megjithatë pjesa e fundit e kësaj dispozite duket më pak e saktë sesa dispozita analoge sipas ligjit për Trashëgiminë, kjo duhet kuptuar se pjesëtimi i pasurisë para vdekjes mund të bëhet vetëm mes atyre pasardhësve që do të ishin thirrur të trashëgonin nëse trashëgimlënësi do të kishte vdekur në kohën e bërjes së pjesëtimit. Theksi mbi fëmijët e birësuar mund të shpjegohet me faktin se LT-ja siguron parimin e barazisë mes fëmijëve të lindur jashtë martese dhe fëmijëve të adoptuar, prandaj nuk ka nevojë për një theksim të tillë. Sidoqoftë, është e paqartë pse ligji i referohet “pasardhësve të fëmijëve të birësuar”, kur theksimi nuk është i nevojshëm.

Së dyti, kontrata duhet të lidhet në formën e noterizuar. Ky është një mospërputhje thelbësore mes dy ligjeve, pasi (siç u përmend më lart) LT-ja e identifikon gjykatën si autoritetin kompetent për verifikimin e kontratës.

Një mospërputhje tjetër thelbësore është për shkak të faktit se neni 64 i LT specifikon që “Nëse ceduesi është i martuar në çastin e arritjes së marrëveshjes, cedimi dhe pjesëtimi kërkojnë pëlqimin e bashkëshortit, ose në vetë kontratën, ose më vonë...”. Nga ana tjetër, rregullat e parapara nga neni 555 i LMD-së janë më pak të qarta dhe janë të vështira për t’u interpretuar. Ceduesi ka një mundësi për ta konsideruar ose jo bashkëshortin e tij/saj. Në rast se ai/ajo nuk e bën, shpërndarja do të ishte akoma e vlefshme dhe interesat e bashkëshortit mund të vihen në pikëpyetje vetëm nëse është shkelur pjesa e saj e detyruar, në këtë rast pronat e dorëzuara pasardhësve mund të konsiderohen vetëm si dhurata, d.m.th. si një parashikim i trashëgimisë. Kjo ndoshta do të thotë që për të mbrojtur interesat e veta, bashkëshorti/ja mund të duhet të kërkojë kthimin e dhuratave pas vdekjes së ceduesit.

of the two laws must be recommended. It is especially important to clarify the legal requirements for the validity of this contract. In addition, it should be clear which authority will be responsible for drafting such a contract.

Besides the fact that the two laws regulate the same type of agreement, and in some respects, they contradict each other; there are some further considerations that need to be taken into account in the context of codification, which are related to the problems that women face systematically in inheriting property in Kosovo.

In practice, the agreement contemplated by the two sets of provisions referred to above, is often used by fathers/husbands - whether through the services of a public notary or by means of a legal action before a court - to transfer properties to their son/s prior to their death and to avoid the restrictions that inheritance rules impose with respect to heirs at law and compulsory shares, especially with regard to their spouses and daughters.

This is possibly due to the fact, that art. 61 para. 1 of the IL and art. 552 para. 1 of the LOR - although with slightly different wording - affirm the same principle: if such an agreement is entered into, the inheritance of the decedent will only consist of the property not already allocated or any property acquired after such allocation.

The practical outcome is, as expressly foreseen by art. 61 para. 2 of the IL and art. 552 para. 2 of the LOR, that the property received as a result of the agreement above shall neither be counted towards the inheritance share of the descendant, nor shall it be taken into account when determining the value of the hereditary property.

There is a concrete risk that women may continue to be legally pressured into renouncing their inheritance, as the male members of their family would still be entitled by law to avail themselves of this type of agreement to achieve the same result. Such a contractual practice may even increase, but in any event to the detriment of women's rights.



Për të shmangur pasigurinë dhe konfuzionin ligjor si për klientët ashtu edhe për praktikuesit juridikë, duhet të rekomandohet një unifikim i të dy ligjeve. Është veçanërisht e rëndësishme të sqarohen kërkesat ligjore për vlefshmërinë e kësaj kontrate. Për më tepër, duhet të jetë e qartë se cili do të jetë autoriteti përgjegjës për hartimin e një kontrate të tillë.

Përveç faktit që të dy ligjet rregullojnë të njëjtin lloj marrëveshje, dhe në disa aspekte ato kundërshtojnë njëra-tjetrën, ka disa konsiderata të mëtejshme që duhet të merren parasysh në kontekstin e kodifikimit, të cilat kanë të bëjnë me problemet me të cilat ballafaqohen gratë në mënyrë sistematike në trashëgiminë e pasurisë në Kosovë.

Në praktikë, marrëveshja e parashikuar nga dy grupet e dispozitave të përmendura më lart, shpesh përdoret nga baballarët/burrat - qoftë përmes shërbimeve të një noteri publik ose me anë të një veprimi gjyqësor përpara një gjykate - për t'ia transferuar pronat e tyre djali/djemve para vdekjes së tyre dhe për të shmangur kufizimet që vendosin rregullat trashëgimore në lidhje me trashëgimtarët ligjorë dhe në pjesët e detyrueshme, veçanërisht në lidhje me bashkëshortet dhe vajzat e tyre.

Kjo është ndoshta për shkak të faktit se neni 61 paragrafi 1 i LT-së dhe neni 552 paragrafi 1 i LMD-së - edhe pse me formulime pak më të ndryshme - afirmojnë të njëjtin parim: nëse lidhet një marrëveshje e tillë, trashëgimia e trashëgimlënësit do të përbëhet vetëm nga prona që nuk është alokuar tashmë ose ndonjë pronë e fituar pas alokimit së tillë.

Rezultati praktik është, siç është paraparë shprehimisht nga neni 61 paragrafi 2 i LT-së dhe neni 552 paragrafi 2 i LMD-së, që prona e marrë si rezultat i marrëveshjes së mësipërme nuk do të llogaritet në pjesën e trashëgimisë së pasardhësit, as nuk do të merret në konsideratë kur përcaktohet vlera e pasurisë trashëgimore.

Ekziston një rrezik konkret që gratë mund të vazhdojnë të jenë nën presion ligjor për të hequr dorë nga trashëgimia e tyre, pasi anëtarët meshkuj të familjes së tyre do të kishin ende të drejtë me ligj të përfitonin nga kjo lloj marrëveshje për të arritur të njëjtin rezultat. Një praktikë e tillë kontraktuale madje mund të rritet, por në çdo rast në dëm të të drejtave të grave.

# LIST OF LAWS AND COURT DECISIONS

## Laws

The Law on Notaries, Law No. 06/L -010

The Law on Property and Other Real Rights, Law No. 03/L-154

The Law no. 06/L -007 On amending and supplementing Law no. 03/L-007 on Non-Contentious Procedure

The Law on Inheritance, Law No.2004/26

The Family Law, Law no.2004/32The Law on Obligational Relationships, Law no.04/L-077

The Law on Gender Equality, Law No.15/2015

## Court decisions

Court Decision of the Supreme Court of Kosovo, Rev. no. 300/2007 dt. 06.05.2010

Court Decision of the Supreme Court of Kosovo Rev. no. 56/2012 dt. 09.01.2014

Court Decision of the Supreme Court of Kosovo, Rev.no. 337/2015, dt. 25.01.2016

# LISTA E LIGJEVE DHE VENDIMEVE GJYQËSORE

## Ligjet

Ligji për Noterinë, Ligji Nr. 06/L-010

Ligji për pronësinë dhe të drejtat e tjetra pronësore, Ligji Nr. 03/L-154

Ligji Nr. 06/L-007 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 03-L-007 për procedurën jo kontestimore

Ligji për Trashëgiminë, Ligji Nr. 2004/26

Ligji për Familjen, Ligji nr. 2004/32 Ligji për Marrëdhëniet e Detyrimeve, Ligji Nr. 04/L-077

Ligji për Barazi Gjinore, Ligji Nr. 15/2015

## Vendimet e gjykatës

Vendimi i Gjykatës Supreme të Kosovës, Rev. nr. 300/2007 dt. 06.05.2010

Vendimi i Gjykatës Supreme të Kosovës Rev. nr. 56/2012 dt. 09.01.2014

Vendimi e Gjykatës Supreme të Kosovës, Rev.nr. 337/2015, dt. 25.01.2016

## Bibliography

European Commission. European Commission Progress Report for Kosovo, Brussels, Belgium, 2019. Available at: <https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/20190529-kosovo-report.pdf>

FAO and GIZ. Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices – South-East Europe, Rome, Italy, 2019. Available at: <http://www.fao.org/3/CA2953EN/ca2953en.pdf>

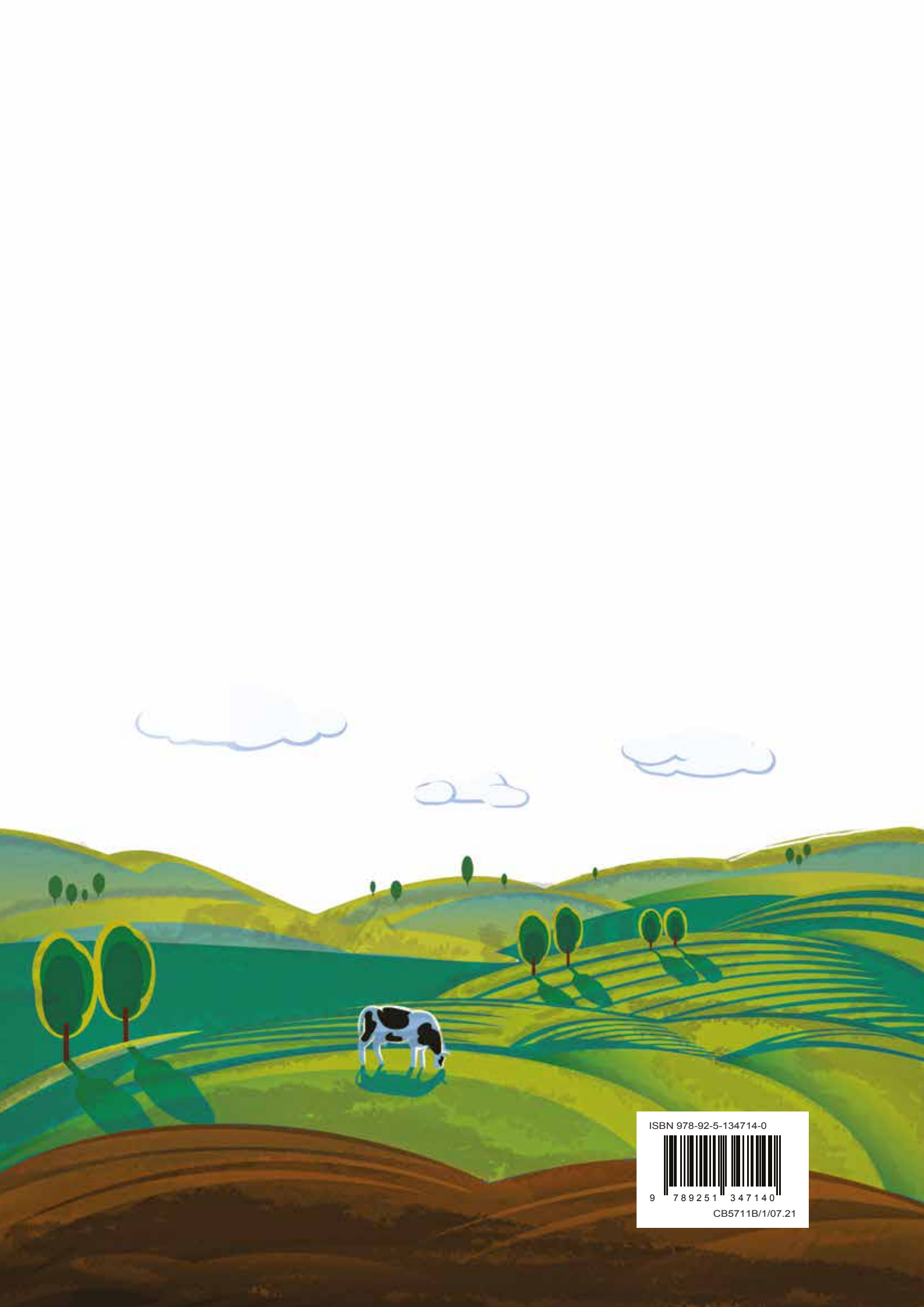
## Bibliografia

Komisioni Evropian Raporti i Progresit i Komisionit Evropian për Kosovën, Bruksel, Belgjikë, 2019. I disponueshëm në: <https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/20190529-kosovo-report.pdf>

FAO dhe GIZ. Udhëzime për forcimin e barazisë gjinore në praktikat noteriale - Evropa Juglindore, Romë, Itali, 2019. I disponueshëm në: <http://www.fao.org/3/CA2953EN/ca2953en.pdf>







ISBN 978-92-5-134714-0



9 789251 347140

CB5711B/1/07.21