

**“TURA IN RE ALIENA”
TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA,
SIPAS LEGJISLACIONIT SHQIPTAR**

Arjan Hoxha

Dorëzuar
Universitetit Europian të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkencat juridike, me profil e Drejta Private, për marrjen e gradës shkencore
“Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof.Dr. Kestrin Katro

Numri i fjalëve: 57, 851

Tiranë, Shtator 2017

DEKLARATA E AUTORËSISË

Ky material nuk është prezantuar më parë në këtë institucion dhe as në ndonjë institucion tjetër të ngjashëm me të. Mënyra e mbledhjes, përpunimit dhe analizimit të të dhënave të këtij punimi është krejtësisht origjinale dhe objektive.

ABSTRAKTI

Kur flasim për të drejtat reale mbi sendet e huaja, i referohemi një teme, e cila shpeshherë humbet kuptimin e vet primar, duke u krijuar paqartësi në mënyrën e përdorimit të këtij termi, si në ambientet akademike, ashtu edhe në debatet dhe aplikimet praktike nga ekspertët e studimit të së drejtës. Nisur nga rëndësia e kësaj pjese bashkëjetuese të së drejtës së pronësisë, kushtet në të cilat u krijua, mënyra se si evoluoi, ndikimi i saj i hershëm e vazhdues te shqiptarët, veçoritë që shfaqti, kompleksiteti që e karakterizoi, synohet që përmes këtij punimi të jepet një tablo më e gjerë në kohë dhe hapësirën e së drejtës reale mbi sendet e huaja, bazuar kryesisht në kontekstin shqiptar.

Qëllimi specifik i punimit është që të japë një tablo të plotë analitike të evoluimit të të drejtave reale mbi sendet e huaja dhe konkretisht trajtimin e Institutit të Servituti, të Institutit të Uzufuktit, të Institutit të Ususit, dhe të Institutit të Habitatos, që nga lindja e tyre e deri në ditët tona, nga pikëpamja e legjislacionit të brendshëm dhe në planin e së drejtës civile ndërkombëtare. Gjithashtu, në punim do të shtjellohet edhe rëndësia e trajtimit të të drejtave reale të huaja në aspektin teorik dhe praktik.

Metoda bazë e punimit konsiston jo vetëm në analizën përshkruese të mënyrës së krijimit dhe zhvillimit të këtyre të drejtave reale, por dhe në trajtimin historiko-ideologjik në kohë, si dhe trajtimi krahasimor i evoluimit dhe i ekzistencës së këtyre të drejtave reale.

Në këtë temë doktorature është punuar kryesisht mbi trajtimin e konceptit mbi të drejtat reale të sendeve të huaja në një koncept më të gjerë, në të cilin janë marrë në trajtim që nga fillimet e krijimit të secilit prej instituteve e deri në zhvillimet e ditëve të sotme, praktikiteti i tyre real në përdorimin e sotëm si dhe mbrojtja juridike e tyre.

Fjalë kyçe: *Servitut, Të drejta reale mbi sendet e huaja, Uzufukt, Pronësi, Usus, Habitatio.*

ABSTRACT

When we talk about the real rights on foreign objects, we refer to a theme, which often loses its primary meaning, creating uncertainty in the way of using this term, both in academia and in the debates and practical applications by experts of law. Based on the importance of this part of coexistence with the property right, the conditions in which it was created, how it evolved, its early and sequential impact to Albanians, features that revealed, the complexity that characterized, the aim of this study is to provide a broader picture in time and space of real rights on foreign objects, mainly based in the Albanian context.

The specific goal of this studying is to give a full analytical picture of the evolution of real rights on foreign objects, specifically the Institute of Servitude and the Institute of Usufructus, the Institute of Usus, and the Institute of Habitatio, from their creation to the present day, from the point of view of internal legislation area and on the international civil law plan. Also, on this dissertation will be explicated the importance of the treatment of foreign real rights in theoretical and practical aspect.

The basic method of this dissertation consists not only in the descriptive analysis of the way of the creation and development of these real rights, but also in the ideological and historical treatment in time, as well as the comparative treatment of evolution and the existence of these real rights.

In this PHD theme it is mainly worked on the treatment of the concept of the real rights on foreign objects into a broader concept, which are taken in diligence since the beginnings of the creation of each institutes up to today's development, their real practicality in now day's usage and their legal protection.

Fjalë kyçe: *Servitude, The real rights over foreign objects, Usufructus, Property, Usus, Habitatio.*

DEDIKIMI

Në sytë e time bije, jam një hero,

Një njeri i fortë dhe i zgjuar, që nuk njoh frikën,

por e vërteta është e qartë për t'u parë,

Ajo erdhi për të më shpëtuar mua,

Në sytë e saj, unë shoh atë që dua të jem...

Dashuria jote, dedikim dhe angazhim për ty, Amelia...

FALËNDERIME

Falënderim dhe mirënjohje e thellë për udhëhëqësin shkencor, Prof.Dr.Kestrin Katro, e cila me durimin dhe këshillat e saj të pakursyera, më ka mbështetur dhe motivuar gjatë gjithë kohës, që nga momenti i përzgjedhjes së kësaj teme e deri në momentin e finalizimit të saj.

Mirënjohje të thellë familjes për mbështetjen e vazhdueshme morale.

Falenderime për kolegët dhe miqtë e mi; avokatët:znj. Brunilda Saliko LL.M, z. Arjanit Roshi dhe Doktorant z.Hysni Ahmetaj LL.M.

Një falenderim special për mbështetjen dhe orientimet tepër të vyera të Dr.Besarda Vladi, për këshillat, sugjerimet, kritikrat dhe durimin e pakursyer që ofroi për gjatë gjithë punës time, si dhe për motivimin tim të vazhdueshëm deri në finalizimin e punimit.

Pa mbështetjen tuaj ky punim nuk do të ishte i mundur!

PËRMBAJTJA E LËNDËS

KAPITULLI I: HYRJE DHE BAZIM TEORIK

1. Hyrje.....	16
1.1. Metodatat dhe metodologjia e kërkimit.....	16
1.2. Hipotezat e Punimit.....	18
1.3. Pyetjet Kërkimore.....	20
1.4. Qëllimi i studimit dhe problemet që do të shqyrtohen.....	20
1.5. Një vështrim i shkurtër mbi punimin.....	22
1.6. Përkufizimet e instituteve kryesore.....	24

KAPITULL II:TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA GJATË PERIUDHËS ROMAKE

2.1. Kontratatat afatgjata me qesim (qira) të tokave.....	23
2.2. Mënyrat e krijimit të servitus.....	26
2.2.1. Llojet e servitus.....	26
2.2.2. Parimet dhe rregullat e servituteve.....	28
2.2.3. Paditë në mbrojtje të servitus.....	29
2.2.4. Shuarja e servitus.....	30
2.3. Uzufukti.....	33
2.3.1. Karakteri i uzufuktit.....	32
2.3.2. Objekti i uzufuktit.....	32
2.3.3. Krijimi, mbrojtja dhe shuarja e së drejtës së uzufuktit.....	33
2.3.4. Rastet e shuarjes së Uzufuktit:.....	34
2.4. Përdorimi (Usus) dhe e drejta e banesës (Habitatio).....	34
2.4.1. E drejta e banesës (Habitatio).....	34
2.5. Të drejtat reale të garancisë : Pengu (<i>Pignus</i>) dhe Hipoteka (<i>Hypotheca</i>).....	37

2.5.1. Pengu	35
2.5.2. Hipoteka (Hypotheca)	36
2.5.3. Shuarja e pengut dhe e hipotekës	40

KAPITULLI III: ASPEKTE KRAHASUESE MBI IURA IN REA ALIENA

3.1. Nocioni i servituteteve, burimet dhe parimet e tij.....	39
3.1.1. Përkufizimet e përgjithshme dhe Nocioni i Servituteve.....	39
3.1.2. Burimet juridike të servituteve	43
3.1.3. Parimet e servituteve	44
3.1.4. Llojet e Servituteve.....	55
3.1.5.Shqyrtime teorike mbi origjinën, historikun dhe nocionin e servituteve personale.	59
3.2. Analizë mbi qënien, vendin si e drejtë sendore dhe nocionin e servituteve.....	64
3.3. Frutgëzimi.....	83
3.3.1. Përkufizimi i frutgëzimit në kohë dhe hapësirë.....	83
3.4. Usus dhe Habitatio.....	89
3.4.1. Vështrime të Përgjithshme mbi historikun dhe nocionin	89
3.4.2. E Drejta e Përdorimit (Usus)	90
3.4.3. E Drejta e Banimit (Habitatio)	94

KAPITULLI IV: TË DREJTAT REALE MBI “IURA IN REA ALIENA” SIPAS KODI CIVIL IMBRETNIS SHQIPTARE (1929)

4.1. Instituti i Uzufuktit sipas Kodit Civil të vitit 1929.....	101
4.1.1. Përkufizimet e uzufuktit.....	99
4.1.2. Mënyrat e krijimit të uzufuktit	101
4.1.3. Të drejtat e uzufuktarit dhe llojet e Uzufuktit sipas Kodit Civil të 1929	103
4.1.3.1. E drejta e uzufuktarit për të administruar sendet në uzufukt	106
4.1.3.2. Detyrimet e uzufuktarit	108

4.1.3.3. Të drejtat dhe detyrimet e pronarit të sendit.....	109
4.1.3.4. Shuarja e uzufruktit	110
4.2. Përdorimi (Usus) dhe banimi (Habitatio) sipas Kodit Civil të vitit 1929.....	111
4.3. Servitutet sipas Kodit Civil të vitit 1929.....	113
4.3.1. Përkufizimet e përgjithshme të uzufruktit	113
4.3.2. Klasifikimi i servituteve	113
4.3.3. Parashkrimi i servituteve	117
4.3.4. Efekti i pjesëtimit të pronës shërbyese ose të pronës dominuese	118
4.3.5. Pozita e pronarit të pronës shërbyese	118
4.3.6. Shuarja e servituteve.....	119
4.3.7. Paditë për mbrojtjen e servituteve	120

KAPITULLI V: TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA DHE ZBATUESHMËRIA E TYRE SIPAS LEGJISLACIONIT AKTUAL SHQIPTAR

5.1. Të drejtat, detyrimet dhe rastet e shuarjes e mbarimit të uzufruktit.....	123
5.2. Të drejtat, detyrimet, klasifikimi dhe shuarjes e mbarimit të uzufruktit sipas Kodit Civil.....	128
5.3. Analizë e Ligjit Nr. 33/2012 datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”	133
5.4. Analizë e Ligjit Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” dhe aktet plotësuese të tij.....	134
5.5. Analizë e Ligjit Nr. 8518, datë 30.07.1999, Ligjit Nr. 8709 datë 06.12.2000, Ligjit Nr. 9231 datë 13.5.2004 dhe VKM Nr. 314 datë 21.5.2014.....	136
5.6 Analizë e Ligjit Nr. 9312, datë 11.11.2004, “Për ratifikimin e marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe shoqërisë konçesionare “Tirana Airport Partners” shpk, për ndërtimin, vënien në punë, operimin dhe mirëmbajtjen e aeroportit ndërkombëtar “Nënë Tereza”, Tiranë dhe për dhënien e disa stimuljeve kësaj shoqërie konçesionare”	138
5.7. Analizë e Ligjit Nr. 10304, datë 15.7.2010, “Për sektorin minerar në Republikën e Shqipërisë”	145

5.8. Analizë e akteve të tjera ligjore për të drjetat reale mbi sendet e huaja.....	147
---	-----

**KAPITULLI VI: PRAKTIKA GJYQËSORE SHQIPTARE NË LIDHJE ME TË
DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA**

6.1. Vështrim analitik mbi praktikës gjyqësore në Shqipëri, në lidhje me problematikat që hasen në jetën e përditshme në lidhje mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja.....	159
---	-----

KAPITULLI VII: KONKLUSIONE DHE REKOMANDIME..... 166

BIBLIOGRAFIA 173

KAPITULLI I: HYRJE DHE BAZIM TEORIK

1. Hyrje

Kur flasim për të drejtat reale mbi sendet e huaja, i referohemi një teme, e cila shpeshherë në jetën e përditshme pothuajse harron kuptimin e saj dhe madje edhe vetë studentët e së drejtës i kanë të paqarta konceptet.

Nisur nga rëndësia e kësaj pjese bashkëjetuese të së drejtës së pronësisë, kushtet në të cilat u krijua, mënyra se si evoluoi, ndikimi i saj i hershëm e vazhdues te shqiptarët, veçoritë që shfaqti, kompleksiteti që e karakterizoi, u synua që përmes temës “*Iura in re aliena (Të drejtat reale mbi sendet e huaja, sipas legjislacionit shqiptar)*”, të jepet një tablo më e gjerë në kohë dhe hapësirë, kësaj teme të veçantë që për nga rëndësia, edhe pse nuk u krijua nga e drejta e pronësisë, u shndërrua në një derivat të rëndësishëm të saj.

1.1. Metodatat dhe metodologjia e kërkimit

Në këtë kapitull lexuesi njihet me mënyrën se si është realizuar studimi, me të gjithë përbërësit e tij dhe me mënyrën e kombinimit të tyre për të përfituar rezultatet e duhura. Këtu prezantohet qasja metodike dhe metodatat kërkimore që janë përdorur për realizimin e studimit, si dhe shpjegohet përshtatshmëria e këtyre metodave me temën kërkimore. Kështu, në këtë seksion është paraqitur plani i studimit; ku dhe si është marrë informacioni i nevojshëm; janë përshkruar metodatat e mbledhjes së të dhënave; procedurat dhe instrumentet e përdorura; procedurat e përdorura për të siguruar besueshmërinë dhe vlefshmërinë e rezultateve, si dhe kufizimet e metodologjisë së përdorur.

Në trajtimin e kësaj teme jam mbështetur në botimet e fundit teorike rreth kësaj çështjeje, kryesisht në librat: “E drejta romake, A.Mandro”, “Pronësia, A.Shehu”, “E drejta civile, A.Nuni”, “Komentari i Kodit Civil, O.Skrame”, “E drejta e servituteve, E.Statovci”, “E drejta e pengut, E.Statovci”, Fletoret Zyrtare të viteve 1922-1934 të Republikës së Shqipërisë, etj. si dhe në jurisprudencën e Gjykatave Shqiptare.

Ky punim për vetë karakteristikat dhe tiparet që mbart është mbështetur vetëm në metodën cilësore të analizimit të çështjeve të trajtuara në të. Ai synon t'i japë përgjigje pyetjeve: Si? Pse? Në ç'mënyrë?

Pamundësia e përdorimit të metodës sasiore është rrjedhojë e mungesës së çështjeve të gjykuara nga gjykatat shqiptare në fushën e të drejtave reale mbi sendet e huaja. Pra, mungojnë vlerat numerike në këtë punim.

Një tjetër faktor që më ka penguar në përdorimin e kësaj metode është mungesa e ndërgjegjësimit të juristëve në përgjithësi për të ngritur çështje gjyqësore me problematika nga më të ndryshmet në çështjet e të drejtave reale mbi sendet e huaja, të cilët, shpeshherë, për shkak të mos pasjes së njohurive të sakta në këtë drejtim, nuk marrin mundimin t'i drejtohen gjyqësorit, pavarësisht konflikteve të shumta që ekzistojnë realisht në praktikë, sidomos në këtë situatë informaliteti të pronësisë në të cilën ndodhet Shqipëria.

Metoda cilësore përfshin brenda saj metodën hulumtuese, përshkruese, interpretuese dhe krahasimore.

Metoda hulumtuese ose rishikimi i literaturës është përdorur në fazën e parë të punimit. Kjo metodë përfshin procesin e gjatë të mbledhjes së materialeve dhe informacionit doktrinor kombëtar dhe ndërkombëtar në format të shkruar dhe elektronik dhe shkrimit të temës. Vështirësia më e madhe në këtë fazë ka qenë koha e madhe e harxhuar për gjetjen e studimeve shkencore ndërkombëtare dhe të doktrinës gjithashtu, si dhe në unifikimin e ideve të koncepteve të ndryshme që ekzistojnë.

Hulumtimi është një proces që ka shoqëruar gjithashtu fazën e sistemimit dhe renditjes së zërave bibliografikë në funksion të hartimit dhe shkrimit të këtij punimi.

Analiza juridike e punimit plotësohet më tej me anë të metodës përshkruese. Nëpërmjet saj janë pasqyruar aspektet historike të zhvillimit të të drejtave reale mbi sendet e huaja në botë dhe në Shqipëri.

Metoda përshkruese është një mjet i domosdoshëm për sqarimin e termave dhe koncepteve të ndryshme, nga aspekte ligjore në atë praktike, duke realizuar njohjen me pjesën teorike dhe përfaqsimin me realitetin.

Pjesa origjinale e punimit konsiston në interpretimin e çështjeve të ndryshme dhe disa problematike në fushën e të drejtave reale mbi sendet e huaja. Metoda interpretuese justifikon më së miri praninë e jurisprudencës së gjykatave të ndryshme, kombëtare apo ndërkombëtare, në plotësimin e mëtejshëm të metodës përshkruese, pra bazuar në të dhëna dhe fakte, realizohet interpretimi mbi to.

Në përpjekje për të sqaruar në mënyrë të detajuar zbatueshmërinë e legjislacionit shqiptar, për të sqaruar sa më qartë dhe saktë konceptet dhe zhvillimet në fushën e të drejtave reale mbi sendet e huaja, punimi parashtron deri diku në mënyrë krahasimore këto zhvillime kombëtare në raport me legjislacionin dhe jurisprudencën italiane, franceze, kroate, angleze, romake si dhe atë serbe.

Ky punim krahas Komitetit Shkencor Juridik të doktoraturës, i drejtohet edhe të gjithë atyre që kanë njohuri dhe interes në fushën juridike.

Trajtimi i të Drejtave Reale mbi sendet e huaja, mbartë një rëndësi të veçantë në shtetin e së drejtës, pasi nëse do të mjaftoheshim vetëm me njohjen e së drejtës së pronësisë dhe nuk do të saktësoheshin të drejtat që ka personi jo pronar mbi sendet e huaja (si ndaj pronarit të sendit ashtu edhe të gjithë personave të tjerë), do të shkaktonte probleme, të cilat mund të evoluonin deri në atë pikë, sa në këto lloj shtetesh të mos ekzistojnë garancitë ligjore për shfrytëzimin normal të pronës së tjetrit gjatë posedimit dhe shfrytëzimit të sendit, si dhe humbjes së madhe që mund t'i shkaktonin ekonomisë së vendit.

Kjo temë trajton të drejtat reale mbi sendet e huaja, rëndësinë e tyre dhe mënyrës së realizimit në praktikë gjatë gjithë ekzistencës së të drejtës civile, në vende të ndryshme, duke u ndaluar në veçanti në vendin tonë. Kam zgjedhur të studjoj këtë temë për rëndësinë që paraqet ajo në çdo sistem juridik, në të cilin respektohen parimet e shtetit të së drejtës.

1.2. Hipotezat e Punimit

Në çdo hulumtim, rreziku më i madh për suksesin e tij është në ngritjen apo në parashtrimin e hipotezave. Hipotezat janë plotësime ideore-teoriketë disa zbrazëtirave në njohjen e ndonjë dukurie apo të disa dukurive, të cilat në disa momente, pjesë apo aspekte veç ne i njohim. Hipoteza është teori për të cilën hulumtuesit nuk janë të siguritë.

Hipoteza është pohim që ka të bëjë me fakte të kufizuara, dukuri dhe procese që duhet të vërtetohen ose të hidhen poshte në studim.

Ky punim synon të japë përgjigje të plota dhe të sakta në mënyrë profesionale, ligjore dhe praktike për pyetjet e mëposhtme:

Hipoteza I: Për shkak të informalitetit që ekziston sot në të drejtën e pronësisë, kuadri ligjor shqiptar i të drejtave reale mbi sendet e huaja është i paplotë dhe ka nevojë që të rishikohet më në detaje, për ti dhënë zgjidhje rasteve dhe problemeve të shumta që lindin në praktikë nga zbatimi i tyre.

Hipoteza II: Nuk ka dëshmi historike, dhe as juridike, që do të mund të provojë se të drejtat mbi sendet e huaja të kenë lindur, të jenë zhvilluar e të kenë ekzistuar në bazë të shkëputjes së ndonjë elementi (tagri) të shkëputshëm të pronësisë.

Hipoteza III: Përsa i përket problematikatve që hasen në jetën e përditshme në lidhje mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja në Shqipëri, praktika gjyqësore është shumë e varfër, pasi nuk ka asnjë vendim unifikues që të trajtojë drejtpërsëdrejti këto çështje.

1.3. Pyetjet Kërkimore

1. A kanë shërbyer të drejtat reale mbi sendet e huaja si element kyç i mirëfunksionimit gjatë gëzimit dhe garancisë së një prone të një pronari tjetër, që prej fundit të shek. të V-të e deri në ditët e sotme?
2. Sa ndikim ka njohja dhe zbatimi i këtyre të drejtave dhe garancive me mirëfunksionimin e shtetit të së drejtës në Shqipëri?
3. Si ndikon periudha moderne në ekzistencën, funksionimin si dhe evoluimin e *Iura in re Aliena*?
4. Cila është ndarja juridike e drejtë që mund t'i bëjmë instituteve të *Iura in Re Aliena*, si dhe shkaqet që n'a çojnë në krijimin apo ndërfitjen e tyre brenda instituteve homologe?
5. A duhet rishikuar legjilacioni shqiptar mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja?

1.4. Qëllimi i studimit dhe problemet që do të shqyrtohen

Në qendër të këtij punimi janë vendosur të drejtat reale mbi sendet e huaja në kohë, hapësirë dhe në lidhje me zbatueshmërinë e tyre në legjislacionin shqiptar.

Proçesi i shqyrtimit të këtyre instituteve ka si objekt një analizë të detajuar të legjislacionit shqiptar.

Me synimin për të mos qenë një punim tërësisht doktrinor, doktrina ndërkombëtare ka shërbyer si mjet në funksion të sqarimit të koncepteve dhe aspekteve problematike në lidhje me të drejtat reale mbi sendet e huaja sipas legjislacionit shqiptar .

Në përfundim studimi ofron konkluzione dhe rekomandime të vlefshme e të dobishme jo vetëm për studiuesit e së drejtës, por dhe për strukturat shtetërore të përfshira në proçesin e hartimit të ligjeve e akteve nënligjore, të sistemit gjyqësor dhe për çdo jurist në punën e përditshme të tij.

Trajtimi i konceptit mbi të drejtat reale të sendeve të huaja mbi një koncept më të gjerë, në të cilin merren në trajtim që nga fillimet e krijimit të secilit prej instituteve e deri në zhvillimet e ditëve të sotme, praktikiteti i tyre real në përdorimin e sotëm si dhe mbrojtja juridike e tyre.

Qëllimi i kësaj teme doktorale është:

Së pari, të japë një tablo të plotë të evoluimit të të drejtave reale mbi sendet e huaja që nga lindja e tyre e deri në ditët tona, kjo e parë në planin e brendshëm dhe në planin e së drejtës civile ndërkombëtare.

Së dyti: të studiohen me hollësi të drejtat reale mbi sendet e huaja që kanë vepruar në vendin tonë, cilat prej tyre janë zhdukur, kanë lindur dhe vazhdojnë të veprojnë mbi sendet e huaja, si dhe së treti: rëndësia e trajtimit të të drejtave reale të huaja në aspektin teorik dhe praktik.

Trajtimi akademiko-shkencor, i cili konsiston jo vetëm në mënyrën e krijimit, zhvillimit të këtyre të drejtave reale, por dhe në trajtimin historiko-ideologjik në kohë, si dhe trajtimi krahasimor i evoluimit dhe i ekzistencës së këtyre të drejtave reale, konkretisht për:

1. **Instituti e *Servitus***
2. **Instituti e *Usufructus***
3. **Instituti e *Emphyteusis***
4. **Instituti e *Habitatio***
5. **Instituti e *Usus*.**

1.5. Një vështrim i shkurtër mbi punimin

Kapitulli i parë trajton;

- një pasqyrë të përgjithshme të synimit që çoi në këtë studim .
- elementet e analizës empirike të studimit, në të cilën përcaktohen qëllimi i studimit, problematikat që do të shqyrtohen, pyetjet, hipotezat, dhe metodat e kërkimit.

Kapitulli i dytë lidhet me konceptet, evoluimin, trajtimin, mbrojtjen, shuarjen dhe llojet e të drejtave reale mbi sendet e huaja gjatë periudhës romake, duke trajtuar: kontratat afatgjata me qesim (qira) të tokave, servitutet, uzufuktet, e drejta e përdorimit dhe e drejta e banesës si dhe pengun dhe hipotekën.

Kapitulli i tretë merret me studimin e aspekteve krahasuese mbi Iura in Aliena, duke analizuar nocionin e servituteve, uzufuktin, frutgëzimin, ususin dhe habitation në planin e zhvillimit historik të tyre, parimet bazë doktrimore, duke përfshirë një analizë të instituteve të sipërcitura në kohë dhe në hapësirë pas periudhës romake dhe deri në Kodin Civil të vitit 1929, në planin kombëtar dhe ndërkombëtar.

Kapitulli i katërt pasyron zhvillimin e të drejtave reale mbi sendet e huaja gjatë periudhës së Kodit Civil të Mbretnis Shqiptare 1929, mënyrën e trajtimit të tyre, llojet e tyre si dhe përcaktimi i detajuar i rregullimit të konflikteve që lindnin mbi to.

Kapitulli i pestë: ka për objekt të tij trajtimin e instituteve të të drejtave reale mbi sendet e huaja sipas legjislacionit të aktual, duke përfshirë ligjet, vendimet e këshillit të ministrave, udhëzime dhe kontratat e konçesionit. Kemi kaluar periudhën e errët të sovranitetit të Partisë Popullore Socialiste në Shqipëri, për vetë faktin pasi në referim të Nenit 18 të Kushtetutës së RPSSH-së dhe Nenit 70 të Kodit Civil të Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë janë pronë vetëm e shtetit toka dhe pasuritë e nëntokës, minierat, pyjet, kullotat, ujërat, burimet natyrore të energjisë, uzinat, fabrikat, stacionet e makinave

dhe traktorëve, bankat, rrugët e komunikacionit dhe mjetet e transportit hekurudhor, ujor e ajror, postat, telegrafet, telefonat, stacionet e radios dhe të televizionit, kinematografia; duke përfshirë si pronë vetjake të shtetasit shqiptar krahas sendeve vetjake dhe shtëpinë, por jo tokën e ndërtuar mbi të. Rrjedhimisht gjatë kësaj periudhe “ndriçimi” nuk kishin si të evoloheshin apo të trajtoheshin institutet e të drejtave reale mbi sendet e huaja.

Kapitulli i gjashtë trajton prakticitetin e njëkohësisht analizohet dhe ndërgjegjësimi i juristëve për t’u drejtuar gjykatës në rastet e mosmarrëveshjeve që lindin mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja sipas vendimeve gjyqësore të zhvilluara në secilin shkallë të gjyqimit.

Kapitulli i shtatë trajton konkluzionet e arritura duke përfshirë edhe rekomandime mbi aplikimin dhe studimin e mëtejshëm të instituteve të të drejtave reale mbi sendet e huaja.

1.6. Përkufizimet e instituteve kryesore

Servituti, është një e drejtë sendore mbi një send të huaj, e cila titullarit të servitutit i bën të mundur që sendin e huaj t’a shfrytëzojë në një mënyrë (e drejtim) të caktuar, ai është barra që i ngarkohet një prone, për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër.

Uzufrukti, është e drejta e një personi (uzufruktari) për të gëzuar një send që është në pronësi të një tjetri, me detyrim që ta ruajë e t’a mirëmbajë atë.

Frutgëzimi, është një bashkim *iuti* - e drejta e përdorimit të sendit dhe *frui* - e drejta e gëzimit (vjeljes) të frutave që sjell (prodhon) sendi, qoftë kur është fjala për frutat natyrore, qoftë për frutat civile.

E drejta e Përdorimit(Usus), është e drejtë sendore e një personi në sendin e huaj, në bazë të së cilës, ai ka të drejtën t’a përdori dhe t’i vjelë frutat e sendit të tjetrit, vetëm në masën sa është e nevojshme për atë vetë dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit.

E drejta e banimit (Habitatio), është një e drejtë sendore në një send të huaj, në bazë të së cilës titullari i saj ka të drejte që, për qëllime banimi, të përdorë një shtëpi (ndërtesë) banimi, të një tjetri ose një banesë, si pjesë e veçantë e saj, në masën e nevojshme për të dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit.

KAPITULL II: TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA GJATË PERIUdhËS ROMAke

Në të drejta reale mbi sendet e huaja *Iura in re aliena* bënin pjesë:

1. Të drejtat reale të gëzimit, të cilat kufizojnë pushtetin apo të drejtën për të gëzuar sendin nga ana e pronarit, dhe ia atribuojnë këtë, titullarit të së drejtës së gëzimit, në këtë grup bënin pjesë :
 - superficje,
 - emphyteusis,
 - usufructus,
 - usus dhe habitatio,
 - servitus;
2. Të drejtat reale të garancisë, të cilat atribuojnë fakultete me qëllim sigurimin e përmbushjes së një detyrimi të caktuar, në këtë kategori bënin pjesë:
 - kapari,
 - *pingus*,
 - hipoteka

2.1. Kontratat afatgjata me qesim (qira) të tokave

Kontratat afatgjata të tokave ishin burime të të drejtave reale mbi sendet e huaja. Në bazë të tyre, qiramarrësi fitonte posedim ndërmjetësues rmbi pasurinë me qesim dhe kishte autorizimin që këtë pasuri t'a shtrytëzonte përherë, t'a posedonte dhe t'i mblidhte të gjitha frytet e saj. Këtë të drejtë me veprime juridike *inter vivos* ose me anë të trashëgimisë, qeramarrësi mund t'ia transmetonte trashëgimtarit, me kusht që qeramarrësit e vjetër dhe të rinj t'ia paguanin pronarit qeranë, sipas rregullit.

Këto lloj kontratash u shfaqën shumë vonë me qëllim rregullimin e marrëdhënieve midis pronarëve të tokave dhe qeramarrësve të lirë.

Kontratat afatgjata të tokave ndaheshin në: kontrata mbi pasuritë bujqësore dhe në kontrata mbi parcelat ndërtimore. Të parat ndaheshin në *ius perpetuum* dhe *emphyteusis*, ndërsa të dytat quheshin *superficies*.

Ius perpetuum ishte e drejta e përhershme e shfrytëzimit të tokës së huaj në interes të qeramarrësit, me kusht që të paguante qeranë ose *vectigal*-in. Kjo e drejtë ishte e përhershme, e transmetueshme dhe vlente derisa të paguhej qeraja. Qeramarrësi për të gëzuar këtë të drejtë mbrohej me padi dhe *interdikte* kundër secilit që e pengonte, madje dhe kundër vetë pronarit.

Emphyteusis është një institut që e ka origjinën tek e drejta greke, dhe që do të thotë “të bësh plantacione”. Tradicionalisht është përfshirë në kategorinë e të drejtave reale të pjesshme, sepse e drejta e enfiteozmarrësit i afrohet në shumë drejtime pozitës së pronarit. Për t’iu përshtatur terminologjisë mesjetare, enfiteozmarrësi ka një pushtet të dobishëm mbi sendin (*dominus utile*), që i vihet përballë një pushtet i lartë i pronarit, i cili, praktikisht, konsiston në të drejtën e rentës apo qerasë së enfiteozës dhe në përkatësinë e “rifitimit” së të gjithë pasurisë në rast të shuarjes së enfiteozës. Ky institut u njoh si e drejtë reale vetëm në legjislacionin e periudhës post-klasike dhe kryesisht në atë të Justinianit. Më parë ishte pjesë e së drejtës obligatore. Madje kjo është edhe arsyeja që hyn në kontratë afatgjatë mbi tokën.

Justiniani e konsideronte si një të drejtë të ngjashme me pronësinë, por që krijohet mbi një send të tjetrit, me detyrimin për titullarin e tij, enfiteozmarrësin, që të paguajë një qera vjetore. Dhënia me qira për një kohë të shkurtër e sipërfaqeve të mëdha nuk përbënte, gjithmonë, zgjidhjen ekonomikisht më të përshtatshme, kryesisht në kushtet e krizës midis shek. II dhe III e.s., kur nevoja kryesore ishte që të gjeje subjekte të predispozuar për të marrë përsipër kultivimin e tokës dhe të paguanin një qera, që zakonisht ishte e lartë. Pikërisht në këtë periudhë lindi domosdoshmëria e konçesioneve me afat të gjatë.

Populli romak ose entet publike u jepnin privatëve të drejtën e kultivimit të tokave për periudha të gjata me detyrimin për të paguar *vectigal*-in (qera). Pra, siç duket enfiteoza kishte të bënte me sende të paluajtshme. Disa juristë e quajnë këtë qiramarrje, meqenëse ekziston një detyrim për pagim qiraje. Të tjerët e konsideronin enfiteozën si shitje, për shkak të kohëzgjatjes së kontratës.

Superficies ishte kontrata afatgjatë mbi parcelat ndërtimore. Në bazë të saj qiramarrësi i tokës fitonte të drejtën e përhershme trashëgimore dhe të tjetërsueshme që në tokën e huaj të ndërtonte shtëpinë dhe bashkë me tokën t’i përdorte në dobi të tij derisa pronarit të tokës t’i paguante *solarium* (qiranë e rregullt të tokës).

Kjo kontratë bëri të mundur që prona mbi tokat të mbetej në duart e pronarëve të deriatëhershëm, pavarësisht se përdorimi i parcelave, sidomos i atyre ndërtimore ia kalonte personave të tjerë. Në këtë mënyrë, në Romë u hodh posht parimi juridik *superficie solo credit*. Në fakt qëllimi i këtij instituti ishte pikërisht për të goditur këtë parim, sepse sipas të drejtës romake nuk pranohej ndarja e pasurisë në vijë horizontale (kate), në mënyrë që trualli t’i përkiste njërit pronar dhe ndërtesa një tjetri.

2.2. Servitutet (Servitus)

Servitutet përbëjnë marrëdhënien më të vjetër në kuptimin si *Iura in re aliena* në të drejtën romake, në të cilën nuk ekziston një kategori e përgjithshme e rregulluar nga norma të përgjithshme, por një sërë figurash tipike të servituteve me karakteristika të përbashkëta. Juristët përcaktuan si servitut shërbimet e përhershme që krijohehin midis dy pasurive fqinje me vullnetin e pronarëve të tyre. Pikërisht, për të vënë në dukje këto shërbime midis dy pasurive, juristët i quajtën të drejta civile të pasurive (*iura praediorum*).

Servituti vendoset për të “rënduar” një pasuri “shërbyese” me një përdorim të kufizuar, në favor të një pasurie tjetër, “kryesore”.

Pra, në këtë rast i referohemi statusit të pasurive që mund të krahasohet me atë të personave. “*Servitus*” ose “*servire*”, si terma, përdoren për të treguar skllavërinë ose varësinë. Pasuria “e rënduar” nga servituti është “*fundus qui servit*”, ndërsa ajo jo e rënduar, është cilësuar si e lirë.

Më këtë nënkuptojmë se servitutet janë detyrime të pavarura, të përhershme, të pakushtëzuara të pasurive të pronarit të objektit të servitutit, i cili ose nuk kishte autorizim që titullarin e së drejtës së servitutit t’a pengonte në shtrytëzimin e caktuar të ndonjërit nga sendet e tij, ose ishte i detyruar që pasurinë e vet të mos e përdorte në një formë të caktuar, edhe pse për këtë do të kishte të drejtë sikur të mos të ishin krijuar marrëdhënie servituti.

Ka mundësi që koncepti i servitutit si e drejtë apo ”*ius*”, të ketë lindur me shfaqjen e servituteve tokësore qytetare, që konsideroheshin të ndara nga sendet, në të cilat përfshiheshin ose shërbenin.

Në të drejtën post - klasike romake, nuk bëhej dallim midis përdorimit dhe posedimit, gjë që çoi në trajtimin e servitutit si objekt posedimi. Kur u pranua posedimi i sendeve të patrupëzuara, ose i të drejtave, u njoh mundësia e krijimit të servituteve me kalimin e afateve të parashkrimit, pavarësisht se nuk ekzistonte një posedim i vërtetë.

2.2. Mënyrat e krijimit të servitus

Në të drejtën e lashtë romake servitutet janë krijuar me *mancipio* dhe *in iure cessio*. Me *mancipio* krijoheshin servitutet fshatare ndërsa me *in iure cessio*, si ato fshatare edhe llojet e tjera.

Ekzistonte edhe vendosja e tërthortë e së drejtës së servitutit me anë të të ashtuquajturës ruajtje për vete. Në periudhën klasike për qytetarët romakë u shfaqën kontratat jo formale dhe formale si dhe parashkrimi i gjatë, si mënyrë e vendosjes së servituteve. U pranua që, ndonëse nuk mund të bëhej dorëzimi material i sendit, një servitut mund të krijohej me anë të “*traditio*”, falë ndonjë tolerance të pronarit rreth përdorimit të servitutit. Në këtë konceptim të ri bazohet dallimi midis servituteve që i përkasin tokës (*in solo*), dhe ato që i përkasin asaj ç’ka është ndërtuar mbi truall (*in superficie*).

Justiniani u përpoq që të bënte një sistemim të ri të institutit, duke i klasifikuar në servitute reale (*servitutes praediorum*) dhe personale (*personarum*). Në këtë kategori të fundit ai përfshinte uzufuktin, përdorimin (*usus*) dhe të drejtën e banesës (*habitatio*).

2.2.1. Llojet e servitus

Sipas juristit romak, Ulpianus, servitutet ndaheshin në servitute tokësore fshatare dhe në servitute tokësore të qytetit.

Servitute tokësore fshatare ishin të drejta reale mbi sendet e huaja të vendosura në favor të zotëruesit individualisht të pasurisë së sendeve, në dëm të zotëruesit të pacaktuar të pasurisë shërbyese, me qëllim përmirësimin e prodhimit bujqësor. Këto servitute ndaheshin në: *iter*, *actus*, *via* dhe *aquaeductus*.

- Iter*: konsiston në të drejtën për të kaluar në pronën e dikujt të një njeriu, të pa shoqëruar nga kafshë.
- Actus*: është e drejta për të kaluar me kafshë dhe vegla pune, pra ai që kishte *iter*, nuk kishte domosdoshmërisht të drejtë të *actus*; ndërsa ai që kishte këtë të fundit.
- Via*: konsiston në të drejtën për të kaluar dhe përfshinte si *iter* ashtu edhe *actus*.
- Aquaeductus*: është e drejta për të lejuar rrjedhën e ujit përmes tokës së huaj.

Midis servituteve fshatare, përfshihen edhe *Aquae Haustus*, e cila është e drejta e çuarjes së kafshëve për të shuar etjen; e drejta e kullës dhe e drejta e nxjerrjes së gurëve dhe rërës. E drejta romake njihet një numër mjaft të madh servitutesh tokësore fshatare, të cilat mund t'i

grupojmë:

- *Servitutet e kalimit*, të njohura me shumë modalitete, ku hynin të gjitha kufizimet e zotëruesit të pasurisë shërbyese, me qëllim që zotëruesit e pasurisë sunduese t'i sigurohej ardhja në tokën e tij.
- *Servitute të ujit*, ku hynin të gjitha kufizimet e zotëruesit të pasurisë shërbyese, me qëllim që zotëruesit të pasurisë sunduese t'i sigurohej furnizimi me ujë nga pasuria shërbyese.
- *Servitute bujqësore*, që ishin të shumëllojshme. Këtu bënte pjesë e drejta e nxjerrjes së rërës, të gurëve, e drejta për të grumbulluar fryte bujqësore në pasurinë e huaj.

Servitute të qytetit, ishin të drejtat reale mbi sendet e huaja të konsistuar në favor të zotëruesit të pacaktuar individualisht të pasurisë sunduese, por në dëm të zotëruesit të pacaktuar, individualisht të pasurisë shërbyese me qëllim të përmirësimit, të përdorimit të parcelave ndërtimore dhe objekteve ekzistuese. Përsa u përket servituteve tokësore qytetare, sipas Gaius ndahen në katër grupe:

- *Servitutet për mbështetjen e trarëve në paretet e shtëpisë së fqinjit*. Këto e autorizonin zotëruesin e pasurisë sunduese që të përdorte murin e huaj ose objektin e huaj për të mbështetur objektin e ndërtuar në tokën e vet.

- *Servitutet e shtrirjes* e autorizojnë zotëruesin e pasurisë sunduese që pjesët e objekteve të veta t'i shtrinte në hapësirën ajrore të fqinjëve.
- *Servitutet e pamjes*, përfshijnë kufizimin e zotëruesit të pasurisë shërbyese që të ndërmarrë punimet ndërtimore që pengojnë fqinjët nga drita ose pamja.
- *Servitutet e rrjedhjes*, përfshijnë të drejtën e zotëruesit të pasurisë sunduese që të përdorte pasurinën shërbyese për rrjedhjen e ujërave të shiut, etj.

2.2.2. Parimet dhe rregullat e servituteve

Juristët romakë në vendimet e tyre zbatonin parime të përgjithshme lidhur me servitutet tokësore dhe interpretuesit ndërtuan me to një sërë rregullash të rëndësishme.

- I. Servituti nuk mund të konsistojë në bërjen (*facere*) të diçkaje. “*Servitus in faciendo consistere nequit.*” Kjo do të thotë se “Nuk është tamam servituti nëse dikush bën diçka, por që dikush të tolerojë ose mos të bëjë diçka”, Pra, pronari i pasurisë shërbyese duhet të lejojë ose të mos pengojë. Në rastin e një servituti pozitiv, pronari i pasurisë kryesore mund të realizojë më pas një aktivitet ose ndërhyrje në pasurinën shërbyese; ndërsa në rastin e një servituti negativ ka të drejtë të ndalojë të bëhet mbi të një veprim i caktuar. Në bazë të konceptimit romak të ndërhyrjes, pronari mund të kryejë mbi pasurinën e tij çdo lloj veprimi që dëshiron. Ndërhyrja në pasurinën e tjetrit është e ligjshme, kur buron prej raporteve normale të fqinjësisë ose kur pranohet vullnetarisht përmes parimit të krijimit të servitutit. Ky detyrim abstenimi, i cili në servitutet prediale i përket pronarit të pronës shërbyese, ka formën e një pësimi (*pati*) kur servituti konsiston në ushtrimin e disa tagrave mbi pronën shërbyese, prej pronarit të pronës dominuese për dobinë e pronës së tij dhe merr formën e një *non facere*, kur servituti konsiston në të drejtën për të ndaluar disa vepra të posaçme, të cilat pronari do të kishte liri të plotë për t'i bërë, po të mos ekzistonte servituti.¹

¹Benussi B “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, fq. 154.

- II. Duke qenë një e drejtë e lidhur me pasurinë kryesore, servituti nuk mund të ushtrohet i ndarë nga pasuria dhe mbi të nuk mund të krijohet një e drejtë përdorimi, uzufukti dhe as nuk mund të jepet me qira.
- III. “Askush nuk mund të ndërtojë një servitut mbi një send të vetin, sepse askush nuk mund të quhet se vendos servitut mbi veten” (*Nemini res sua servit*). Është e nevojshme që për të pasur servitut, pasuria kryesore dhe ajo shërbyese t’u përkasin pronarëve të ndryshëm. Nëse këto bëhen pronë e të njëjtit pronar, atëherë servituti shuhet për shkak të konfuzionit.
- IV. Servituti është i pandashëm, indivisibile, sikurse përdorimi mbi të cilin ai konsiston, prandaj, ndonëse ndahen pasuritë kryesore ose shërbyese, ai vazhdon të ekzistojë.
- V. Servitutet nuk krijohen dhe as shuhen pjesërisht. Nëse pasuria kryesore dhe ajo shërbyese pjesëtohen e drejta e servitutit i takon secilës pjesë që rezulton nga ndarja. Në rastin e bashkëpronësisë, servituti mbijeton dhe nuk ndahet.
- VI. Servituti drejtohet për kah përdorimi objektiv dhe i përhershëm i një pasurie fqinje. Pasuritë duhet të jenë fqinje (*propinquitas*) që të ekzistojë servituti. Ndërrimi i pronarëve nuk ka të bëjë me përhershmërinë e servitutit. Sipas Paulus, “Ekzistenca e një prone të ndërmjetme, e cila nuk rëndohet nga barra e servitutit, pengon ekzistencën e servitutit midis pronarëve fshatarë”.

2.2.3. Paditë në mbrojtje të servitus

Në të drejtën romake njiheshin paditë e mëposhtme, në mbrojtje të servitutit:

1. Titullari i së drejtës kishte të drejtën e një *Actio in Rem*, qëllimi i së cilës ishte që të kërkonte të drejtën e servitutit.
2. Titullari i pronës që pretendohet se ishte shërbyese kishte të drejtën e mbrojtjes me një *Actio Negatoria*, përmes së cilës mohonte ekzistencën e së drejtës së servitutit.

3. Me *Vindicatio Servitutis*, pronari i pasurisë kryesore vepron kundër pronarit ose poseduesit të pasurisë shërbyese ose kundër atij që ndalon ose shqetëson ushtrimin e servitutit. Post - klasikët e quanin *actio confessoria*, për t'a dalluar nga *Actio Negatoria*, e cila është e ngjashme me *Rei Vindicatio* dhe e lejon gjyqtarin që të ndëshkojë të paditurin, nëse ky sjell vështirësi dhe shqetësime në ushtrimin e së drejtës.
4. Kundrejt atij që nuk mund të mbrohej me padi, *praetor*-i e bënte këtë mbrojtje me *interdicta*, si p.sh., *interdictum quem servitutum*. Titullari i servitutit mbrohej edhe me një *interdikt* special ose të veçantë. Titullari i servitutit dispononte edhe një *interdikt* kthimi që cilësohet si “*demolitorium*” (shkatërrues) nga romakët, për t'a kuptuar që mund të shkatërrohet, p.sh. ndërtesa ose një punim që ishte bërë në pasurinë fqinje dhe që bënte të vështirë përdorimin e servitutit. Përpara shprehjes së interdiktit duhej bërë denoncimi përpara *praetor*-it për veprën e re. Interdikti ngrihej kundër veprave që janë në projekt për t'u ndërtuar ose në ndërtim e sipër, dhe jo kundër atyre që kanë përfunduar së ndërtuari. Por, mund të detyrohej tërheqja e padisë ose vetë paditësin që të shlyente dëmet e shkaktuara nëse ai humbiste në *vindicatio servitutis*. Nëse i padituri nuk merrte masa për mos shqetësim në ushtrimin e servitutit, atëherë, *praetor*-i nxirrte *interdikte* që urdhëronin shkatërrimin e kësaj ndërtese.
5. Pronari i pasurisë kryesore, për një gëzim më të mirë të së drejtës së servitutit, mund të ushtronte edhe *interdictum quod vi aut clam, operis novi nuntatio*, dhe paditë për mbrojtjen e posedimit.

2.2.4. Shuarja e servitus

Servitutet tokësore shuhen për këto arsye:

- a. Konfuzioni (*Confusio*), gjë që ndodh kur të dy pasuritë bëhen pronë e të njëjtit pronar, si rrjedhojë e parimit “asgjë nuk i shërben vetvetes”.
- b. Mospërdorimi. Në të drejtën klasike, servitutet e pasurive fshatare shuheshin nëse nuk përdorreshin brenda dy vjetëve. Për pasuri tokësore qytetare, përveç përdorimit kërkohej edhe parashkrimi fitues, që do të thotë përdorim i kundërt i shërbimit nga

ana e pronarit të pasurisë shërbyese. Justiniani e bën këtë afat 10 vjet për të pranishmit (*InterPraesentes*) dhe 20 vjet për ata që mungonin (*Inter Absentes*).

- c. Heqja dorë (*Remissio Servitutis*), prej titullarit përmes një *In Iure Cessio* në një proces të filluar me një *Actio Negatoria* të pronarit të pasurisë shërbyese.
- d. Pushimi i përdorimit të servitutit, për shkak të përjashtimit nga qarkullimi ose për shkak të shkatërrimit të pasurisë shërbyese ose kryesore.

2.3. Uzufukti

Uzufukti është e drejta e përdorimit dhe e gëzimit të sendeve të tjerëve, duke e ruajtur në substancë sendin, “*Salva Substantia*”. (Paulus) . Kjo e drejtë konsiston në përdorimin dhe mbajtjen e sendit të tjetrit dhe në lehtësimin e përdorimit të fryteve, pa e konsumuar vetë sendin. Flitet shumë për “*Salva Substantia*”, për ruajtjen të pacënuar të thelbit. Celsus shprehej “Uzufukt është e drejta mbi një objekt, me shuarjen e të cilit, shuhet edhe vetë e drejta”.

Titullari i së drejtës së uzufuktit quhet uzufuktues, ose titullar i uzufuktit (*DominusUsufructus*), ndërsa pronar i sendit (*Dominus Proprietatis*), është ai që ka pronësinë boshe.

Midis të drejtave të gëzimit, uzufukti ka një përmbajtje me karakter të përgjithshëm, nuk i atribuon titullarit të drejtës vetëm të drejta të individualizuara në mënyrë specifike, por edhe një sërë kufizimesh. Kufizimi më i rëndësishëm ka të bëjë me vetë institutin e uzufuktit, “*SalvaRerumSubstantia*” do të thotë që titullari i së drejtës së uzufuktit nuk mund të modifikojë në ndonjë mënyrë destinacionin shoqëror, ekonomik të sendit, si në rastin kur sjell një ulje të vlerës së vetë sendit, ashtu edhe kur sjell një përmirësim. Kufizim tjetër është se titullarit të uzufuktit i mungon e drejta e krijimit mbi të e të drejtave reale të pjesshme.

Uzufuktuesit i lejohet të lidhë kontrata të detyrueshme, të cilat parashikojnë përdorimin e vetë sendit, si p.sh. një qeradhënie (dhe në një mënyrë të tillë, gëzon të ashtuquajturat frutat civile, ai ka të drejtën e përdorimit dhe të gëzimit (*Uti e Fruit*) , dhe pronari ka të drejtën e disponimit të sendit dhe të posedimit, sepse uzufuktuesi

konsiderohet vetëm mbajtës i sendit, e drejtë kjo që i është transmetuar nga ana e pronarit të sendit.

2.3.1. Karakteri i uzufruktit

Uzufrukti ka karakter ngushtësisht personal dhe është thelbësisht i përkohshëm, për pasojë ai pushon me vdekjen e titullarit; nëse është vendosur një afat përfundimtar ose një kusht zgjidhës, uzufrukti shuhet me vërtetimin e këtyre klauzolave (pra, të përmbushjes së afatit, apo të vërtetimit të kushtit), por shuhet edhe përpara këtij momenti me vdekjen e vetë titullarit, kur klauzolat në fjalë janë një kufizim i pavarur dhe i fundit i zgjatjes së të drejtës. Karakteri i përkohshëm i uzufruktit ndikoi mbi disiplinën e institutit, kur uzufrukti u krijua në favor të personave juridikë. Lidhur me entet e ndryshme si persona juridikë, prej juristëve, u pranua që kohëzgjatja e uzufruktit të ishte njëqind vjet (jo më shumë se tridhjetë vjet sipas Kodit tonë Civil).

Karakterit personal i së drejtës e bën të pamundur transferimin e saj; nëse uzufruktuesi e bënte këtë, e drejta e uzufruktit shuhej.

Shitja e uzufruktit, për të cilën bëhet fjalë në burime, theksohet në kuptimin që uzufruktuesi, me një shitje të detyrueshme, impenjohet në dhënien blerësit, jo të titullit të së drejtës, por në ushtrimin në fakt të pushteteve që burojnë prej uzufruktit.

2.3.2. Objekti i uzufruktit

Mendohet që objekt i uzufruktit të jenë sende të trupëzuara dhe të pakonsumueshme. Në këto të fundit janë përfshirë edhe ato të dëmtueshme, të cilat mund të kthehen në gjendjen në të cilën ndodheshin me parë, ose pas përdorimit që u është bërë mbi bazën e “*erbitrium boni viri*”.

Papranueshmëria e një uzufrukti mbi sendet e konsumueshme rrjedh direkt nga rrethana që gëzuesi i të drejtës së uzufruktit është i detyruar të kthejë sendin, objekt në gjendjen fillestare të tij. Në këtë çështje, më vonë, prej juristëve romakë u bë një rinovim. Për këtë ata u mbështetën në rastin kur objekt i uzufruktit ishte e gjithë pasuria apo një pjesë e pasurisë së testatorit. Në tërësinë e kësaj trashëgimie të gjenden *Res Consumptibiles*, pra sende të konsumueshme, kundrejt të cilave gëzuesi i uzufruktit ishte i

obliguar t'i kthente *Tantundem Generis* (në sasinë që i kishte marrë), si edhe ato jo të konsumueshme, duke marrë formën e një raporti detyrimi "*Quasi Usufructus*".

2.3.3. Krijimi, mbrojtja dhe shuarja e së drejtës së uzufuktit

Mënyra më e zakonshme e krijimit të uzufuktit ishte me anë të legut për *Vindicationem* si dhe përmes cedimit në gjykatë. Në provincat e Romës kjo bëhej edhe me anë të pakteve dhe marrëveshjeve.

Kur krijohet uzufukti, uzufuktuesi duhet të japë një garanci ose një masë sigurimi me garante (*Cautio Usufructuaria*) për të përdorur dhe gëzuar sendin me "arsyen e shëndoshë të një njeriu të ndershshëm" dhe t'a kthejë atëherë kur e drejta e tij mbi të, të shuhet. Nëse uzufuktuesi nuk e bënte këtë premtim, gjykatësi i mohonte të drejtën e ngritjes së padisë ose i lejonte pronarit ngritjen e një replike kundër, për përjashtimin e uzufuktit.

Një tjetër masë sigurimi ose garancie njihej në rastet e uzufuktit mbi sendet e konsumueshme: në fillim uzufukti duhej të kishte si objekt sende ose të mira jo të konsumueshme, ose që mund të përdroreshin pa u konsumuar. Por meqë ishte shumë i shpeshtë uzufukti i bërë mbi të gjithë pasurinë, siç ishte ai që bëhej përmes legut për të venë, ose mbi një pjesë të pasurisë, shtrohej problemi i përdorimit dhe i kthimit të sendeve të konsumuara, kryesisht të parave. Në rastet e uzufuktit mbi paratë ose mbi të mirat e destinuara për konsum, si vaj, verë ose grurë, këto duhej t'i ktheheshin legatorit, që duhej të premtonte kthimin e të njëjtës sasi në fund të uzufuktit ose të vlerës përkatëse në të holla. E njëjta klauzolë ekzistonte edhe për sendet që dëmtoheshin gjatë përdorimit, dhe kjo falë ndërhyrjes së vetë Justinianit. Kthimi kërkohet nëpërmjet "*Actio Ex Stipulatu*".

Uzufuktuesi mund të përdorte për mbrojtjen e së drejtës së tij *Vindicatio Usufructis* ose *Actio Confessoria*, sipas terminologjisë post-klasike. Kjo ishte një padi që ngrihej kundër pronarit që gëzonte pronësinë boshe, i cili pengonte ose ndalonte ushtrimin e uzufuktit. Padia mund të ngrihej kundër poseduesit: në fakt, edhe nëse ekziston një servitut në dobi të pronës objekt uzufukti, uzufuktuesi nuk duhet të kërkojë kthimin e servitutit, por uzufuktin.

Ndonëse uzufruktuesi nuk ishte posedues i sendit, gjyqtari i lejonte atij edhe disa mjete juridike, madje nëpërmjet fiktivitetit (shtirjes), i jepte të drejtën e përdorimit të disa mjeteve juridike si padia penale, që i ishin njohur pronarit.

2.3.4. Rastet e shuarjes së Uzufruktit:

- Vdekja e uzufruktuesit. Kur ishte fjala për një person juridik, u përcaktua afati 100 (njëqind) vjeçar. Ky limit i atribuohet Justinianit;
- Forcimi i të drejtave të pronësisë boshe.
- Heqja dorë nga e drejta e uzufruktit ose në gjykatë ose me anë të një deklarimi formal.
- Zhdukja ose shkatërrimi i sendit objekt uzufrukti, shndërrim apo transformim ky që pengon ushtrimin e së drejtës ose përjashtimin nga tregu ose qarkullimi civil.
- Mospërdorim gjatë afateve të parashkrimit fitues dhe parashkrimit të gjatë.

2.4. Përdorimi (Usus) dhe e drejta e banesës (Habitatio)

Në epokën e Labeo, u pranua mundësia e krijimit të një të drejte, që të kishte ekskluzivisht për objekt vetëm *Usus* (pushtetin e gëzimit të drejtpërdrejtë të sendit), pa qenë e nevojshme që titullarit t'i atribuohet, në të njëjtën kohë, *fructus*, pushteti që të bëjë të vetat frutat e këtij sendi. *Usus* (e drejta e përdorimit) ka një karakter më të rreptë personal, por lidhja e *ususus* me titullarin nuk bëhet në mënyrë të ngushtë. Në rast se ishte vendosur *ususus*, pra, përdorimi i një shtëpie, nuk lejohej që kjo të jepej edhe me qera, por titullari i së drejtës së përdorimit mund të jetonte në ambientet e shtëpisë së bashku me anëtarët e familjes, ose edhe me miq të tjerë, por jo këta të fundit si qiramarrës.

2.4.1. E drejta e banesës (Habitatio)

Në analogji me trajtimin e problemeve të servituteve të parregullta, në periudhën e vonë antike, u përvijua një figurë pak a shumë e ndryshme prej uzufruktit dhe të drejtës së përdorimit.

Fakulteti i përdorimit të një shtëpie banimi, çoi në konfigurimin e një të drejte reale autonome, që u njoh me termin *Habitatio* (përdorimi i banesës). Justiniani duke dashur të

zgjidhte një grindje të vjetër, i dha një rregullim më vete kësaj figure. *Habitator* (përdoruesi i banesës) kishte të drejtë që të jepte me qera banesën, por e drejta e banesës nuk shuhej me mospërdorim ose me ndryshim të statusit të personit.

Në fillim kjo e drejtë ishte e barabartë për nga përmbajtja me të drejtën e përdorimit, ndërsa në kohën e Justinianit mbizotëroi mendimi se kjo e drejtë barazohet me uzufruktin. I autorizuari ishte i lirë të merrte me qera skllëvërit dhe kafshët që ishin objekt i këtij instituti.

2.5. Të drejtat reale të garancisë : Pengu (*Pignus*) dhe Hipoteka (*Hypotheca*)

2.5.1. Pengu

Në të drejtën romake kreditorët kërkonin prej debitorëve garanci, në mënyrë që pas afatit të kontraktuar do t'u ktheheshin sendet e njëjta ose sasia e njëjtë e sendeve të njëjlojshme.

Garantimi mund të ishte personal ose real. Garantimi personal ekzistonte atëherë kur përveç debitorit, edhe disa persona të tjerë të zotoheshin se do t'i paguajnë borxhin kreditorit (dorëzania).

Garantimi real ekzistonte atëherë kur kërkonin që debitorët t'u linin në dispozicion disa vlera që do t'u shërbenin si garanci për përmbushjen e detyrimit. Paraardhësi historik i pengut ishte *Fiducia (Cum Creditore)*. Subjekti që donte të kërkonte një kredi i jepte kreditorit një send nga prona e vet, përmes një marrëveshjeje me të cilën kreditori detyrohej të transferonte pronësinë e sendit tek dhënësi, kur borxhi të ishte paguar.

Burimet e garantimit real të kreditorëve ishin kontratat e pengut, në bazë të të cilave debitorët u linin në dispozicion kreditorëve disa vlera duke i autorizuar ata që nga sendet e dhëna peng, t'a nxjerrin borxhin nëse rregullisht dhe në kohën e duhur nuk përmbushin detyrimin e marrë.

E drejta romake ka njohur dy lloj kontratash pengu:

- 1) Kontrata më e lashtë ishte ajo që lidhej me formën *In Iure Cesio* midis kreditorit dhe debitorit. Në këtë rast debitori i jep kreditorit një send në pronësi duke e detyruar që të njëjtin send t'ia kthejë nëse e paguan në kohë e në rregull borxhin

primar. Pasojë juridike e kontratës ishte vendosja e të drejtës pronësore të kreditorit mbi sendin.

- 2) Pengu i dorës ishte një lloj tjetër kontrate pengu, me anë të të cilit debitori i linte kreditorit një send të luajtshëm e të pazëvendësueshëm duke e autorizuar atë që të posedojë, t'a shesë sendin dhe me çmimin e fituar të zëvendësojë detyrimin primar të debitorit (në rast se ky nuk e plotëson në rregull dhe në afat).

E drejta për të shitur sendin objekt pengu lindte për kreditorin në momentin e vonesës së debitorit ose kur debitori nuk kishte plotësuar në rregull detyrimin. Në të drejtën post - klasike, objekti i pengut mbetej pronë e kreditorit, në rast se nuk plotësohej detyrimi primar. Në raste të veçanta kreditori mund të kërkonte prej debitorit shpagimin e gjithë shpenzimeve që ishin të domosdoshme për ruajtjen e objektit.

Kur objekti i pengut nuk mund të shndërrohej në të holla, kreditori kishte të drejtë që prej organeve kompetente të kërkonte vendosjen e pronësisë së tij mbi objektin.

Të drejtat e tyre kreditorët i mbronin me padi *Possessoria*, ndërsa debitorët me padinë e rregullt *Rei Vendicatio*.

2.5.2. Hipoteka (*Hypotheca*)

Pararendësi i hipotekës *Hypotheca* në të drejtën romake (ose *PignusConventum*) lindi për shkak të lënies së garancisë në rastet e kontratave të qirasë së tokave. Në rastin e mospagimit të qirasë, pretori i lejonte qiradhënësit të një toke bujqësore *Interdictum Salvianum*, me të cilin ai vendoste posedimin mbi sendin garanci, për aq sa qiramarrësi nuk përmbushte detyrimin.

Hipoteka ishte kontratë pengu, në bazë të së cilës kreditorët fitonin të drejtën që pas vonesës së debitorit në përmbledhjen e detyrimit të kërkonin posedimin e objektit të pengut, me qëllim për t'a shitur e për të nxjerrë prej çmimit të shitur detyrimin e debitorit.

Disa karakteristika të hipotekës janë:

1. Krijohet me marrëveshje të thjeshtë midis debitorit dhe kreditorit. Në periudhën post -klasike filluan të praktikoheshin metodat e përpilimit të dokumenteve publike e private për lidhjen e kontratës së hipotekës, këto dokumenta që të kishin fuqi

provuese duhej të firmoseshin nga tri dëshmitarë. Përveç hipotekave të kontraktuara ekzistonin edhe hipoteka ligjore në heshtje, si ajo e qiradhënësit mbi pasurinë e qiramarrësit të pasurive bujqësore apo e banesave. Ekzistonin edhe hipoteka të tjera thjesht ligjore, si ajo e investitorit mbi objektin e investimeve, ajo e shtetit mbi pasurinë e debitorit të detyrimeve publike, hipoteka e gruas mbi pasurinë e burrit për ruajtjen e pajës etj.

2. Hipoteka nuk e kalonte objektin e pengut në posedim të kreditorit që në momentin e vonesës. Ajo krijonte mundësi që mbi të njëjtin objekt të vendoseshin shumë të drejta hipotekore, që krijonin kumulimin e hipotekave. Në rast konflikti që lidhej me ekzistencën e shumë kreditorëve hipotekarë, zbatoheshin rregulli “cili është i parë për nga koha është më i fortë për nga e drejta”. Ky rregull u aplikua derisa u bë ndarja e hipotekave sipas rangjeve. Në bazë të kësaj ndarje ekzistojnë hipoteka të privileguara si: hipoteka e gruas mbi pasurinë e burrit për sigurimin e pajës etj. Pas tyre vinin hipotekat e tjera thjesht ligjore dhe në fund hipoteka ligjore me heshtje.
3. Në të drejtën klasike objekt i hipotekave ishin vetëm sendet e trupëzuara (të paluajtshme), ndërsa në atë post - klasike objekt u bënë edhe sendet e patrupëzuara.
4. Në momentin e vonesës kreditorët fitonin të drejtën të kërkonin posedimin e objektit të hipotekës dhe pastaj të mund t’a shisnin. Shitja duhej të organizohej në mënyrë që të mbronte sa më mirë interesat e debitorëve. Kreditori që kishte organizuar shitjen, nga çmimi i fituar, nxirrte detyrimin e debitorit të tij dhe diferencën e mbetur e përdornin sipas rangjeve kreditorët e tjerë; pas pagimit diferenca e mbetur, nëse kishte, i takonte debitorit.
5. Kreditorët mbronin të drejtat e tyre me *Interdikte* për fitimin e posedimit, kur vonoheshin të drejtat që kreditori kishte ndaj debitorit. Debitori nga ana e tij mund t’i kundërshtonte kërkesat e paarsyeshme të kreditorëve për marrjen e posedimit të objektit të hipotekës.
6. Hipoteka si e drejtë aksesore shuhej me shuarjen e detyrimit primar. Ajo shuhej si e drejtë reale mbi sendet e huaja për shkak të shkatërrimit fizik të sendit, të heqjes dorë të kreditorëve si dhe për shkak të parashkrimit privat.

2.5.3. Shuarja e pengut dhe e hipotekës

Raste e shuarjes së pengut dhe të hipotekës:

1. për shkak të shuarjes së detyrimit;
2. për shkak të humbjes së sendit objekt pengu ose hipoteke;
3. për shkak të konfuzionit. Kjo verifikohet kur kreditori bëhet pronar i sendit të lënë peng ose në hipotekë për çfarëdo arsye;
4. për shkak të heqjes dorë prej titullarit;
5. për shkak të fitimit me parashkrim të sendit nga një i tretë, që me mirëbesim injoron ekzistencën e një të drejte reale të garancisë;
6. për shkak të vërtetimit të një *Lex Commissoria* si rrjedhojë e *Ius Distrahendi*.

KAPITULLI III: ASPEKTE KRAHASUESE MBI IURA IN REA ALIENA

3.1. Nocioni i servituteteve, burimet dhe parimet e tij.

3.1.1. Përkufizimet e përgjithshme dhe Nocioni i Servituteve

Servituti është një e drejtë sendore mbi një send të huaj, e cila titullarit të servitutit i bën të mundur që sendin e huaj t'a shfrytëzojë në një mënyrë (e drejtim) të caktuar.

Nga përkufizimi del e qartë se sendi mund të jetë i çdo pronari aktual (ose mbajtësi). Titullar i servitutit është çdo pronar (ose mbajtës) aktual i një sendi. E drejta e servitutit është një e drejtë sendore absolute. Ajo vepron *erga omnes*. Vepron kundër çdo personi duke përfshirë edhe vetë pronarin. Servituti krijohet në dobi të pronarit të sendit ose të mbajtësit të tij, ose në dobi të një personi të caktuar.

Servituti është një marrëdhënie juridike midis dy palëve, në të cilën, njëra është aktive dhe tjetra pasive². Servituti pra, u lind vetëm midis subjekteve. Ai nuk mund të krijohet midis sendeve ose midis njerëzve në njërën anë dhe të sendeve në anën tjetër. Kështu, vetëm në mënyrë metaforike mund të thuhet se servituti krijohet midis sendeve, si në rastin e servitutit sendor. Siç dihet, e drejta nuk mund të krijohet midis sendeve. Sendet nuk mund të kenë të drejta. Ato nuk mund të jenë bartëse të të drejtave, nuk mund të jenë subjekte të të drejtave. Sendet nuk mund të jenë bartëse të servituteve. Midis sendeve nuk mund të krijohen marrëdhënie juridike, as marrëdhënie juridike të servitutit. Prandaj, servituti krijohet në dobi të pronarit të përditshëm të një sendi, në mënyrë që, në një situatë të caktuar, të mund të shfrytëzojë sendin e huaj. Përdorimi i sendit të huaj në një mënyrë të caktuar bëhet edhe në dobi të një personi të caktuar. Karakteri sendor-juridik i servitutit qoftë në anën aktive ose pasive, qoftë vetëm në anën pasive, hiqet si veçori e servitutit, autorizimi i titullarit të tij që sendi i tjetrit të shfrytëzohet në një mënyrë e drejtim të caktuar. Shfrytëzimi i sendit të huaj mund të jetë i çfarëdollojshëm. Për këtë arsye nganjëherë mendohet se numri i servituteve nuk është i kufizuar³.

² Vukovic, fq.153.

³ Cupelic I. (1925). “*Sistem opceg privatnog prava*”, Zagreb, fq. 246.

Theksimi i shfrytëzimit të sendit të huaj në një mënyrë të caktuar nga ana e titullarit të servitutit, do të mund të merret si veçori e servitutit, nëse në vetvete përmban, si të drejtën e anës aktive në shfrytëzimin e sendit të huaj, ashtu edhe durimin ose mosveprimin (tolerimin) e anës pasive, që sendi i tij të shfrytëzohet në një mënyrë të caktuar nga ana aktive. Aktiviteti i njëjës anë të servitutit shprehet në pasivitetin e anës tjetër dhe anasjelltas. Bërja (*facere*) në njëjën anë, shprehet në pësimin (*pati*) në anën tjetër. Por, meqënëse këto kanë të bëjnë me një send, e jo me marrëdhënie detyrimore (me veprim e mosveprim), këto veprojnë ndaj të gjithëve. Kanë karakter të marrëdhënies sendore-juridike dhe janë të drejta sendore, si për anën aktive⁴, ashtu edhe për anën pasive.

Nga kjo që u tha më lart, çështja vetvetiu del e përmbledhur: ana aktive e shfrytëzon sendin e huaj në një mënyrë të caktuar, kurse ana pasive e pëson ose e toleron këtë aktivitet në shfrytëzimin e sendit të tij. Në mbështetje të kësaj, del e qartë edhe përmbajtja e servitutit. Për anën aktive, kjo është shfrytëzimi i sendit të huaj në një mënyrë të caktuar. Kurse, për anën pasive, kjo është pësim (durim), mosveprim, tolerim, që të shfrytëzohet sendi i tij. Që në të drejtën romake, për servitutin ishte qenësor durimi ose mosveprimi.

Titullari i servitutit shfrytëzon sendin e huaj në një mënyrë të caktuar, pa marrë parasysh se kush është pronar (rnbajtës) aktual i këtij sendi. Këtu nuk është fjala për një pronar të vetëm të caktuar. Ana pasive nuk është e caktuar, sikundër që edhe te servituti sendor, nuk është e caktuar as ana aktive e as ajo pasive. Te këto palë paraqitet secili pronar (rnbajtës) aktual i sendit. Kjo ngaqë, servituti është një e drejtë sendore dhe kështu, shprehet edhe karakteri i saj sendor-juridik, si dhe marrëdhënia midis anës aktive dhe pasive, si marrëdhënie sendore-juridike. Servituti pra, nuk është e drejtë detyrimore as marrëdhënie juridike-detyrimore, por e drejtë sendore dhe marrëdhënie juridike-sendore.

Servituti, për objekt ka sendin e paluajtshëm të huaj. Por, objekt mund të jetë edhe sendi i luajtshëm i huaj, siç është rasti me frutgëzimin. Sendi mund të jetë në të drejtën e pronësisë ose është mjet shoqëror, kurse titullari i servitutit në sendin e huaj është jopronari. Ky jopronar mund të jetë individi ose personi juridik (p.sh., personi juridik shoqëror).

⁴ Derencin M. Tumac , (1883). “*Obcemu austrijskomu gradanskomu zakoniku IP*” , Zagreb, fq. 497

Rezultatet e kërkimeve e të studimeve mbi servitutet, provojnë bindshëm se servituti është një e drejtë sendore e pavarur, mbi një send të huaj. Servituti është një e drejtë origjinale. Ai është një e drejtë burimore. Servituti nuk ka rrjedhur nga pronësia, as është shkëputur nga ajo. Servituti nuk është rezultat i ndonjë shkëputjeje të autorizimeve pronësore, as nuk është rezultat i “shembjes” së pronësisë, sikundër që nuk është i lidhur në mënyrë të pandashme me pronësinë, sikurse nuk është as pjesë e pronësisë, as ndonjë e drejtë sektoriale dhe as që është e drejtë aksesore⁵ etj. Kur çështjen e shikojmë në këtë kontekst del e qartë se, servituti nuk është krijuar për të kufizuar pronësinë, sikundër që servituti nuk është krijuar si rezultat i vullnetit të ndonjë pronari, individit, pretori apo ligjvënësi.

Servituti ka origjinë të pavarur të lindjes dhe të zhvillimit të tij. U lind, u zhvillua dhe u formua si e drejtë e pavarur mbi sendin e huaj. Ai nuk u lind dhe nuk u krijua nga pronësia ose diçka tjetër, por u lind si rezultat i një shkalle të caktuar të marrdhënieve private të prodhimit, si domosdoshmëri e caktuar ekonomike. Servituti u lind atëherë, njëkohshëm ose përnjëherë me shfaqjen e pronësisë. U lind në procesin e shthurjes së pronësisë së përbashkët (kolektive) dhe të “rënies” së saj në pronësi private. Studimet tona dëshmojnë se servituti u zhvillua para se të diferencoheshin autorizimet pronësore dhe para se të formohej uniteti pronësor, uniteti i autorizimeve pronësore⁶.

Mbështetur mbi këtë bazë del e qartë se, servituti nuk mund të dale veçmas nga pronësia e as që nuk ka mundur të shkëputet me ndonjë autorizim pronësor për t'u pavarësuar, duke e autorizuar titullarin e servitutit që të shfrytëzojë në një mënyrë të caktuar sendin e pronarit⁷. Nevoja e caktuar ekonomike e krijon servitutin si të drejtë të veçantë, e cila mori karakter konkurimi i së drejtës së pronësisë, meqë mbi të njëjtin send të pronarit të përditshëm, i bën të mundur titullarit të servitutit t'a shfrytëzojë sendin e pronarit, duke detyruar vetë pronarin, që në sendin e tij të pësojë ose të mos veprojë diçka, edhe pse ai do të mund t'a bënte këtë, sikur të mos ekzistonte servituti. Servituti ekziston njëkohësisht me pronësinë mbi të njëjtin send, duke u kufizuar si dhe duke bashkë-ekzistuar

⁵ Planiol M & Ripert G. (1959), “*Traite elementaire de droit civil*”, 699-700, Louisiana State Law Institute..

⁶ Markovic L. (1927). “*Gradansko pravo*”, Beograd, fq. 436-437.

⁷ Benussi, B. (1931). “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, Tiranë, fq. 181.

në ndërthurshmëri dhe në ndërlidhshmëri midis tyre. Mbi këtë bazë duhet shikuar funksioni kufizues i servitutit ndaj pronësisë, por edhe të pronësisë ndaj servitutit. Kështu e kuptojmë kufizimin e ndërmjetëm midis servitutit dhe pronësisë, Mirëpo, pronësia edhe më tej ekziston e paprekur, e pashembur fare, por vetëm e kufizuar, madje vetëm për aq, sa është e nevojshme, që titullari i servitutit t'a shfrytëzojë sendin e pronarit (sendin e huaj) në një mënyrë të caktuar. Autorizimet e pronarit lidhur me sendin, në të cilin ekziston servituti, nuk janë prekur fare; ato nuk janë zvogëluar, vëllimi i tyre nuk ka rënë. Uniteti pronësor në subjektin e pronarit ekziston dhe ai, bile, ka të drejtë të disponojë sendin, në të cilin ekziston servituti.

Duke u mbështetur sa më sipër, konkludojmë se: servituti është origjinal, i pavarur, u lind në një shkallë të caktuar të marrëdhënieve të prodhimit, si domosdoshmëri ekonomike, sikurse ka ndodhur edhe me pronësinë, si dhe me institucionet e tjera juridiko-civile. Kjo zgjidhje e problemit, dallon nga pjesa dërrmuese e teorisë mbi servitutin, qoftë në të drejtën pozitive në vend, qoftë në të drejtën komparative botërore. Për të mbështetur konceptin tonë u nisëm nga të dhënat e së drejtës së lashtë në përgjithësi, duke përfshirë edhe të drejtën e hershme, të drejtën komparative botërore, si dhe, çka është posaçërisht me interes, u mbështetëm edhe në të dhënat e të drejtës zakonore shqiptare. Këtu shtojmë vetëm se, servituti u lind pavarësisht në rrjedhën e shthurjes së pronësisë kolektive për t'u zhvilluar e lartësuar në marrëdhëniet private të pronësisë, si instrument eksploatimi, deri në piedestalin më të lartë, për t'u zhdukur përfundimisht; në marrëdhëniet socialiste të pronësisë (prodhimit).

Nisur nga ky pikëvështrim, e drejta e servitutit nuk mund të jetë një e drejtë aksesore e të drejtës së pronësisë, sikundër që, nuk mund të jetë ndonjë pjesë e pronësisë. E drejta e servitutit, si e drejtë burimore, e pavarur, mbi sendin e huaj, nuk mund të jetë e drejtë aksesore e askujt, sikurse që edhe nuk është. Ekzistenca e servitutit mbi një send të huaj nuk varet nga ekzistenca e së drejtës së pronësisë në atë send. Servituti mund të ekzistojë edhe në mjetin shoqëror, mbi të cilin nuk mund të ketë të drejtë private të pronësisë etj. Aksesoriteti i servitutit nuk mund të shpjegohet me faktin se servituti është

një e drejtë e përhershme në sendin e huaj. Përkundrazi, përhershshmëria e të drejtës së servitutit përbri të drejtës së pronësisë, provon pavarësinë e servitutit, sikundër provon se servituti nuk është një e drejtë aksesore dhe se nuk ekziston vetëm për faktin se ekziston një e drejtë tjetër pronësore, po mbi atë send. Sikundër që as lindja, as ekzistenca dhe as qenia e servitutit nuk është e lidhur pashkëputshmërisht me të drejtën e pronësisë. Prandaj, edhe nuk është një e drejtë aksesore e saj.

Servituti nuk është e vetmja e drejtë sendore mbi sendin e huaj - *iura in realiena*, përveç servitutit, janë edhe e drejta e pengut, barrët sendore, e drejta e ndërtimit etj. Prandaj, fakti se servituti krijohet në sendin e huaj, nuk e specifikon atë nga të drejtat e tjera sendore mbi sendin e huaj. Ndër të tjera, servituti shquhet ngaqë ai është një e drejtë e përhershme, kur është fjala për servitutet sendore, ose është i lidhur për jetën e një personi kur ka të bëjë me servitutin personal. Titullari i servitutit sendin e huaj e shtrytëzon në një mënyrë të caktuar. Me këtë mund të nënkuptohet se dobitë (fitimi, interesi) ekonomike nga sendi i huaj me anë të servitutit, mund të realizohen vetëm në harmoni me qëllimin e krijimit të tij dhe se sendi i huaj shtrytëzohet vetëm në suazat e përmbajtjes së servitutit konkret⁸. Kjo anë aktive e servitutit në shfrytëzimin ekonomik të sendit të huaj, nga ana e titullarit të servitutit, e detyron pronarin e përditshëm të këtij sendi ose mbajtësin e tij, që të durojë ose të mos veprojë (*pati et non facere*) në dobi të titullarit të servitutit.

3.1.2. Burimet juridike të servituteve

Burimet juridike për servitutet, pas luftës nuk ishin të plota, meqë as nuk ekzistonte një kod civil dhe as që ishte nxjerrë ndonjë ligj me të cilin do të rregulloheshin marrëdhëniet e pronësisë në përgjithësi, duke përfshirë edhe marrëdhëniet juridike të servituteve. Në kuadrin e rregullave, si burime juridike merreshin, jo vetëm dispozitat e kodeve civile e të ligjeve të tjera, por si burime mund të merreshin edhe e drejta zakonore lokale në bazë të së cilës janë rregulluar me gjenerata marrëdhëniet fqinjësore, natyrisht.

⁸ “Gradansko pravo III”, Vizner B., fq. 384.

Servitutet personale ende nuk janë të rregulluara me dispozita pozitive. Në bazë të analizës që i kemi bërë servitutit, në aspektin vertikal ose horizontal të zhvillimit të tij, del se as që vlen t'i kushtohet kaq rëndësi servitutit si institucion dhe e drejtë që në marrëdhëniet socialiste të prodhimit vjen evoluon deri në zhdukje, jo më me insistimin për ndonjë lartësim edhe më të madh të tij. Së dyti, meqë ligjvënësi federativ është përcaktuar për rregullimin e marrëdhënieve bazë të pronësisë, është shkuar më larg sa që duhet dhe është e nevojshme për rregullimin unik të së drejtave të servituteve. Kodet civile, madje lejojnë shprehimisht mundësinë që servitutet të rregullohen edhe me anë të së drejtës zakonore.

Nga ana tjetër, rregullimi i servituteve bëhet në mënyrë, të thuash, stereotipe. Ligjvënësi mbetet në suazat e rregullimit klasik të servitutit. Bile, sikundër kemi vërejtur me parë, mënyra se si ligjvënësi ka rregulluar servitutin në mjetet shoqërore në kuadrin e servituteve sendore edhe në suazat e së drejtës së servituteve, mund të shkaktojë ngatërtime serioze, jo vetëm në aspektin teorik, por edhe në atë praktik.

3.1.3. Parimet e servituteve

1. Servituti është e drejtë sendore⁹.

Si për çdo të drejtë sendore, edhe për servitutin vlejné parimet dhe karakteristikat që vlejné edhe për të drejtat e tjera sendore. Ai është një e drejtë e karakterit absolut dhe si e tillë vepron *erga omnes*, ndaj të gjithëve, duke përfshirë këtu edhe çdo pronar të sendit. Titullari i servitutit e shfrytëzon sendin e huaj, pa marrë parasys, se cili është pronar aktual i sendit dhe këta janë të shtrënguar të durojnë, ose të mos veprojnë.

2. Servituti është e drejtë sendore në një send të huaj. Nulli res sua servit.

Nga vetë përkufizimi i servitutit, del e qartë se servituti është një e drejtë sendore në sendin e huaj. Jopronari fiton të drejtë servituti në sendin e pronarit aktual, megjithëse sot servituti mund të krijohet edhe në sendin e jopronarit. Kështu ndodh me mjetin në pronësinë shoqërore. Titullari i së drejtës së pronësisë ose personi juridik shoqëror, mund të

⁹ Ourliac V. – Malafosse J, “*Historie du droit prive, 2*”, fq. 384.

krijojë servitut në mjetin shoqëror, të një personi juridik shoqëror tjetër. Mbi të njëjtin send shoqëror nuk mund të ekzistojë e drejta e pronësisë. E drejta romake, por edhe kodet civile moderne qëndruan në konceptin se servituti mund të krijohet vetëm në sendin e huaj. Prej këndej del se, servituti nuk mund të krijohet në sendin e vet (të tij). Kjo do të thotë se pronari nuk mund të krijojë të drejtë servituti në sendin e tij. Prandaj, kur titullari i servitutit bëhet edhe pronar i sendit, mbi të cilin ekziston e drejta e servitutit, shuhet. Me fitimin e pronësisë, servituti mbi këtë send shuhet për pronarin. Servituti shuhet kur i njëjti person bëhet pronar edhe i sendit për të cilin është krijuar servituti dominant, edhe i sendit mbi të cilin është krijuar servituti (shërbyes), ndonëse vlen të theksohet se, servituti nuk shuhet edhe pas bashkimit të sendit dominant dhe të atij shërbyes në të njëjtin pronar, në qoftë se servituti është regjistruar në regjistrat publikë, përderisa të mos fshihet¹⁰.

Duhet thënë se ky parim, pra që servituti nuk mund të krijohet në sendin e vet, nuk është përqaftuar në të gjitha kodet civile. Kodi civil i Zvicrës lejon mundësinë e krijimit të servitutit pronësor¹¹, sipas të cilit, mund të krijohet servitut mbi një tokë, në dobi të një toke tjetër të të njëjtit pronar. Pronarit i lejohet që të krijojë servitut në dy tokat e tij të regjistruara, në shtojca të ndryshme të librave të tokës, me qëllim që të rregullohet marrëdhënia fqinjësore, në rast se bëhet tjetërsimi i tokës. Nuk ka pengesa që mbi një send të vetëm, të krijohen më shumë servitute, përparësia e titullarëve të më shumë servituteve caktohet në bazë të parimit *prior tempore patio iure*. I pari në kohë, më i fortë në të drejta.

Edhe më parë kemi vërejtur se e drejta frënge, italiane e shqiptare parashikonte mundësinë e krijimit të servitutit në bazë të titullit juridik të veçantë të servitutit - destinimi i atit të familjes (*La destination du pere de famille; la destinazione del padre di famiglia*). Krijimi i servitutit në bazë të titullit me emër të veçantë, destinimi i atit të familjes bëhet kur në dy sende (prona), tani të ndara (të pjesëtuar) që më parë, ishin të të njëjtit pronar, ky i “*ka vue, ose i ka lanë punët*”, në gjendje të tillë, nga e cila rezulton se ekziston servituti. Këtu është fjala për sende të dy pronarëve të ndryshëm, sepse thamë se servituti

¹⁰ Planiol – Ripert “*Traite elementaire de droit civil*”, fq. 698.

¹¹ Neni 733, Code Civil Suisse, Bern 1971.

nuk mund të krijohet në sendin e vet. *Nulli res sua servit*. Sendet (pronat) që tani janë të veçanta, ishin pronësi e *pater familias*-it. Ato ndahen, dhe tani pronar të njërit send mund të jenë më shumë persona pronarë të përbashkët¹² (anëtarë të familjes), kurse pronar i sendit tjetër është individi.

Servituti tani mund të krijohet, si në dobi të sendit të pronarëve të përbashkët në sendin e individit, po ashtu edhe në dobi të sendit të pronarit individual mbi sendin e pronarëve të përbashkët. Në këtë rast, kur sendet e një pronari të vetëm (të *pater familias*-it) kalojnë në dy pronësi të veçanta, për krijimin e servitutit, nuk kërkohet titulli ose parashkrimi fitues.

3. Servituti nuk mund të jetë në bërje. *Servitus in faciendo consistere nequit*.

Sipas këtij parimi, servituti nuk mund të jetë në bërje (*facere*), por në durim (*pati*) dhe në mosveprim (*non facere*).¹³ Vetvetiu del se në bazë të servitutit, nuk kërkohet nga pronari aktual i sendit mbi të cilin themelohet e drejta e servitutit, që të bëjë ose të ndërmarrë diçka, por përkundrazi, të mos veprojë, edhe pse si pronar i sendit, do të mund t'a bënte, por për shkak të servitutit, nuk duhet të bëjë ose të durojë veprimet e titullarit të servitutit në sendin e tij, në bazë të servitutit të themeluar në atë send. Në të drejtën romake çmohet se esenca e domethënies së servitutit nuk qëndron në kërkesën që, pronari i sendit shërbyes të veprojë si të kositë barin, të përpiqet për të sajuar një pamje të bukur ose që me materialin e tij të punojë ndonjë pikturë, por, e kundërta, në kërkesën që, ai të durojë ose të mos veprojë¹⁴. Në esencë, po këtu mbështetet sot edhe e drejta moderne në përgjithësi. Natyrisht, ato të drejta, të cilat e parashohin rregullimin dhe ekzistencën e servituteve, si të drejta subjektive mbi një send të huaj.

Mbi këtë parim, mbi durimin ose mosveprimin disa kode civile ndërtuan servitutin, duke i mbështetur mbi të edhe vet karakteristikat e veçoritë e tij, si një institucion juridik sendor. Durimi dhe mosveprimi, nuk paraqesin diçka që është qenësore dhe e rëndësishme, vetëm për servitutin, meqë edhe te pengu diçka durohet dhe tolerohet (nuk veprohet).

¹² Benusi, *Sendet, zotërimi dhe modifikimet e tija*, fq. 194, Neni 984 Kodi Civil shqiptar, fq.531.

¹³ Ourliac V. – Malafosse J, “*Historie du droit prive, 2*”, , fq. 384

¹⁴ Pfaf – Hofman “*Pandekte ili danasnje rimsko pravo*”, fq. 384

Të drejtat sendore për ekzistencën e tyre, nuk konsistojnë me anë të aktivitetit të dikujt tjetër, por në mosaktivitet, në mosveprim e mosbërje, në një mosndërmarrje që do të shkaktonte dëmtimin ose pengimin e ushtrimit të së drejtës sendore. E drejta e servitutit, si e drejtë sendore, konsiston, në durim e në mosveprim.

Në rastin e parë, pronari i tokës shërbyese duron kalimin e titullarit të servitutit nëpër tokën e tij, kurse në rastin e dytë, pronari nuk do të ngrinte ndonjë ndërtesë ose nuk do të mblidhte pemë të larta, nëse me atë rast titullarit të servitutit të pamjes i pengohet, i zihet pamja. Pronari i sendit shërbyes nuk mund të ndërmarrë asgjë që do të shkaktonte cënimin e të drejtave të titullarit të servitutit në sendin e pronarit¹⁵.

Nga kjo nuk është e vështirë të shihet se përmbajtja e servitutit qëndron në realitet, në durim dhe në mosveprim. Durimi dhe mosveprimi përbëjnë edhe përmbajtjen e shtrytëzimit të sendit të huaj. Mirëpo, ne nuk kuptojmë se durimi dhe mosveprimi që i vihen pronarit të sendit mbi të cilin është themeluar servituti, e zhveshin pronarin nga ushtrimi i së drejtës së tij të pronësisë po mbi atë send dhe të mos e shtrytëzojë sendin e tij. Pronari mund të ushtrojë të drejtën e tij të pronësisë, por në qoftë se nuk bie në kolizion me ushtrimin e të drejtës së servitutit nga ana e titullarit të servitutit, nëse e drejta e tij nuk çenohet e nuk pengohet në ushtrimin e saj. Nuk ka pengesë, që pronari të kalojë nëpër rrugën në tokën e tij, në të cilën ekziston servituti. Mirëpo, pengesa qëndron në mospengimin e ushtrimit të së drejtës së servitutit nga ana e titullarit të tij. Prandaj, durimi ose mosveprimi i pronarit në sendin e tij, në të cilin ekziston servituti, nuk qëndron në atë se pronari nuk e ndërmerr atë për të cilën është i autorizuar, të ndërmarrë e të veprojë si pronar, por ne faktin se ndërmarrjet e tij nuk mund të jenë të atilla, që atë në ndonjë mënyrë t'a dëmtojnë, çënojnë e pengojnë ushtrimin e të drejtave të servitutit mbi sendin e tij.

Mirëpo, parimi *servitus in faciendo consistere nequit*, nuk qëndron vetëm në durim e mosbërje. Sipas Aquilius Gallus-it, servituti nuk mund të konsistojë në detyrimin e tjetrit që të bëjë diçka¹⁶. Mendimi i Servi-ut (Servi), sipas të cilit, titullari i së drejtës së servitutit mund t'a obligojë pronarin e murit, për murin e të cilit është mbështetur shtëpia, që atë mur

¹⁵ Benussi, “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, fq. 182.

¹⁶ Ulpianus, *Digesta* 8, 6, 5, 2.

t'a mbajë në rregull. Prandaj, me kohë u pranua një përjashtim për *servitus oneris ferendi*, sipas të cilit pronari i murit ose i shtyllës, jo vetëm që duhet të durojë (lejojë) vënien (mbështetjen) e ndërtesës së tjetrit, por edhe detyrimin që ka për t'a mirëmbajtur këtë mur ose shtyllë. Por, këto detyrime nuk janë të karakterit detyrimor. Një detyrim për mirëmbajtjen e sendit e merr edhe vetë pronari i sendit, nëse edhe ai vetë, përbri titullarit të së drejtës së servitutit, e shtrytëzon atë send.

Si përjashtim nga parimi se servituti konsiston në durim ose në mosveprim, merren edhe të ashtuquajturit servitutet ligjore ose servitutet legale edhe pse ato nuk janë servitute civilo-juridike. Krijimi i servitutit ligjor nuk është rezultat i vullneteve të anës aktive ose pasive. Krijimi i këtyre servituteve nuk është rezultat i ndonjë kolizionit të së drejtave subjektive të këtyre palëve, ose i ndonjë marrëdhënieje civilo-juridike të tyre. Por, durimi ose mosveprimi, si dhe vënia e detyrimeve për anën pasive, pronarin e sendit, bëhet në bazë të forcës së dispozitave të ligjit, ose të vendimit të organit shtetëror. Këto kufizime për anën pasive, nuk bëhen në interes të një sendi ose subjekti tjetër, për interes të të cilit krijohet servituti siç është rasti për servitutin. Bile, për këto servitute, servitutet ligjore, përveç emrit që mbajnë si servitute, mund të thuhet se në të vërtetë nuk janë servitute. Te këto servitute nuk janë dy anë të vullnetshme njëra kundra tjetrës; nuk ka kolizione të së drejtës subjektive të dy anëve të vullnetshme; nuk ka dy sende në interesin (dobinë) e të cilave krijohen servitutet, ose subjekt në dobinë e të cilit krijohet një servitut i tillë. Këtu servituti nuk konsiston në kufizimin e pronësisë, si rezultat i ekzistencës të të drejtave të pavarura subjektive të palëve të vullnetshme, por si rezultat i ekzistencës të forcës ligjore ose të vendimit të një organi shtetëror. Kufizimi i pronësisë këtu nuk është i brendshëm, por do të thoja, është i jashtëm, ligjor ose administrativ. Me ligj ose me vendim administrativ mund të kufizohet pronësia, duke e kufizuar pronësinë në ushtrimin e së drejtës së pronësisë, në atë mënyrë, që të durojë ndonjë mision, të ndalohet prerja e drunjve, kalimi i telave telefonike, i shtyllave elektrike, për qëllime shëndetësore, ekonomike, ushtarake, kulturore, për interes shoqëror etj. Të gjitha këto e kufizojnë pronësinë, por jo në bazë të servitutit civilo-juridik, por të servitutit legal.

4. *Servituti duhet të jetë i dobishëm - utilis.*

Në bazë të këtij parimi nënkuptohet se servituti nuk mund të krijohet mbi sendin e tjetrit vetëm sa për t'u krijuar, sikurse ai nuk mund të krijohet vetëm sa për t'i ndaluar pronarit të sendit mbi të cilin themelohet servituti, që të ushtrojë autorizimet e tij pronësore; t'ashtrëngojë atë të durojë ose të mos veprojë. Del se servituti, nuk mund të krijohet mbi sendin e huaj nëse për të nuk ekziston ndonjë dobi¹⁷.

Dobitë duhet të kenë një qëllim të kuptimtë, të arsyeshëm. Servitutin, sikundër dihet, e kushtëzojnë nevojat ekonomike. Në këtë kuptim flasin edhe ligjvënësit, duke lidhur krijimin e servitutit me nevojat e shfrytëzimit ekonomik të një sendi, kur është fjala për servitutet sendore, si dhe me dobitë (the benefit), nevojat e një personi. Në këtë kontekst mund të bëhet fjalë për komoditet, mirëpo, komoditeti duhet të jetë vetëm në funksion të përdorimit e shfrytëzimit më të mirë të sendit, në dobi të të cilit krijohet servituti (sendi dominant), e jo për ekskursion etj. Krijimi dhe ekzistenca e servitutit lidhet për ekzistencën e dobisë, të nevojës së caktuar. Kjo dobi e nevojë, nuk është krijuar e shprehur nga ndonjë ligjvënës ose individ, por u gjend në jetë, ngaqë atë e kushtëzoi nevoja ekonomike edhe të ndahet si institucion, e drejtë e veçantë dhe të formohet si e tillë, deri në zhdukje, por edhe që t'a sanksionojë si të tillë edhe vetë ligjvënësi. Ligjvënësi, pra, nuk bëri tjetër, veçse sanksionoi atë që e krijoi jeta, atë që ekzistoi. Ligjvënësi e sanksionon e rregullon, derisa të ekzistojë interesi, dobia e nevoja për të, dhe ka për t'a flakur në atë çast, kur për të nuk do të ndihet nevojë e interes, dobi e domosdoshmëri ekonomike etj.

5. *Ushtrimi i servitutit duhet të bëhet me kujdes. Servitutibus civiliter untendum est.*

Ky parim është quajtur edhe i restriksionit e i kursimit me kuptimin se, me rastin e ushtrimit të së drejtës së servitutit në sendin e huaj, pronari i këtij sendi, të pengohet sa më pak. Kjo, para së gjithash, duhet të kihet parasysh kur dihet se servituti është i vullnetshëm. Pronari i tokës shërbyese obligohet se do të durojë, ose të mos veprojë vetëm për aq sa është e nevojshme, që titullari i servitutit të krijuar në sendin e tij, të ushtrojë të drejtën e servitutit pa pengesa, vetëm për aq sa është e nevojshme për shfrytëzimin e sendit të tij. As më tepër, e as më pak. Megjithatë, qëllimi është që ushtrimi i së drejtës së servitutit të

¹⁷ Pfaf – Hofman “*Pandekte ili danasnje rimsko pravo*”, fq. 432.

ngushtohet, të zbresë në domosdoshmëri, por jo të zgjerohet. Shfrytëzimi i tokës shërbyese nga ana e titullarit të servitutit duhet të bëhet në atë mënyrë, që sendit shërbyes t'i shkaktohen sa më pak dëme. Ushtrimi i servitutit pra, duhet të bëhet në atë mënyrë, që të mos kufizohet e drejta e pronësisë së pronarit të sendit shërbyes, më tepër se ai vetë ka pranuar, si dhe të mos kufizohet vëllimi i autorizimeve të titullarit të servitutit me ushtrimin e këtyre të drejtave, më tepër sesa është e nevojshme. Ana aktive, prandaj, servitutin duhet t'a shfrytëzojë në atë mënyrë që, sendi shërbyes të ngarkohet e dëmtohet sa më pak. Në këtë kontekst, pala pasive mund t'a nxjerrë servitutin, për shkak të ndryshimit të rrethanave, në një vend tjetër, ku sendi i tij do të ngarkohet më pak, natyrisht duke mos prekur në vëllimin e autorizimeve të titullarit të servitutit. Këtë të drejtë bartjeje të servitutit nga një vend, në tjetrin e lejon e drejta moderne.¹⁸ Sipas Kodit Civil gjerman “e drejta e bartjes së servitutit nga një vend në tjetrin nuk mund të përjashtohet e të kufizohet me transaksione juridike”. Ndërsa, të drejtë kërkesë për “zhvendosjen” a “lëkundjen” e servitutit nga njëri vend në tjetrin, sipas Kodit Civil Italian, në kushte të caktuara, ka edhe ana aktive edhe ana pasive. Diçka të ngjashme parashihte edhe Kodi Civil Shqiptar. Sipas KCSH, në qoftë se ushtrimi origjinal është bërë për pronarin e pronës shërbyese, më i rëndë ose e ndalon të bëjë ndonjë punë, riparime ose përmirësime, ky mund t'i ofrojë pronarit të pronës dominante një vend tjetër, që gjithashtu është i volitshëm për ushtrimin e servitutit dhe ky nuk mund t'a refuzojë. Ndërrimi i vendit për ushtrimin e servitutit mund të bëhet edhe me kërkesën e pronarit të pronës dominante, kur ky pranon se ky këmbim i sjell dobi të madhe dhe nuk e dëmton pronën shërbyese. Jo vetëm kodet në të drejtën krahasuese, por edhe praktika gjyqësore, sot lejon ndërrimin e vendit të servituteve, në qoftë se paraqet një ngarkim të panevojshëm të tokës shërbyese. Parimi sipas të cilit, toka shërbyese duhet të ngarkohet sa më pak, i jep të drejtë pronarit të tokës shërbyese, që të kërkojë ngushtimin e servitutit sa më shumë. Në këtë mbështetje, pronari i pronës shërbyese, jo vetëm që mund t'a ndërrojë vendin e kalimit të rrugës, të monopazit, të shtegut etj., kur këto janë bërë barrë e rëndë, ose të panevojshme për pronën shërbyese, por ai mund të kërkojë edhe pushimin e plotë të servitutit.

¹⁸ Kodi Civil Shqiptar, Viti 1929, Neni 548.

Për ushtrimin e servitutit në mënyrë të vëmendshme, janë kujdesur edhe kodet e ligjet civile. Kështu KCSH kërkonte që e drejta e servitutit të mund të përdoret vetëm sipas titullit ose sipas posedimit që ka, dhe nuk mund të bëjë as në pronën dominante, as në atëshërbyese ndonjë gjë të re, që rëndon gjendjen e pronës shërbyese. Ndërkaq, në qoftëse lind dyshimi mbi shtrirjen e servitutit, ushtrimi i tij duhet të kufizohet në atë çka është e nevojshme për destinimin dhe përdorimin e volitshëm e të përshtatshëm të pronës dominante, duke i shkaktuar pronës shërbyese dënim më të vogël. Kur mënyra e ushtrimit të servitutit është e përcaktuar me rregulla juridike, është e lehtë të hetohet se si duhet ushtruar ajo, në mënyrë të kujdeshme pa tanguar sendin shërbyes si dhe të drejtat e pronësisë së pronarit të këtij sendi. E drejta krahasuese e zgjidh këtë çështje në atë mënyrë, që në këto raste vëllimi dhe mënyra e ushtrimit të së drejtës së servitutit sendor përcaktohet me normat shoqërore dhe me doket (zakonet) lokale.

Nuk lejohet ndryshimi i vëllimit dhe i mënyrës së ushtrimit të servitutit, nëse ajo sjell ngarkimin e sendit shërbyes. Dhe, natyrisht, në qoftë se kjo nuk ndodh me ndërhyrjet e bëra, ndryshimi është i lejueshëm.

6. Patjetërsueshmëria e pavarur e servituteve

Sipas këtij parimi, servitutet vetë janë të patjetërsueshme, qoftë në anën aktive, qoftë në atë pasive. Sikurse kemi thënë, servituti krijohet mbi një send të caktuar të huaj në dobi të një sendi ose të një personi të caktuar. Del logjikisht se tjetërsimi i servitutit duhet shikuar vetëm në këtë kontekst dhe në këtë lidhshmëri. Kjo do të thotë, se në anën aktive, servituti nuk mund të ndahet në atë mënyrë, që ai të tjetërsohet, pavarësisht nga sendi dominant në dobi të të cilit është krijuar servituti në një send (tokë) tjetër ose tjetërsimi të bëhet pavarësisht nga personi i autorizuar në një person tjetër. Ndërkaq, për anën pasive, kjo do të thotë se servituti nuk mund të ndahet nga toka shërbyese dhe pavarësisht nga kjo, të tjetërsohet në një send (tokë) tjetër¹⁹. Prandaj, meqë servituti nuk mund të bartet pavarësisht, ai mund të tjetërsohet vetëm së bashku me sendin. Në anën aktive tjetërsohet vetëm me sendin dominant, si *pertinence* (nëndorësi), kurse në anën pasive vetëm,

¹⁹“Sistem opceg privatnog prava”, Cupelic I., fq. 248

sëbashku me sendin shërbyes, si barrë. Kjo lidhshmëri e servitutit për sendin e caktuar, thuhet se nënkupton pamundësinë e anës pasive, jo vetëm që servitutin pavarësisht t'a tjetërsojë në një send të huaj, por as në një send tjetër të të njëjtit pronar. Megjithëse këtu është fjala, nëqoftë se nuk ekziston marrëveshja ose, si do të thoshte Kodi Civil i Përgjithshëm i Austrisë, asnjë servitut nuk mund të ndahet në mënyrë të njëanshme nga sendi shërbyes, për t'u bartur në një send ose subjekt tjetër. Interpretimi do të çonte drejt mendimit: nëse ekziston marrëveshje, servituti do të mund të bartet nga sendi shërbyes në një tjetër. Mirëpo, nëse kjo ndodh, atëherë, domosdoshmërisht objekti i servitutit ndërrohet. Në këtë rast, me të drejtë është thënë se servituti ekzistues shuhet dhe bëhet themelimi i një servituti të ri. Por, tani kjo është tjetër nga ajo që në esencën e vet nënkupton ky parim është patjetërsueshmëria e pavarur e servituteve. Ndërkaq, kur është fjala për anën aktive, atëherë kuptohet se servituti nuk mund të tjetërsohet fare në një subjekt tjetër. Kjo vlen edhe kur është fjala për frutgëzimin, ndonëse te frutgëzimi, mund të bartet në personin tjetër vetëm ushtrimi i tij. Bartja e ushtrimit, nuk ndikon në qënien e servitutit pararendës personal dhe në krijimin e ndonjë servituti tjetër të ri. Sepse, ndërrimi me marrëveshje ose pa, të objektit të servitutit çon në shuarjen e atij ekzistues dhe krijimin e një tjetri të ri dhe nuk çon në bartjen e servitutit. Servituti krijohet për dobi të një sendi të caktuar dhe është i lidhur për të. Nëqoftë se mund të flitet për ndonjë karakter aksesor të servitutit, atëherë aksesoriteti i tij, duhet parë në këtë kontekst, në lidhshmëri me sendin, por kurrsesi, si aksesor i të drejtës së pronësisë, sikundër gabimisht merret në teori²⁰.

7. Servitut në servitutin nuk mund të ketë. Servitus servitutis esse non potest.

Servituti krijohet në një send të huajin. Ç'është e verteta, edhe ndonjë e drejtë, kur është fjala për servitutet personale, mund të jetë objekt i servitutit. Mirëpo, është e qartë se servituti nuk mund të krijohet në servitut. Domethënë, objekti i servitutit, nuk mund të jetë, e drejta e servitutit të krijohet si marrëdhënie midis dy titullarëve të servitutit. Ai është një marrëdhënie sendore-juridike midis dy mbajtësve (poseduesve) të të dy sendeve të

²⁰ Benussi, "Sendet, zotërimi dhe modifikimet e tija", fq. 398.

paluajtshme. Sipas këtij parimi titullari i servitutit nuk mund të ndajë nga e drejta e tij e servitutit edhe një të drejtë tjetër, mbi të cilën, tjetri do të mund të krijonte servitut.

Ky parim fillimisht, nuk është zhvilluar në lidhshmëri me servitutet, por me frutgëzimin në kohën kur ky ende nuk trajtohej servitut. Në të vërtetë, në të drejtën klasike njihet rregulli *fructusservitutis esse non potest*, d.m.th. se në servitutin tokësor nuk mund të krijohet frutgëzimi (e drejta e gëzimit). Në kohën kur me Kodin e Justinianit, frutgëzimi hyri në radhën e servituteve personale, fjala *usufructus* u zëvendësua me fjalën *servitus* dhe, kështu rregulli i së drejtës klasike mori kuptimin që e mbajti më vonë, e që kuptohet edhe sot se servituti nuk mund të krijohet mbi servitut.

8. Servitutet sendore janë të papjesëtueshme. *Servitutes dividi non possunt*

Sipas këtij parimi, e drejta e servitutit është e papjesëtueshme, edhe nëqoftëse ndodh pjesëtimi i sendit mbi të cilin është krijuar servituti, ose të sendit në dobi të të cilit është krijuar servituti. Servituti është i papjesëtueshëm, pa marrë parasysh nëse pjesëtohet sendi dominant ose sendi shërbyes. Kjo, ngaqë servituti krijohet në sendin në tërësi, e jo vetëm në një pjesë të vetme të tij, kështu që edhe ushtrimi i servitutit mund të kufizohet vetëm, në një pjesë të vetme të sendit, sikundër ndodh zakonisht. Servituti përfshin secilën pjesë të sendit dominant dhe të sendit shërbyes. Servituti, jo vetëm se nuk mund të krijohet në një pjesë reale (të vetme) të sendit, por as në pjesën alikuote të tij.

Për këtë arsye, servituti nuk pjesëtohet bashkë me pjesëtimin e sendit. E drejta e servitutit edhe pas pjesëtimit të sendit, mbetet unike, e tërë. Në të drejtën romake është thënë se servitutet nuk mund të pjesëtohen. Nga sa u tha, del se, nëqoftëse ndodh pjesëtimi fizik (trupor) i sendit dominant, çdo pjesë e këtij sendi është e autorizuar në të drejtën e servitutit ekzistues, në sendin shërbyes. Ndërkaq, nëqoftëse ndodh pjesëtimi i sendit shërbyes, servituti mbetet, edhe pastaj në secilën pjesë të këtij sendi; edhe pas pjesëtimit të tokës, servituti shtrihet në të gjitha pjesët e sendit. Servituti edhe pas pjesëtimit të sendit, mbetet unik dhe i të njëjtit vëllim, qoftë për anën aktive, qoftë për atë pasive. Edhe pas pjesëtimit të sendit dominant, “servituti sendor” mbetet në dobi të të gjitha pjesëve të tij, *in toto*. Përrjashtim nga ky rregull kemi, nëqoftëse ushtrimi i servitutit është i dobishëm vetëm për një ose, për disa pjesë dhe atëherë servituti pushon për pjesët e tjera të anës aktive.

Nga ana tjetër, servituti shtrihet në sendin në tërësi dhe jo vetëm në ndonjë pjesë të tij. Duke e parë servitutin në këtë lidhshmëri, del se servituti nuk mund të krijohet në pjesët alikuote të bashkëpronarëve. Servituti krijohet e shtrihet vetëm në sendin në tërësi. Në bazë të parimit të papjesëtueshmërisë së servitutit, servituti nuk mund të pjesëtohet midis bashkëpronarëve në anën aktive ose të bashkëpronarëve në anën pasive. Servituti mund të krijohet vetëm, në dobi të të gjithë bashkëpronarëve në anën aktive, ose si barrë e të gjithëbashkëpronarëve në anën pasive. Servituti krijohet në dobi, ose si barrë e të gjithë bashkëpronarëve, por jo në bazë të pjesëve alikuote bashkëpronësore të tyre. Përfundimi është se servituti mund t'u takojë më shumë subjekteve, por jo *pro parte*, por *in solidum*. Bashkëpronari i sendit shërbyes mund të kërkojë shuarjen e servitutit, në qoftë se për të, për shkak të ndryshimit të kushteve, servituti është bërë barrë e rëndë dhe nuk është më i domosdoshëm për shfrytëzimin e sendit shërbyes.

Nën kapelën e parimit të papjesëtueshmërisë nuk hyn frutgëzimi. Frutgëzimi, është një servitut personal, i cili, për dallim nga servituti sendor, mund të krijohet në dobi të më shumë subjekteve *pro parte*, sipas kuotave. Frutgëzimi po ashtu, për dallim nga servituti sendor, mund të krijohet në pjesët alikuote të sendit shërbyes. Nga kjo del vetvetiu konkluzioni, se frutgëzimi është i pjesëtueshëm, për dallim nga servituti sendor, që është i papjesëtueshëm.

Për t'a mbyllur këtë shqyrtim lidhur me parimin mbi papjesëtueshmërinë e servituteve, vlen të theksohet se papjesëtueshmëria e servituteve është përgjithësisht e përqafuar nga kodet civile moderne.

Në konceptin modern këto e bartën konceptin e të drejtës romake. Sikundër pamë më sipër, pjesa dërrmuese e kodeve civile përmbajnë dispozita të përgjithshme ose diçka më të detajuar mbi papjesëtueshmërinë e servitutit sendor. Ky paraqet një të drejtë unike, të ngurtë, të paprekur, por jo të shthurur, të pjesëtuar.

9. *Causa perpetua (e përhershme)*

Me termin përhershëm²¹ kuptojmë një nevojë të vazhdueshme të pronës dominuese dhe një aftësi po të vazhdueshme të pronës shërbyese për të plotësuar atë

²¹Baltasar Benussi “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, fq. 157

nevojë. Pikërisht kjo vazhdueshmëri e shërbimit është një nga kushtet e servitutit. Në kohët moderne, kushti i përhershëmrisë kontestohet me arsyetimin se ky kusht nuk është esencial.²²

10. Vicinitas²³

Pronat në servitut duhet të jenë fqinje topografisht, në mënyrë të tillë që të jetë i mundur prestimi i shërbimit të pronës dominuese nga prona shërbyese. Në varësi të llojeve të servitutit, përcaktohet dhe niveli i kësaj fqinjësie psh: në servitutin e rrjedhjes së pikave dhe në servitutin e mbështetjes, kjo fqinjësi duhet të jetë absolute. Ndërsa në rastin e servitutit të mbushjes së ujit, të kalimit të ujit, të përfitimit nga një minierë etj., mjafton një fqinjësi relative.

3.1.4. Llojet e Servituteve

- Servitutet sendore dhe Servitutet personale

Doktrina njih dy lloje servitutesh: servituti sendor (*servitutes praediorum, servitutes rerum*) dhe servituti personal (*servitutes personarum*). Secili nga këto servitute ndahet në servitute të tjera. Ndarja në servitutin sendor dhe në servitutin personal bëhet pavarësisht nga ajo se një send i huaj përdoret ose shtrytëzohet në dobi (interes) të një pronari aktual të një sendi të paluajtshëm, ose në dobi të një personi. Servitutet sendore janë të panumërta; format në të cilat paraqiten janë të pakufishme. Ndërkaq, servitutet personale paraqiten vetëm në forma të caktuara.

Historikisht, servituti sendor është më i vjetër, madje më i vjetri servitut është servituti i tokës dhe në të drejtën klasike romake me *servitutes* nënkuptohet vetëm servituti tokësor. Servitutet personale në periudhën klasike ishin formuar si e drejtë e pavarur sendore mbi një send të huajin. Servituti personal vetëm në të drejtën postklasike dhe në të drejtën e Justinianit u përfshi në *servitutes* dhe u emëruan si *servitutes personarum*. Mirëpo, vetëm nga e drejta pandektore u formua përfundimisht nocioni i përgjithshëm i servituteve,

²²Planiol

²³Baltasar Benussi “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, fq. 157

si një e drejtë unike sendore në një send të huaj. Dhe, kështu, servituti sendor paraqet vetëm njerën nga të drejtat sendore.

Ndarjen në servitute sendore dhe në servitute personale sot e njeh edhe e drejta moderne, sikurse këtë ndarje e bën edhe shkenca mbi servitutet.

Edhe pse përgjithësisht sot në legjislacione e shkencë, i ashtuquajhuri servitut personal, trajtohet si servitut mbi sendin e huaj dhe përfshihet nga nocioni unik i servitutit, ky institucion mund të rregullohet juridikisht dhe të studiohet shkencërisht edhe pavarësisht nga vetë servituti, si e drejtë sendore më vete. Si bazë për këtë mund të merret zhvillimi i pavarur historik, si e drejtë mbi sendin e huaj plotësisht e pavarur, si dhe për disa karakteristika që janë të veçanta dhe janë veçori vetëm për këtë të drejtë gëzimi të sendit të huaj. Me të drejtë është vërejtur se i ashtuquajhuri servitut personal nuk ka asgjë të përbashkët me servitutet, përveç se janë *Iura in reAliena* dhe se kanë një mbrojtje të ngjashme me servitutet sendore.

Në kontekst diskutohet për disa karakteristika të përbashkëta dhe të veçanta dalluese të servituteve sendore dhe personale. E përbashkët është se edhe njëri edhe tjetri, janë të drejta sendore, madje mbi sendin e huaj; se sendi i huaj përdoret ose shfrytëzohet në një mënyrë dhe drejtim të caktuar; se pronari aktual i pronës shërbyese nuk mund të ngarkohet në bërje, por vetëm në mosveprim dhe në mosbërje; se përveç frutgëzimit, servitutet nuk janë të tjetërsueshme; se me përjashtim të frutgëzimit servitutet nuk mund të krijohen në servitute; se servitutet si të drejta mbi sendin e huaj, sipas vëllimit dhe përmbajtjes, janë të drejta të kufizuara; se krijimi i tyre është i vullnetshëm, se nuk janë të lidhura (kufizuara) vetëm për një pronar të caktuar të sendit shërbyes, por për çdo pronar (posedues, mbajtës) të tij, etj.

Objekt i servitutit sendor është vetëm sendi i paluajtshëm, kurse objekt i servitutit personal është edhe sendi i luajtshëm dhe i paluajtshëm; se servituti sendor krijohet në dobi të një sendi të paluajtshëm (më saktë, në dobi të pronarit aktual të një sendi të paluajtshëm) dhe se është marrëdhënie juridike midis pronarëve aktualë të sendit dominant dhe të sendit shërbyes, kurse servituti personal krijohet në dobi të një personi të caktuar dhe është një marrëdhënie juridike midis një titullari (personi) të caktuar të servitutit në njerën anë dhe të pronarit aktual të objektit të servitutit, sendit shërbyes, në anën tjetër; (pra, titullari i një

servituti personal është personi i caktuar, i cili nuk është pronar aktual i një sendi siç ndodh te servituti sendor): se servituti sendor është e drejtë sendore, si në anën aktive, ashtu edhe në atë pasive, kurse servituti personal është e drejtë sendore vetëm në anën pasive; se përmbajtja e servituit sendor nuk është drejtuar në shfrytëzimin e drejtpërdrejtë nga ana e titullarit të servitutit, por vetëm në mënyrë indirekte, kurse përmbajtja e servitutit personal është drejtuar në shfrytëzimin e drejtpërdrejtë nga ana e titullarit të servitutit në sendin e huaj; se vëllimi i përmbajtjes së servitutit sendor është i përcaktuar sipas nevojës së sendit dominant, kurse te servituti personal përcaktimi i vëllimit të servitutit bëhet sipas nevojave individuale dhe komoditetit vetjak të titullarit; se servituket sendore janë të trashëgueshme, kurse servituket personale, përveç në raste të jashtëzakonshme kur parashikohen në kontratë, janë të patrashëgueshme: se servituti sendor është e drejtë e papjesëtueshme, kurse servituti personal, në parim është e drejtë e pjesëtueshme; se servituket sendore në parim janë të përhershme, kurse ato personale janë të kufizuara në kohë dhe janë të lidhura me jetën e titullarit të servitutit; se posedimi i sendit shërbyes të servitutit personal i takon titullarit të servitutit, kurse te servituti sendor, zakonisht posedimin e ka pronari aktual i sendit shërbyes, sepse format, në të cilat shfaqet servituti sendor nuk janë të përcaktuara, shprehimisht të përcaktuara (as të kufizuara) në numër, kurse servituket personale janë të përcaktuara në numër, janë vetëm tre (frutgëzimi, e drejta e përdorimit dhe e drejta e banimit) etj.

Të gjitha këto tregojnë për një lidhje të krijuar (artificiale) midis këtyre dy llojeve të servituteve, të cilat për shumë ligjvënës kanë mbetur të “pashkëputura”, ndërsa për shkencën civile, janë shndërruar në një ndërgjegjie të vetme juridike.

3.1.5. Shqyrtime teorike mbi origjinën, historikun dhe nocionin e servituteve personale.

Servituket personale, sikundër quhen, mund të trajtohen edhe si të drejta sendore më vete, ngaqë janë të drejta sendore më vete, të veçanta, të pavarura. Këto kanë shumë pak të përbashkëta me servituket sendore, si dhe me vetë servituket. Vetëm Justiniani ishte ai që i futi këto në kuadër të servituteve dhe i klasifikoi si servitute. Prej këndej u krijua një traditë, që të ashtuquajtura servitute personale, të trajtohen e mësohen në kuadër të servituteve. Kjo traditë qëndron sot në tekste e studime.

Servitutet personale nuk lindin njëkohësisht me servitutet sendore dhe as zhvillimi e qënia e tyre nuk lidhen me servitutet sendore. E drejta romake njihte katër forma tipike të servituteve personale si: *Usufructus*, *usus* (përdorirni), *habitatio* (bujtja, banimi) dhe *operaeservorum* (veprat e skllavërve).

Edhe në papiruset egjiptiane, përmenden, servitutet personale të ngjashme. Aty flitet për vjeljen (marrjen) e frutave, për së gjalli, të subjektit në sendin - tokën e një tjetri; për bujtjen për së gjalli në ndërtesën e tjetrit, e drejta në skllavin për së gjalli të subjektit; e drejta për së gjalli në sendet e luajtshme dhe, së fundi, e drejta e përdormit të sendit për së gjalli (të sendit të paluajtshëm dhe të skllavit).

Përveç *operae servorum* që u shua me shuarjen e skllavërisë, servitutet e tjera të së drejtës romake, u pranuan nga sistemet moderne civile në Evropën kontinentale, megjithëse jo vetëm nga këto sisteme, por edhe nga sistemet juridike të kontinenteve të tjera. Megjithatë, pati mendime se nga të gjitha këto servitute, vetëm frutgëzimi u ngrit në një të drejtë të përgjithshme, por kjo “ngritje” ndodhi edhe me *usus*-in dhe *habitatio*-n. Këto dy të fundit janë trajtuar vetëm si një modifikim i së drejtës së frutgëzimit, ose, në të drejtën gjermane vetë frutgëzimi u trajtua si servitut i plotë personal, kurse këto dy të tjerat u shikuan vetëm si servitute personale të “kufizuara”. Edhe autorët e hershëm anglezë, si Bracton, përdornin termat romake *usufructus*, *usus* dhe *habitatio*, por ato nuk i përgjigjeshin saktësisht termave teknike (terminologjisë) të së drejtës angleze mbi të drejtat sendore. As e drejta e hershme gjermane nuk iu referua tipeve të servituteve personale të njohura nga e drejta e hershme romake. Ose, më saktë, e drejta gjermane nuk u mor me përcaktimin e servituteve personale. Për herë të parë, Kodi Civil Gjerman iu referua dhe e pranoi teorinë romake mbi servitutet personale. Kështu u veprua edhe me kodet e tjera civile. Ndërkaq, Kodi Civil Francez nuk përmban terminologjinë romake “servitute personale”. Redaktorët e Kodit Civil-it nuk përdornin këtë shprehje për t’i ikur krijimit të ndonjë asosacioni të konservimit të institucioneve feudale. Shprehja servitut u përdor vetëm për servitutet sendore, kurse të ashtuquajturat servitute personale u përdorën vetëm me emrin e tyre si *usufructi*, *usus* dhe *habitatio*. Prej të gjitha servituteve personale për sistemet moderne civile, më i rëndësishmi është frutgëzimi.

Ligji jugosllav mbi marrëdhëniet pronësore-juridike bazë, citon shprehimisht të ashtuquajturat servitute personale si: të drejtën e frutgëzimit (*Usufructus*), të drejtën e përdorimit (*Usus*) dhe të drejtën e banimit (*Habitatio*), duke thënë se këto rregullohen me ligj. Ligji në fjalë rregullon vetëm servitutet sendore, për servitutet personale ka thënë se rregullohen me ligj, duke lejuar në këtë mënyrë që me rregullimin juridik të servituteve personale, të merren ligjet krahinore dhe republikane mbi marrëdhëniet pronësore-juridike. Ligjvënësi federativ ka ruajtur për vete servitutet sendore, duke menduar se rregullimi i tyre duhet të jetë unik, kurse është përcaktuar që rregullimin e servituteve personale t'a bëjnë ligjvënësit krahinor e republikanë, me qëllim që të shprehen specifikat dhe veçoritë e tyre. Pra, veçori ka vetëm për të ashtuquajtura servitute personale, nuk ka edhe për servitutet sendore.

Nëqoftëse do bëjmë një retrospektivë historike për të gjetur servitutin personal, del se ky është një e drejtë sendore burimore dhe e kondicionuar nga një shkallë e caktuar e zhvillimit të marrëdhënieve private në prodhim. Për dallim nga servituti sendor, që merret se është produkt i një shkalle të ulët (primitive) të prodhimit, servituti personal lidhet për një shkallë shumë më të lartë të prodhimit dhe të zhvillimit shoqëror. Për këtë arsye, servituti personal shpesh merret si një institucion modern, bashkëkohor. Në të mirë të kësaj, shkon edhe fakti, se e drejta klasike romake me servitut nënkuptonte vetëm servitutin sendor. Në tekstet klasike nuk ndeshet termi servituti personal. Servitutet klasike personale *usus fructus* dhe *usus*, juristët i quanin me emrin e tyre të veçantë, por jo me termin servituti. Po kështu bëhej një dallim i theksuar midis servitutit dhe usufruktit, megjithëse juristët klasikë e shprehnin dhe pranonin si marrëdhënie midis tyre.

Frutgëzimi do të jetë zhvilluar gjatë shekullit III para erës së re lidhur me sigurimin e ekzistencës së anëtarëve të familjes, si të vejës ose bijës së pamartuar, me anë të një *legatum usufructus*, ndonëse deri në periudhën mbretërore nuk është rritur në një institut të përgjithshëm juridik dhe se është evidente që juristët e shekullit të parë para erës së re, nuk arrinin dot të bënin një analizë të hollësishtme për t'a futur në skemat juridike, edhe pse në shekullin e dytë mund të dallohej si *ius in re*. Vetëm në periudhën bizantine *usufructus* si dhe servitutet e tjera personale *usus*, *habitatio*, u "shndërruan" në servitute. Vetëm në të drejtën e Justinianit frutgëzimi dhe servitutet e tjera personale u përthithën në konceptin e

zgjerruar të servituteve, si servitute personale. Që nga ajo kohë, frutgëzimi quhet dhe trajtohet si servituti, por si servituti personal, edhe pse në esencë nuk ka shumë të përbashkët me servitutet sendore. Servituti personal, si dhe vetë frutgëzimi nuk është presupozim as që varet nga ekzistenca e servitutit sendor, as që derivohet nga ai dhe as që është i lidhur me të. Frutgëzimi presupozon një regjim të tillë ekonomik, një shkallë të tillë të prodhimit me pronësi private të zhvilluar. Frutgëzimi presupozon dhe është i kondicionuar nga një shkallë e caktuar e zhvillimit të marrëdhënieve të pronësisë private, ndërkaq, *usus, habitatio* dhe *operae servorum* duket se janë krijime të periudhës mbretërore.

Frutgëzimi është zhvilluar pavarësisht edhe te popujt e tjerë, edhe në sistemet e tjera juridike, përveç sistemit juridik romak. U krijuan shprehje të veçanta me domethënie të ngjashme me frutgëzimin romak. Në të drejtën e lashtë babilonase përdorej termi “*ikkal*”, që i dedikohet gëzimit të frutgëzimit. Fakti që kjo citohet shprehimisht në Kodin e Hamurabit, tregon për lashtësinë e tij. Sipas frutgëzimit, vajza (bija) e pamartuar mund të gëzojë vetëm për së gjalli pasurinë që ia ka dhënë i ati, por jo edhe t’atë tjetërsojë (*adi baltak ikkal*), ngaqë u takon vëllezërve. Ose, e veja që ka marrë prirë dhe dhurata për martesë (*seriktum dhe naditum*), kishte të drejtën e frutgëzimit për së gjalli të tyre, gjatë kohës që jeton në shtëpinë e burrit, por nuk e kishte të drejtën e tjetërsimit, ngaqë ato janë trashëgimi e fëmijëve. Shkollarët babilonas përpiqeshin që frutgëzimin t’atë përcaktonin në lidhshmëri me rastet specifike, siç ishte sjellja e prirës nga femra, ruajtja e pyllit për dru etj.

Nga ana tjetër, vërehet se në Greqinë e lashtë, toka e përbashkët e qytetit mund të mbahej (shtrytëzohej) nga individët vetëm përkohësisht.

Sipas shkrimeve të Polibit, në periudhën e pushtimit të Azisë nga persianët (210 p.e.r.) ata që ujitnin tokat e pa ujitura mëparë, kishin të drejtë gëzimi të frutave, nga ato toka për pesë gjenerata.

Ndërkaq, sipas të drejtës romake, në qoftë se frutgëzimi i jepej ndonjë korporate (shoqate), koha kufizohej në njëqind vjet.

Edhe e drejta e lashtë hebraike kishte një shprehje për frutgëzimin – *akal* - të të ngrënit (të frutave), por edhe në kuptimin e gjerë, gëzimi (i frutave). Këtë kuptim të ngrënit dhe të gëzimit të frutave e kishte dhe shprehja latine *utere*. Derisa në të drejtën romake

frutgëzimi lidhet me testamentin e lënë gruas së ve, që kjo t'i shfrytëzojë sendet për të gjallë të saj, e drejta e lashtë hebraike këtë e lidhte me të drejten e burrit, që t'i gëzojë sendet (pasurinë) e gruas së tij.

Sipas shënimeve babilonase, kur gruaja sillte si prikë një dhi për qumësht, një qengj për lesh, një pulë për vezë dhe një dru palme për fruta, burri i saj mund t'a gëzojë uzufuktin, derisa vetë sendi të mos harxhohet, etj.

Lindja e frutgëzimit në lidhshmëri me sigurimin e jetës së pjesëtarëve të familjes, parashihet shprehimisht edhe sipas të drejtës zakonore shqiptare. Sikurse edhe të drejtat e tjera të lashta të popujve të tjerë, edhe e drejta zakonore shqiptare lejon sigurimin e jetesës së gruas së ve. Kanuni i Lekë Dukagjinit, i jep të drejtë frutgëzimi gruas së ve, pa djem në tokën e burrit, derisa ajo të jetë gjallë. Kanuni thotë se gruas së ve, “toka e burrit do t'ia qesë bukën e gojës - tri barrë drithë, për vjet deri me dekë”. Gruaja e ve, pa djem, por e cila ka vajza të martuara, ka të drejtë të jetojë në plangun e burrit. Por e drejta e frutgëzimit në tokën e burrit, i takon edhe atëherë, kur nuk jeton (banon) në plangun e burrit, por te njëra nga vajzat ose te prindërit e vet. Në plang të burrit, ka të drejtë të jetojë edhe ajo grua e ve, që nuk ka fëmijë.

Kanuni i Kurbinit nga ana e tij e njeh dhe e rregullon frutgëzimin, duke e lidhur me të vejën. Gruaja e ve, pa djem, nuk ka të drejtë të disponojë sendet (pasurinë) e paluajtshme të burrit. Këto janë në trashëgiminë e vëllezërve të burrit (kunetëve të saj). Ajo ka vetëm të drejtë frutgëzimi për së gjallë të saj. (*“Të gjithë pjesëtarët e pasurisë së burrit, kanë të drejtë (duhet: detyrim) me e ushqye tue i dhanë çdo pjesëtar nga 3 (tre) barrë drithë”*). Nëqoftëse, ati i familjes është martuar me dy gra, që të dyja kanë të drejta frutgëzimi, njësoj. Kjo e drejtë i takon edhe asaj që nuk ka fëmijë. (*“Kështu edhe gruas tjetër - të dyjave njëlloj”*). Kanuni i Kurbinit, sikur e zgjeron rrethin e subjekteve që kanë të drejtën e frutgëzimit. Mund të jetë kështu, meqë këto janë të një periudhe të mëvonshme. Duket se duhet të jenë edhe më të vonshme, gjykuar sipas rrethit të subjekteve që kanë të drejtë frutgëzimi.

Rregullat e Kanunit të Idriz Sulit, *“sigurim jetese kanë gruaja ose gratë e plakut; nëna ose motrat e tij që mund të ndodhin në shtëpia ose që e patën plakun si dere babe;*

gratë e veja të shtëpisë, që kanë vendosur të mos martohen; bijat e martuara dhe të pamartuara". Kanuni parashikon se këtyre subjekteve u jepet nga toka, një sasi toke sa të prodhojë bukë për një gojë; dhen, sa të prodhojnë bylmet e lesh për një njeri. Objekt i frutgëzimit janë sendet e paluajtshme. Është e qartë se, këtu ekziston vetëm e drejta e frutgëzimit, ngaqë sendet e tilla nuk mund të disponohen. Ato janë të tokut; *"numurohen të pandara"*; janë të përbashkëta. Mirëpo, Kanuni këtu bën një zgjidhje - rregullim interesant. Kur vdes titullari i frutgëzimit, objekti i frutgëzimit ndahet midis trashëgimtarëve. Mirëpo, *"ndahet vetëm çka u la: toka në atë gjendje e dhenët në atë shkallë"*, ngaqë *"pjella e tyre është hangër prej atij që e ka patur jetën e siguruar"*. Kanuni paracakton mundësinë, që titullari i frutgëzimit të punojë vetë objektin e frutgëzimit, por ky nuk është i tij, nuk është në pronësinë e tij, as nuk mund të *"falet ose shitet"*; sendi është i tokut. Del e qartë se kjo mënyrë e rregullimit, është më e plotë, më preçize dhe në masë të caktuar, më e saktë sesa rregullimet e frutgëzimit në kodet e tjera të së drejtës zakonore.

Derisa në Kanunin e Lekë Dukagjinit dhe të Kurbinit janë, të thuash, *"bërthamat"* e rregullimit të institucionit të frutgëzimit, rregullimi në Kanunin e Idriz Sulit, gati sa nuk hyn në esencën e një rregullimi modern të frutgëzimit, duke ngërthyer në vetvete edhe specifikat që përmban një rregullim i tillë, i një shkalle të caktuar të zhvillimit të të drejtës zakonore. Mirëpo, del e qartë, se rregullimi i frutgëzimit, në kuadër të së drejtës zakonore të shqiptarëve, nuk është i një shkalle të njëjtë.

Rregullimi i frutgëzimit, sipas Kanunit të Idriz Sulit duket se paraqet dhe kap një shkallë më të zhvilluar të marrëdhënieve të prodhimit, si dhe të marrëdhënieve shoqërore, në përgjithësi, megjithëse në këtë mes, del më e rëndësishme një çështje tjetër. Normat e të drejtës zakonore provojnë bindshëm pavarësinë e zhvillimit dhe të origjinës së frutgëzimit nga vetë e drejta e pronësisë dhe e drejta e servituteve sendore, si dhe nga të drejta të tjera sendore. Në këtë kontekst, kjo provon konceptin, se frutgëzimi në thelb, as që është e drejtë e servitutit, sikurse që edhe frutgëzimi nuk është formë e pronësisë, e plotë ose e cunuar, e saj dhe se nuk ka rrjedhur nga ajo, sikundër që nuk është shkëputur nga ajo. Në bazë të së drejtës zakonore, si dhe të së drejtës së lashtë në përgjithësi, nuk del se frutgëzimi është ndonjë *"shembje"* e të drejtës së pronësisë, as ndonjë shthurje e autorizimeve pronësore, sikurse që, nuk është as ndonjë shkëputje e ndonjë autorizimi pronësor, me qëllim të

formimit të një të drejte e institucioni të veçantë për t'u formësuar, zhvilluar e ngritur në një të drejtë më vete, mbi një send të huaj. Origjina fillestare e frutgëzimit del se është sigurimi i jetesës së pjesëtarëve të familjes për së gjalli të tyre. Këtë e kushtëzon nevoja jetësore, dhe kjo fillimisht është bërë vetëm ndaj personave të caktuar. Dhe, në ngjashmëri me këtë, kjo më vonë merr dhenë. Frutgëzimi u krijua, natyrisht, në kushte të caktuara dhe në një shkallë të caktuar, me iniciativën, vullnetin e pëlqimin e vetë pronarit të sendit, që lihet në frutgëzim. Ndërkaq, te servituti sendor iniciativa është në anën e titullarit të servitutit dhe me pëlqimin e të dy palëve. Madje, frutgëzimi fillimisht lidhet për sendin e tokut, që është pronësi e përbashkët dhe që sërish pas vdekjes së titullarit të frutgëzimit, sendi kthehet në pronësinë e tokut të përbashkët.

Në konceptin dhe ndërgjegjen e lashtë shoqërore, se gruaja e ardhur nga një fis apo gjini tjetër, nuk mund të jetë pronare në sendet e burrit dhe as që mund t'i trashëgojë, mirëpo koncepti shoqëror, botëkuptimi shoqëror qëndronte në atë, se jeta e saj duhet siguruar, duke krijuar të drejtë gëzimi të sendeve të burrit. Por, kjo e drejtë u vu në kufij të caktuar; vetëm në shtrytëzimin e pjellës (frutave) së sendit të burrit, për të gjallë të saj, por pa të drejtë të disponimit me sendin. Pas vdekjes së saj, sendi serish kthehet në bashkësi, në send të tokut, ngaqë atë e trashëgojnë vetëm meshkujt. Dhe kështu, kjo pastaj u zgjerua edhe në femra të tjera, siç është rasti me vajzat e pamartuara, e kështu me radhë. Kjo tregon shkallën e ndryshimit të marrëdhënieve të prodhimit dhe në këtë kuadër edhe të marrëdhënieve brenda familjes, gjë e cila kushtëzon edhe ndryshimin e sistemit të vetë familjes.

Çështja e origjinës së *usus fructus*-it ende është e diskutueshme, ndonëse në përgjithësi pranohet se frutgëzimi u krijua në shekullin e dytë dhe të tretë para erës së re. Kjo mund të provohet në bazë të teksteve të Ciceronit, si dhe të fragmenteve të Digesteve, se çështja e *usus fructus*-it ishte marrë në shqyrtim, që nga juristët paraklasikë. Mirëpo, është provuar bindshëm se *usus fructus*-i, asnjëherë nuk është marrë si një lloj i pronësisë, por *usus fructus*-i është krijuar e zhvilluar si institucion i pavarur (independent) juridik. Sikundër pamë, ai ka historinë dhe origjinën e vet, këtë e provon edhe fakti se frutgëzimi fillimisht do të jetë krijuar para se gjithash me një *legatum sinedi modo*, në vend që të krijohej me *legatum per vindicationem*. Edhe kjo tregon rrugën e gjatë dhe të

transferueshme të frutgëzimit. *Legatum per vendicationem* paraqet një shkallë tjetër të zhvillimit të *legatum*, një shkallë të tillë, e cila supozon ekzistencën e një të drejte sendore tashmë të formuar, një institucion juridik të vendosur mirë, të formuar mirë. E kjo është rezultat i një shkalle të lartë të zhvillimit shoqëror. Kjo provon njëkohësisht se frutgëzimi vërtet nuk paraqitet si një lloj derivati i pronësisë. Në favor të kësaj flet edhe fakti se frutgëzimi nuk krijohet me mënyrat me të cilat cilësohet krijimi i pronësisë, si me *traditio*, me *mancipatio* dhe as nuk ishte një *res mancipi*. E vetmja rrugë e krijimit të frutgëzimit me *inter vivos* është *cessio in iure*. Kjo rrugë kështu e pavarur e krijimit të nocionit, si dhe të vetë institucionit të frutgëzimit, pati një rol tjetër të rëndësishëm në krijimin e institucioneve juridike, si dhe të nocioneve të tyre. Para se gjithash kjo vlen për krijimin e nocionit *dominium*. Nuk ka dyshim se, krijimi i nocionit të *dominium*-it vjen e spastrohet, kristalizohet, preçizohet, me një fjalë formohet vetëm me formimin paraprak të institucioneve juridike, si servitute, të krijimit të *usus fructus*-it. Krijimi i nocionit të pronësisë mund të bëhet vetëm në një shkallë të tillë zhvillimi, kur çdo gjë nuk i takonte pronarit. Prandaj, pronësia, jo vetëm që duhet të pastrohet nga posedimi i një sendi, por edhe nga përdorimi (shfrytëzimi) i një sendi, si dhe nga gëzimi i frutave të tij.

3.2. Analizë mbi qënien, vendin si e drejtë sendore dhe nocionin e servituteve

Servituti si dhe çdo institucion tjetër juridik, duhet studiuar në rrugën e përmendur dialektike. Kur servitutit e shikojmë në këtë kontekst, atëherë shpjegohet larmia dhe paqartësia që ka ekzistuar dhe që ende ekziston, jo vetëm lidhur me rastin e përcaktimit të nocionit të servitutit, por edhe me emërtimet e tij në shkencën e së drejtës si dhe në legjislacione të vendeve të ndryshme.

Termi *Iuria in Re Aliena* nuk ekzistonte në tekstet romake, por ka gjasa që ky term të jetë nxjerrë nga një pjesë e tekstit të Paulit në *Digeste alienis rebus*²⁴.

Këtë e përdorën pastaj në teori, Buckland,²⁵ Pandektistët²⁶, si dhe shumë autorë të tjerë, megjithëse ky term që u pranua nga teoria nuk ishte dhe as nuk është i saktë, kur është

²⁴Digesta VII, VI, I.

²⁵Buckland W.N.(1932). “*Text-Book of Roman Law*”, London, fq.259.

²⁶Windscheid, (1876). “*Pandekten*”, fq. 338.

fjala për servitutet, ngaqë servitutet janë vetëm njëri lloj i të drejtave reale mbi sendin e huaj.²⁷

Përshkrimi i këtyre të drejtave është bërë vetëm me terma metaforike²⁸, ose edhe ka ndodhur që emri dhe nocioni i servituteve të jetë humbur totalisht, siç ndodhi në të drejtën postklasike²⁹.

Përshkrimi i marrëdhënieve të servituteve, kur ngastrat e pronarëve të ndryshëm “referohen e reflektohen” në njëra-tjetrën, që nga kohët më të hershme, janë bërë në mënyrë metaforike me kuptimin se një pjesë e tokës i shërben (servitus nga servire) tjetrit³⁰.

Kjo e drejtë e një pronari që të “shërbehet” me sendin e pronarit tjetër (metaforikisht sendi i “shërben” sendit) u quajt servitut, që edhe sot përdoret në shumë gjuhë botërore, duke përfshirë këtu edhe gjuhën shqipe. Ndërkaq, sendet “puqëse” që reflektohen në njëra-tjetrën, njëra u quajt “dominante” e tjetra “shërbyese”; e drejta “dominante” dhe “shërbyese”.

Meqë sendet nuk mund të kenë “raporte” si dhe të “drejta”, atëhere duhet përcaktuar struktura juridike e këtyre “raporteve”.

Servituti, si institucion juridik, si e drejtë, nuk mund të jetë marrëdhënie juridike midis sendeve (tokave), por si marrëdhënie juridike, ajo është gjithmonë midis pronarëve të të dy tokave (sendeve). Kjo marrëdhënie shoqërore tani duhet përcaktuar përmes “raportit” të sendeve. Këtu qëndron dhe vështirësia e shprehjes së veçorive të këtyre raporteve, të përcaktimit të nocionit të tyre si dhe të shprehjes së tyre me një gjuhë juridike preçize.

Teoritë lidhur me servitutet kalojnë çdo kufi; kalojnë në ekstreme saqë nganjëherë bien në absurditet. Si mund të karakterizohet ndryshe përpjekja (p.sh. e Bocking-ut) që për subjekt të vërtetë të servitutit të tokës të konsiderohet vetë toka (dominuese) e jo pronari i saj për dobinë e të cilit u krijua servituti, duke u përpjekur që të arsyetohet lidhja midis servitutit dhe sendit. Në këtë rast, logjika vërtet të shpie në një rrugë pa krye, kur tentohet

²⁷Cheshire, (1954). “*Modern Law of Real Property*”, London.

²⁸C.F. Nicholas B “*An introduction to Roman Law*”, fq.141

²⁹Boras M. & Margetic L. (1980). “*Rimsko pravo*”, Zagreb.

³⁰Kaser, “*Ourliac-Melafosse*”.

që sendi (toka dominante) të njehsohet me ndonjë person juridik.³¹ Pronësia është një e drejtë ekskluzive e pronarit. Ajo është një e drejtë unike e jo e kompozuar. Prandaj, autorizimet pronësore ius utendi, ius fruendi dhe ius abutendi³², paraqesin një unitet të pashpërbëshëm pronësor e jo një tërësi autorizimesh pronësore të kompozuar, që mund të dekompozohen (shpërbëhen) e pavarësohen në një të drejtë tjetër mbi sendin e huaj.

Historikisht nuk është e saktë se ndonjë e drejtë mbi sendin e huaj është krijuar nga shkëputja e ndonjë autorizimi pronësor nga pronësia dhe pavarësimi i saj në një të drejtë të veçantë, kjo vlen edhe për servitutin. Në fakt, sikurse do të shohim, as nuk ka hyrë në pronësi servituti dhe as që ka dalë nga pronësia. Servituti nuk është pavarësuar si një e drejtë nga shpërbërja dhe shkëputja e ndonjërit nga autorizimet pronësore, duke e “shembur” e gjymtuar ose përgjysmuar pronësinë dhe duke u pavarësuar vetë është shndërruar në një të drejtë të gjysmuar ose në ndonjë pronësi të “shembur” etj. Servituti, pra, as që është krijuar drejtpërdrejtë nga e drejta e pronësisë dhe as që ka hyrë në pronësinë. Servituti as që është krijuar për të kufizuar pronësinë, në mënyrë të masave administrative etj., për t’u kufizuar pronësia. Ai është zhvilluar si e drejtë e pronarit, si institucion autonom juridik në një shkallë të caktuar të zhvillimit të marrëdhënieve të prodhimit dhe në veçanti të marrëdhënieve pronësore.

Vetëm si një e drejtë e pavarur historikisht, servituti erdhi në lidhshmëri dhe në ndërvartësi me pronësinë. Si e drejtë e pavarur servituti në këtë ndërvartësi e ka kufizuar pronësinë dhe është kufizuar nga pronësia. Këtë kufizim, që e ushtron servituti në pronësinë, nuk e cungon, nuk e gjymton, nuk e zvogëlon dhe nuk e prek unitetin pronësor, unitetin e autorizimeve të pronësisë. Pronësia s’është gjë tjetër, veçse një e drejtë ekskluzive. Pronari i ka të gjitha ato autorizime, që pati edhe me parë, por në ushtrimin e tyre është kufizuar për aq, sa me marrveshje me titullarin e servitutit, këtij të fundit i është lënë hapësirë që të ushtrojë të drejtat e tij të servitutit; për aq sa servituti kryen funksionin e tij.

Pronarit i mbeten të gjitha të drejtat, autorizimet, dhe ai këto do t’i ushtrojë në atë masë e vëllim, sa të mos çënojë të drejtat e servitutit. Të drejtat e servitutit pronari do t’i

³¹Egersdorfer A. (1928), “*Predavanja o pandektima*”, Zagreb, fq.312

³²E drejta e shfrytëzimit, e drejta e gëzimit dhe e abuzimit.

ushtrijë aq dhe në atë mënyrë që sipas marrëveshjes nuk do të “hyjë”, nuk do të prekë të drejtat e pronësisë së pronarit të sendit mbi të cilin është krijuar servituti.³³ Këto kufizime mund të jenë fare të pandjeshme, siç është pika e strehës ose të ndjeshme, siç është uzufukti. Të pretendosh se me krijimin e servitutit të kalimit, të marrjes së ujit, të vënies së antenës, të strehës, etj., e ke dekompozuar pronësinë dhe se atë e ke gjymtuar, ia ke marrë një pjesë të përmbajtjes ose e ke vënë në sprovë karakterin e pronësisë etj., do të thotë të vendosësh një marrëdhënie të zhdrejtë pronësinë dhe servitutin, në një raport joreal, i cili vështirë mund të mbrohet.

Një marrëdhënie e krijuar përmes servitutit nganjëherë është e parëndësishme, sa që me vështirësi mund të flitet për ndonjë kufizim të pronësisë e të mos flasim për ndonjë shkëputje të një tagri, ose nga uniteti i tagrave pronësore.

Kufizimi i ushtrimit të të drejtave të pronësisë në lidhje me servitutet, nuk është kurdoherë i njëjtë. Kufizimi në lidhje me servitutin është më i madh. Vlen të theksohet se historikisht servituti nuk është krijuar për të kufizuar pronësinë. Esenca e tij nuk është kufizimi i pronësisë dhe kufizimi i pronësisë³⁴ është pas-sjellje të së drejtës së servitutit.

Sikundër vëren Windscheid³⁵, thelbi i servitutit nuk është kufizim i pronësisë, por servituti paraqitet si e drejtë e një jopronari të sendit, që atë t’ a përdorë në një drejtim dhe mënyrë të caktuar³⁶. Nga ana tjetër, esenca e servitutit nuk është as marrja, as shkëputja dhe dekompozimi i tagrave të pronësisë. Në favor të kësaj flet fakti se pronari mund t’ a shfrytëzojë sendin e tij edhe pas krijimit të servituteve, jo vetëm kaq, por si rezultat i kësaj pronari, mund të krijojë një apo më shumë servitute në të njëjtin send, duke mos e kufizuar ose zvogëluar vëllimin e servitutit të mëparshëm³⁷. Prandaj, servituti nuk çënon “qënien e

³³Egersdorfer A “*Predavanja o pandektima*”, fq.306, Cupelic I. (1925). “*Sistem opceg privatnog prava*” Zagreb, , fq.246, Benussi B. (1931). “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, Tiranë, fq.133, 134.

³⁴Markovic L. (1927). “*Gradansko pravo*”, Beograd, fq. 442.

³⁵Windscheid B. (1856). *Die Actio des römischen Civilrechts vom Standpunkte des heutigen Rechts*, Düsseldorf.

³⁶Windscheid B. (1859). “*Lehrbuch des Pandektenrechts*”. Düsseldorf.

³⁷Markovic, L. “*Gradansko pravo*”, fq. 442, Cupelic I. “*Sistem opceg privatnog prava*” ,fq.246, Baron-Andrassy, fq.155, 156.

pronësisë”³⁸. Pronësia nuk përbëhet nga elemente të tilla, që mund të ndahen, ato janë unike.

Pronësia është gjithmonë një e drejtë komplekse unike dhe e plotë mbi një send³⁹. Nuk ka dëshmi historike, as rrugë dhe as argument, që do të mund të provonte se servituti ose ndonjë e drejtë tjetër mbi sendin e huaj të ketë lindur, të jetë zhvilluar e të ketë ekzistuar në bazë të shkëputjes së ndonjë elementi (tagri) të shkëputshëm të pronësisë.

Për Grotius-in pronësia ishte complete dhe jo complete (“Ownership is complete or incomplete”)⁴⁰. Te pronësia complete, disa elementë të pronësisë mungojnë. Dhe, kjo mungesë e tagrave pronësore shprehet si në pronësinë e atij, në sendin e të cilit është krijuar ndonjë e drejtë e jopronarit, por në pronësinë e këtij të fundit, që të dy kanë pronësi jo të plotë. Sipas Grotiusit personi ka të drejtë të kalojë nëpër ngastrën e një tjetri, nuk e ka pronësinë e plotë, sepse ai nuk mund t’i gëzojë frutat ose t’a shesë atë send. Nga ana tjetër, edhe pronari i ngastrës nuk e ka pronësinë e plotë. Mirëpo, këtij të fundit i takon pjesa më e madhe e pronësisë, kurse të parit pjesa më e vogël, duke e quajtur pjesën më të vogël të pronësisë privilegj ose të drejtë (të drejtë kalimi) dhe pjesën e zvogëluar. Duke dalë në përfundimin se të drejtat që “zvogëlojnë” pronësinë, janë servitute sendore ose josendore.

Servituti që ngrihet në një pronësi “jo të plotë” (jokomplete), bëhet pronësi, edhe pse nuk është pronësi, dhe nuk është ndonjë shkëputje apo zvogëlim i ndonjë tagri pronësor. Servituti, është vetëm servituti dhe pronësia është vetëm pronësi. Si të drejta të pavarura, me përmbajtje, karakteristike e funksion të veçantë, bashkëpuqen mbi të njëjtin send duke mos zhveshur njëra-tjetrën, duke mos nxjerrë njërin prej tjetrës, duke mos u varur në thelb njëra prej tjetrës, sepse servituti nuk krijohet vetëm mbi sendin që është në të drejtën e pronësisë, sikundër edhe nuk krijohet vetëm nga pronari. Ato, si të drejta të pavarura të subjekteve të ndryshme në të njëjtin send, qëndrojnë të ndërlidhura, në ndërlidhshmëri, duke e kufizuar ushtrimin e autorizimeve pronësore dhe të servitutit në të

³⁸Baron-Andrassy (1925). “*Institucije rimskog prava*”, Zagreb.

³⁹ Luigi Miraglia, fq. 523.

⁴⁰Grotius H, (1904). “*Landsberg, Das Recht des bürgerlichen Gesetzbuches*.”

njëjtën kohë. As krijimi i tyre dhe as qëndrimi i tyre nuk e kushtëzojnë njëri-tjetrin. Në parim, kufizimet midis tyre (pronësisë dhe servitutit) dalin si rezultat i vullnetit të titullarëve, të kushtëzuar nga nevojat objektive të shtrytëzuesit ekonomik të një sendi ose edhe për kënaqjen e ndonjë interesi ose dobie tjetër të subjekteve të caktuara. Me këtë asnjëri nga titullarët nuk heqin dorë nga autorizimet e veta pronësore ose nga e drejta e servitutit dhe njëra e drejtë (e servitutit) nuk krijohet si rezultat i zvogëlimit të autorizimeve të pronësisë ose i shkëputjes së autorizimeve në fjalë.

Ky koncept i Grotiusit mbi “shthurjen” e pronësisë dhe krijimin e servitutit nga “shkëputja” e një tagri ose nga pronësia, edhe pse i fshehur, megjithatë i qartë, nuk është i vetmi në literaturë.]

Teoria juridike frënge përgjithësisht flet për “shthurjen” (shpërbërjen) - *demembre*, të pronësisë.⁴¹ Në sendin e pronarit, jopronari mund të ketë një të drejtë sendore, të drejtën e gëzimit të sendit (*la jouissance, enjoyment*), e cila shkëputet nga tërësia e tagrave të pronësisë (kjo i dedikohet uzufuktit dhe ususit). Kur këto tagra shkëputen nga pronësia dhe ngrihen në servitut, pronarit i mbetet pronësia e zhveshur (*nue propriete, naked oënership*).⁴² Këtë koncept e gjejmë në tekstet frënge, që nga Pothier-i⁴³. Koncepti frëng mbi shthurjen e pronësisë është bartur edhe në sistemet e tjera juridike⁴⁴, madje, shkohet aq larg sa thuhet se kjo shthurje bëhet ose nga pronarët ose nga ligjet.

Këtë të fundit e parashikon Kodi Civil i Louisianës, i vitit 1870⁴⁵. Për pandektistët, servitutet s’ janë veçse përbërës të përmbajtjes së pronësisë, nga e cila janë shkëputur dhe tani si të drejta të veçanta, i takojnë një titullari tjetër.⁴⁶

⁴¹ “La propriete est demembre, et la droit mutile qui reste au propietaire, etant separe de la Jouissance et comme depouille, s’appele nue-propiete”, Planiol M-Ripert G. (1952). “*Traite pratique de droit civil francais*”.

⁴²Planol-Ripert, “*Traite pratique*”, “*Traite elementaire*”, sipas Gaius-it “Pronari mund të bartë të drejtën e gëzimit të fruteve në tjetrin e për vete të mbajë pronësinë e zhveshur”, Institucije, fq. 30.

⁴³Pothier, (1771). “*Traite deus droit de domaine de propriete*”

⁴⁴ Luigi Miraglia, vep e cit.

⁴⁵Yiannopoulos N.A. (1978). “*Louisiana Civil Law Treatise-Personal servitudes*”, Vol.3, , fq.1, Schulz F. (1969), “*Classical Roman Law*”, Oxford, fq. 381.

Bentham, nga ana e tij, servitutet i gjen të shkëputura nga tërësia e tagrave të pronësisë dhe i quan të drejta fraksionale (*fractionalrights*)⁴⁷. Nuk është fjala për të drejta "fraksionale" dhe servitutet nuk mund të karakterizohen si të tilla, sikurse përgjithësisht edhe të drejtat mbi sendin e huaj. Ndërkaq, për Salmondin servitutet janë ngarkesa (barra, *incumbrances* ose *burdens*) të vëna mbi pronësinë⁴⁸. Shprehja barrë (*burden*) është një shprehje metaforike, ndërkaq shprehja juridike për këtë është modifikimi i pronësisë (*modification of oënership*)⁴⁹.

Supozojmë se servituti s'është veçse një shkëputje a mëvetësim i ndonjë tagri pronësor, një përmbajtje e pavarësuar e pronësisë, që është krijuar nga pronësia për t'a shëmtuar, zvogëluar, madje edhe zhveshur pronarin, si dhe për t'a kufizuar atë.

Sipas një koncepti, servituti duhet kuptuar si një e drejtë e pavarur, por këtë pavarësi ai nuk e ka në qënien e tij origjinale, burimore, por vetëm pasi të jetë ngritur mbi një autorizim pronësor të shkëputur.⁵⁰ E drejta e servitutit, përmbajtja e së drejtës së servitutit mbështetet e ngrihet në njëautorizim të vetëm pronësor, në të drejtën e përdorimit (*ius utendi*).⁵¹ Sipas kësaj, pronësia e hedh servitudin nga gjiri i saj duke ia falur një tagër dhe mbi këtë tagër ai aq qëndron si e drejtë, aq pavarësisht, sa për t'u rikthyer ajo tagër, pas shuarjes së servitutit, sërish në gjirin e pronësisë, pronarit i nevojitet një aktivitet i përsëritur nga fillimi, për t'u plotësuar e kompletuar.

Sipas natyrës, përmbajtjes dhe karakterit të së drejtës së pronësisë, nuk është e mundur që pronari të bartë ndonjë tagër (autorizim) pronësore në një person të tretë, me

⁴⁶Pfaf-Hofman F. (1982), "*Pandekte ili danasnje rimsko pravo*", Beograd, fq. 430-431, Sherman Ph. Ch. (1917), "*Roman Law in the modern world*", Vol. II, Boston, fq.381.

⁴⁷Bentham. (1843). "*View of a complete Code of Law*", Works.

⁴⁸Salmond, fq. 241, Ansay-Wallace, fq.157.

⁴⁹Shulz F. (1969), "*Classical roman Law*", Oxford, fq.381, Fokkema C.D. (1978), "*Introduction to Dutch Law for Foreign Lawyers*", Kluwer, fq.96.

⁵⁰Vizner B. (1950). "*Gradansko pravo*", Vol.III, Rijeka, fq.384.

⁵¹ Derencin M. (1883), "*Tumack obcemu austrijskomu gradanskomu zakoniku*" Vol.II, Zagreb, fq. 496, 498, Peric M. Z. (1922), "*Gradansko pravo*", Beograd, fq.266, 270, Gams, A. – Petrovic M. (1981) "*Stvarno pravo*", Beograd, , fq.122.

qëllim që ky i treti t'a përdorë objektin e pronësisë së tij - sendin, në bazë të një të drejte (në këtë rast të servitutit) të pavarësuar aq shumë nga e drejta e tij e pronësisë. Servituti duhet të jetë dominues, bile edhe të diktojë se si pronari duhet të sillet ndaj sendit të vet. Kjo, jo vetëm që nuk mund të arsyetohet nga aspekti historik i lindjes së servitutit, por as nga aspekti i të drejtës së pronësisë dhe në këtë kontekst, i "marrëdhënies", si rezultat dhe të pronësisë.

Karakterit absolut i pronësisë mbetet edhe pas krijimit të servitutit, si për personat e tretë, ashtu dhe ndaj bartësit të servitutit, por i kufizuar për aq sa ndaj këtij të fundit pronari ka pranuar të jetë pasiv.⁵² Pronari është i kufizuar në ushtrimin e autorizimeve të tij mbi sendin (*Ius Utendi*) vetëm për aq sa ato nuk e pengojnë titullarin e servitutit në ushtrimin e të drejtave të tij. Kur të mbarojë servituti, pronari nuk ka nevojë që sërish të fitojë atë që tashmë e ka pronësinë.

Krijimi i servitutit nuk është rezultat i vullnetit apo dëshirës së njeriut. Servituti nuk është krijuar pas krijimit dhe formimit të së drejtës së pronësisë, ai u krijua njësoj si dhe pronësia, në një proces të gjatë të marrëdhënieve të prodhimit dhe të marrëdhënieve të pronësisë. Ai u lind përkrah pronësisë e u diferencua nga pronësia, vetëm në një shkallë të caktuar të zhvillimit ekonomik - shoqëror. U formua pronësia, u formua servituti si e drejtë e pavarur, e kushtëzuar dhe e diktuar nga kushtet objektive. Por servituti burimisht nuk u krijua për t'u bërë instrument kufizimi. Natyra kufizuese e tij nuk ishte e jashtme. Ai u paraqit si kufizues vetëm si e drejtë e pavarur e një titullari, që në konkurrencë me pronësinë në të njëjtin send kufizonin njëra-tjetrën.

Servituti nuk ishte një e drejtë e krijuar për të kufizuar pronësinë, por një e drejtë e kërkuar, e kushtëzuar dhe e krijuar nga jeta e për jetën në një shkallë të caktuar, kur jeta e përbashkët e njerëzve në një hapësirë të vetme i detyroi ata që të komunikojnë duke lejuar që të shfrytëzohet sendi i tjetrit në të dy kahet, veç e veç, në njërin - reciprokisht. Në këtë

⁵²Andrassy .(1925). "Institucije rimskog prava", Zagreb, fq. 156.

mënyrë, servituti lindi jo nga vullneti, por nga kushtet ekonomike, nga domosdoshmëria dhe nevojat objektive të vetes. Prandaj, vullneti i njeriut e gjeti servitutin të krijuar dhe e ngriti në marrveshje, si rezultat i vullnetit.

Ndërkaq, e drejta zakonore, si dhe më vonë, ligjvënësi, nuk bën gjë tjetër, por vetëm i sankisionuan të gjitha këto dhe i ngritën në një institucion të pavarur, që u paraqit si kufizues ndaj pronësisë, por edhe i kufizuar nga vetë pronësia. Kështu prej kohësh u krijua një ndërvarësi dhe një ndërlidhshmëri midis tyre, por edhe u ruajt pavarësia. Prandaj, servituti nuk u krijua për arsye se nuk kishte institute të tjera kufizimi, por ngaqë ishte i domosdoshëm. Servituti jetoi dhe mbijetoi edhe pasi u krijuan institute të tjera publike e administrative, edhe kur u shtuan e zvogëluan ato.

Një çështje që shtrohet, është se e drejta e servitutit është e lidhur në mënyrë të pandashme (*nerazdvojno*) me të drejtën e pronësisë⁵³, që do të thotë se qenia e së drejtës së pronësisë e mban të drejtën e servitutit. Kjo mund të supozohet nëse nisemi nga ekzistenca e marrëdhënieve ekskluzive private të pronësisë dhe supozojnë se këto institucione private lindin nga një burim i vetëm. Mirëpo, kjo nuk mund të qëndrojë kur është fjala për të drejtat, për institucionet juridike. Ato nuk qëndrojnë në relacion të pashkëputshëm, as nuk është fjala për servitutin si marrëdhënie juridike.

Në të drejtën romake ose borgjeze, servituti mund të merret si marrëdhënie juridike midis pronarëve të dy ngastrave, ose, të themi të dy pronësive (të drejtave të pronësisë), të dy ngastrave për t'iu shmangur konflikteve që mund të shfaqen, ngaqë me emërimin e pronarëve të caktuar, ata mund të ndërrohen dhe servituti të mbetet. Në këtë kuptim servituti nuk mund të jetë në pashkëputshmëri me pronarin, pronësinë, të drejtën e pronësisë, sepse servituti mund të shtrihet edhe në sendin që nuk është objekt i një të drejte subjektive të pronësisë dhe se titullar i servitutit mund të paraqitet edhe jopronari. Kjo ndoshta mund të merret si një karakteristikë për marrëdhëniet e pronësisë private. Por, kjo

⁵³Georgievski Pop D. (1971), “*Gradansko pravo*”, Skopje, fq.117.

nuk është karakteristikë për marrëdhëniet në shthurjepararëndese të pronësisë private, si dhe ato pasuese të pronësisë private, kur kjo evoluon ose “bie” radikalisht në pronësi shoqërore-socialiste.

Në qoftë se e drejta e servitutit si e drejtë subjektive është e lidhur pashkëputshmërisht për një të drejtë tjetër subjektive, siç është e drejta e pronësisë, shtrohet pyetja, si është e mundur që servituti të jetë formuar si një e drejtë e pavarur mbi sendin e huaj, dhe cila është “aftësia” e tij në raport me pronësinë kolektive në kuadrin e së cilës ai u zhvillua, ose ku e ka vendin në relacion me pronësinë shoqërore me të cilën komunikon.

Pashkëputshmëria midis të drejtës së servitutit dhe të drejtës së pronësisë mund të ekzistojë vetëm nën prezumimin se është fjala për një të drejtë të servitutit të një titullari të saj të caktuar dhe për një të drejtë të pronësisë së një pronari, po kështu të caktuar. Mirëpo, kjo nuk është karakteristikë e pronësisë, dhe as e servitutit. Thënë në mënyrë metaforike servituti krijohet midis dy tokave - ngastrave, meqë tokat nuk mund të jenë subjekt të drejtash dhe se marrëdhëniet pronësore ose sendore juridike krijohen vetëm midis subjekteve lidhur me një send, në rastin e servituteve, në sendin e huaj.

Për krijimin e një servituti, p.sh. sendor, në anën e tokës dominante dhe në anën e tokës shërbyese, mund të paraqitet si subjekt, jo vetëm pronari dhe posaçërisht, jo vetëm pronari i caktuar, por në të dy anët pronarët ndërrohen me suksesin universal ose singular⁵⁴. Servituti, pra, i takon, çdo pronari, por vetëm pronarit të përditshëm por edhe çdo poseduesi, më mirë ndoshta, çdo titullari të tokës dominante, pa përjashtim në sendin e çdo pronari tjetër, por edhe të çdo poseduesi të sendit shërbyes.

Servituti është i përhershëm dhe nuk lidhet me ndonjë pronar të vetëm. Servituti mund të shpjegohet vetëm e në lidhshmëri me të drejtat sendore, si të drejta private subjektive e këto së bashku me vetë të drejtën e pronësisë, po kështu si e drejtë subjektive

⁵⁴Horvat M. (1967). “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq.156.

private në kuadër të marrëdhënieve private të prodhimit. Prandaj, këtë “pashkëputshmëri” ne e shohim në kuadrin e pronësisë private, më saktë të marrëdhënieve pronësore private si tërësi, por jo edhe me të drejtën e pronësisë.

Vetvetiu, nga sa u tha më lart, del se servituti sendor është i lidhur në mënyrë të pandashme me sendin e caktuar të pronarit aktual, e jo për të drejtën e pronësisë, pa marrë parasysh se kujt i takon sendi në çastin e dhënë. Kjo, madje, theksohet si njëra nga karakteristikat kryesore të servituteve⁵⁵.

Të drejtat subjektive private nuk mund të ekzistojnë jashtë marrëdhënieve private të pronësisë. Kjo ndodh me të gjitha të drejtat private, pra edhe me të drejtën e pronësisë dhe me të drejtën e servitutit. Prandaj, del pak si e vështirë të shpjegohet dhe arsyetohet përpjekja, që servituti si e drejtë subjektive, të vihet në ekzistencë me të drejtat subjektive jopasurore të pronësisë shoqërore, me pronësinë shoqërore.⁵⁶

Ligji, servitutin e trajton si të drejtë sendore (reale), si të drejtë subjektive sendore të titullarit të servitutit mbi sendin e huaj. Vetë ligji flet për servitutin si e drejtë, madje edhe vetë kapitullin⁵⁷ e emëron si e drejtë e servitutit, kurse përkufizimin e mbështet në raportin midis dy pronarëve të sendeve të paluajtshme.

Sipas konceptit se servituti është rrjedhim i pronësisë, burimisht, në të kaluarën e lashtë pronësia ishte e vetmja *ius in re*. Një pronësi e tillë në vetvete përfshinte edhe të drejtat e tjera mbi sendin e huaj, duke nënkuptuar servitutin dhe pengun.⁵⁸ Vetëm më vonë servituti si dhe të drejtat e tjera pavarësohen duke u “shkëputur” nga pronësia. Koncepti mbi ndarjen e servitutit nga pronësia, sikundër kemi thënë më lart, në teori është mjaft i përhapur. Sipas këtij koncepti *Iura in re Aliena* është kuptuar si një ndarje funksionale e pronësisë.⁵⁹

⁵⁵Romac A. (1981) “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq. 184

⁵⁶Ligji mbi marrëdhëniet pronësore-juridike bazë i Jugosllavisë (LMPB), viti 1980.

⁵⁷Neni 49, Ligji mbi marrëdhëniet pronësore-juridike bazë i Jugosllavisë.

⁵⁸Diosdi G. (1970) “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest, fq.107.

⁵⁹DiosdiG. (1970). “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest, fq.107

Ndër autorët që më së shumti teorinë e pjesëtimit të pronësisë e ka zhvilluar është Kaser-i. Ai, këtë teori e lidh me konceptin e tij mbi pronësinë relative⁶⁰, ndërsa Wubbe shkon edhe më larg në këtë drejtim. Ai madje pjesëtimin e pronësisë dhe pavarësinë relative i trajton si nocione të njëjta⁶¹.

Sipas Kaserit në të drejtën e hershme romake, pronësia ishte e drejtë sendore e vetme, madje edhe servitutet më të hershme si ai i tokës (servituti predial), në atë kohë ende nuk shikohej si e drejtë *sui generis* në sendin e huaj, por më tepër trajtohej si një pjesë e pronësisë, e derivuar nga pronësia që kufizohej në funksionin e servitutit⁶².

Jo vetëm servituti, madje dhe pronësia dhe posedimi në këtë periudhë, sipas Kaserit, nuk ishin të ndara dhe, bile, pronësia trajtohej vetëm si e drejtë më e mirë se posedimi. Logjikisht, në këto kushte pronësia për Kaserin nuk ishte tjetër gjë, veçse një e drejtë relative.⁶³ Në këtë kontekst nuk mund të shpëtojë lidhja midis pjesëtimit funksional të pronësisë dhe të pronësisë relative. Për derivimin e servitutit nga pronësia flasin edhe autorë të tjerë.⁶⁴ Schulzi numëron frutgëzimin si një të drejtë të pjesëtuar nga pronësia dhe aq sa të ekzistojë frutgëzimi, pronësia do të jetë e modifikuar⁶⁵. Meqë pronësia në vetvete përmbante të gjitha të drejtat e tjera mbi sendin e huaj, që më vonë u shkëputën nga pronësia del se pronësia burimisht nënkuptonte të gjitha format e pushtetit mbi sendet⁶⁶.

Përkundër faktit, që një pjesë e mirë e teorisë e mbështet konceptin mbi shkëputjen e *Iura in reAliena* nga pronësia, askund nuk është vërtetuar baza historike e një koncepti të tillë. Dhe, me të drejtë është vërejtur se një koncept i tillë nuk ka arsyeshmëri dhe mbështetje historike.⁶⁷ Kjo tregon pamundësinë e shpjegimit të lindjes (origjinës) dhe të

⁶⁰Kaser M, (1956). “*Eigentum und Besitz im alteren romischen Recht*”, fq.23.

⁶¹Wubbe F, (1960). “*Usureceptio und relatives Eigentum*”, fq.22.

⁶²Kaser M. “*Roman private Law*”, London 1968, fq. 93.

⁶³Po Aty.

⁶⁴Nicholas B. (1972). “*An introduction to Roman Law*”, Oxford, fq.154.

⁶⁵Schulz F. (1969). “*Classical Roman Law*”, Oxford, fq.334.

⁶⁶Kaser M. (1956). “*Eigentum und Besitz im alteren romschen Recht*” Weimar, fq.17.

⁶⁷Diosdi G. (1970). “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest, fq.108.

zhvillimit të të drejtave të ndryshme, që shfaqen mbi një send të vetëm nga subjekte të ndryshme. Këtë pamundësi ata e shprehin përmes zërthimit të autorizimeve pronësore në funksione, si të drejta të veçanta, si servitute etj.

Duke analizuar problemet e ndryshme lidhur me servitutet dhe duke i dhënë përgjigje teorisë mbi servitutet pronësore, mbi origjinën pronësore të servituteve, vetvetiu ka ndodhur zhveshja e çështjeve të hapura lidhur me origjinën, natyrën juridike, zhvillimin e servituteve.

Shprehjet *via, actus, iter* dhe *aquaeductus*, burimisht i dedikoheshin një rripi të tokës dhe të ujit apo të drejtave lidhur me atë vetë⁶⁸, me të drejtën e kalimit, të marrjes së ujit, etj. Kjo është një prej *fundamentumit* nga i cili varet përgjigja se e drejta e servitutit burimisht ishte një e drejtë e pavarur apo e derivuar.

I gjithë ky diskutim teorik mbi origjinën e servitutit dikton një përfundim logjik, servituti ishte e drejtë, e jo send. Origjina e tij është burimore e kushtëzuar nga një shkallë e caktuar e marrëdhënieve në prodhim, për nevoja ekonomike; lindi dhe ekzistoi si e drejtë e pavarur; nuk u derivua nga pronësia, por u zhvillua në marrëdhënie dhe në ndërlidhshmëri me pronësinë, si e drejtë e pavarur.

Servitutet e vjetra si, *via, actus, iter* dhe *aquaeductus*,⁶⁹ u dukën krahas pronësisë private ose të ngjitur me të, ose edhe njëkohësisht me të në procesin e rënies (shthurjes) së pronësisë së përbashkët (kolektive) dhe të shndërrimit të saj në pronësi private.

E drejta zakonore shqiptare sikurse edhe të drejtat e tjera të lashta, provon me saktësi këtë konstatim. E drejta e servitutit nuk u lind as si rezultat i ndonjë zemërgjerësie ose fisnikërie dhe as si rezultat i dëshirës apo vullnetit të një ose më shumë pronarëve, që jetonin në një hapësirë të vetme, sikurse nuk u lind si rezultat i hirit të një pretori ose ligjvënësi. Ai u kushtëzua dhe u diktua nga domosdoshmëria ekonomike dhe vullneti i kujtdoqoftë, iu nënshtrua kësaj kërkesë.

⁶⁸Po Aty, fq.113.

⁶⁹Po Aty, fq.116.

Servituti, prandaj, nuk u lind nga pronësia me qëllim që atë t'a kufizojë dhe as nuk u krijua si një instrument për të kufizuar pronësinë. Ai këtë veti e fitoi vetëm në domosdoshmëri me nevojat e kërkesat ekonomike.

Si e drejtë e pavarur, servituti erdhi në konkurrencë me pronësinë, duke kërkuar e imponuar një tolerancë, bashkëpërbajtje e bashkëveprim, me qëllim të ekzistencës së tyre mbi të njëjtin send, për interesa të caktuara, parësisht. Në këtë konkurrencë shprehet cilësia kufizuese e servitutit për të kufizuar tjetrin (pronësinë) dhe për t'u kufizuar vetë (nga pronësia).

Konkluzioni, prandaj është i qartë: *servituti u lind, ekzistoi dhe u zhvillua si e drejtë e pavarur; ai nuk u derivua, nuk u shkëput, nuk u “gjymtua” nga pronësia: origjina e tij është burimore, e pavarur, por jo e nxjerrë.*

Në qoftëse në të drejtën e lashtë në fillim nuk ekziston një nocion unik (i përbashkët) për servitutet, kjo nuk do të thotë se ato nuk ekzistonin në praktikë të diferencuara e të zhvilluara, gati të nivelit në të cilin ato u “ngjitën” më vonë. Ato nuk ishin shumë mbrapa servituteve klasike. Servitutet u bashkuan në një nocion të vetëm shumë më vonë, vetëm nga Justiniani. Mungesa e nocioneve juridike lidhur me servitutet nuk do të thotë edhe mungesa e qënies së tyre në praktikë.

E drejta e lashtë nuk e ka përpunuar e zhvilluar nocionin e servituteve. Nuk mund të pritej nga e drejta e lashtë diçka e tillë, sikundër e drejta e lashtë të përcaktojë natyrën juridike të tyre, të përcaktojë me saktësi përbajtjen e tyre, ose të saktësojë mbrojtjen dhe mjetet adekuate të saj. E kuptueshme është edhe mungesa e ndonjë koncepti të përgjithshëm mbi servitutet në të drejtën e lashtë. Është e tepërt të provosh se rruga e formimit të një institucioni juridik, të një nocioni, të përcaktimit të natyrës juridike, të përcaktimit të përbajtjes, si dhe të diferencimit të saktë të tyre, është e gjatë dhe e vështirë. E drejta e lashtë nuk njeh një nocion të përcaktuar e preçiz për pronësinë. Ende

nuk ishte vënë kufiri midis pronësisë e posedimit, midis pronësisë e përdorimit të një sendi ose të gëzimit të një sendi etj.

Përcaktimi e përpunimi juridiko-shkencor, në institucione të pavarura me veçoritë, vetitë e karakteristikat e tyre adekuate, kërkon kohë, një nivel të caktuar zhvillimi të marrëdhënieve private të prodhimit, por edhe një nivel të superstrukturës juridike, të menduarit e të shprehjes abstrakte të asaj që ekziston, me qëllim të përgjithësimin të tyre.

Formimi i nocionit të pronësisë si *dominium* është varur nga formimi paraprak i servitutit (si dhe institucioneve të tjera). Nocioni i pronësisë duhet të shprehte ato marrëdhënie e përmbajtje që nuk janë servitut.

Në këtë kontekst del se nocioni abstrakt i pronësisë mund të formohet vetëm kur është arritur njohuria, se pronarit nuk i takon çdo gjë mbi sendin⁷⁰, se sendi mund të posedohet, mund të përdoret e të gëzohen frutat nga dikush tjetër, nga një jopronar. Sikundër edhe vetë nocioni i servitutit nga ana tjetër, e përmban të drejtën e atij që nuk është pronar i sendit, që nuk është e drejtë e pronësisë.

Nocioni i përbashkët i servitutit të tokës (pediale), u formua vetëm në periudhën paraklasike, nga juristët e kësaj periudhe. Në këtë periudhë duken edhe servitutet shtëpiake. Ciceroni i përmend servitutet dhe e përdor shprehjen *servitus*. Nga burimet provohet se nocioni *servitus* njihej që në periudhën paraklasike. Historikisht provohet se servitutet u dukën vetëm të kushtëzuara nga kushtet e caktuara ekonomike, siç ndodhi me servitutet shtëpiake.

Rrugë të pavarur të dukjes, paraqitjes dhe të formimit patën edhe servitutet personale. Ato u zhvilluan si të drejta të pavarura në sendin e huaj. Vetëm Justiniani i futi në kategorinë e servituteve, edhe pse nuk patën ndonjë gjë të përbashkët me to⁷¹.

⁷⁰Diosdi G. (1970). “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest, fq.133.

⁷¹Horvat M. (1967) “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq.159.

Ndër servitutet personale, me i rëndësishmi është *usus fructus*, i cili u formua si institucion në shekullin e tretë dhe të dytë para erës së re⁷², këtë e provon në tekstet e tij dhe Ciceroni me *digestet*.

Usufructi, sikundër edhe institucionet e tjera, ishte një institucion i pavarur. Bretoni pranon se *usus fructus* nuk paraqiti asnjëherë ndonjë formë të pronësisë, por u lind dhe u formua si e drejtë e pavarur⁷³, e kushtëzuar nga kushtet ekonomike të një niveli të caktuar të zhvillimit. Madje, kjo shkallë ishte tjetër nga ajo, kur u shfaqën servitutet e tokës. Mirëpo, vlen për t'u theksuar se formimi i institucionit të servitutit, si dhe i nocionit të tij, luajti një rol të rëndësishëm në formimin e nocionit të pronësisë-*dominium*⁷⁴.

As frutgëzimi nuk është rezultat i vullnetit ose i fisnikërisë së ndonjë pronari, pretori ose ligjvënësi, por domosdoshmërinë e një shkalle të caktuar të prodhimit, në strukturën e ndërruar të sistemit të familjes. Frutgëzimi nuk është rezultat i “shembjes” së pronësisë nga ana e pronarit në interes të një personi të tretë, ose siç do dëshironte të shprehej Kaseri : “të reduktimit të pronësisë së pronarit vetëm në *nudaproprietas*, për shkak se në frutgëzuesin është bartur frutgëzimi⁷⁵. Edhe pse nuk ka të dhëna historike që e mbështesin këtë koncept, provohet e kundërta: se lindja, ekzistimi dhe zhvillimi i frutgëzimit është origjinal dhe i pavarur.

Historikisht dalim në përfundimin se formimi i institucionit dhe i nocionit të servituteve, jo vetëm që pati rëndësi dhe kontribuoi në “vendosjen” e tyre më vete, por luajti rol të rëndësishëm e të pamohueshëm edhe në krijimin e institucioneve të tjera. Prandaj, konstatimi se ndërlidhja, konkurrenca dhe koekzistenca midis servitutit e pronësisë në të njëjtin send, doemos i kontribuoi formimit të tyre veç e veç, si institucione e nocione juridike. Servituti i kontribuoi formimit të nocionit të pronësisë, si dhe të drejtave të tjera

⁷²Kaser, M. (1968). “*Roman private Law*”, London, fq.122, Waston, fq.203; Diosdi G. (1970). “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest, fq.134.

⁷³Bretone, fq.20, Diosdi, fq.134.

⁷⁴Diosdi G, vep e cit. fq. 134, 136

⁷⁵Kaser, M. (1968). “*Roman private Law*”, London, fq.122.

mbi një send të huaj, por edhe pronësia si dhe të drejtat e tjera në sendin e huaj, kontribuan në krijimin e përcaktimit të nocionit të servitutit dhe të vetë servitutit.

Sa më sipër, **mund të themi se servitutet e tokës janë produkt i së drejtës së lashtë**⁷⁶. U formuan në të drejtën paraklasike, ku edhe u krijua nocioni i përbashkët (kolektiv) i tyre : servitus. Meritë e juristëve paraklasikë është edhe krijimi i *ususfructus-it*⁷⁷.

Mirëpo, e drejta paraklasike, si dhe juristët paraklasikë, nuk bënë bashkimin e servituteve të tokës - *servitus-it* dhe të *usus fructus-it*, nën një nocion të përbashkët.

Juristët klasikë nuk qenë kreativ, ata zakonisht përdorën institucionet e krijuara në periudhën paraklasike. Dihet se roli i së drejtës paraklasike në krijimin e institucioneve civile përgjithësisht, pra edhe të servituteve, ishte shumë më i madh sesa i të drejtës klasike. Ndërkaq, jo vetëm nocioni, por edhe emri i servituteve pushoi të ekzistojë në periudhën postklasike⁷⁸.

Përfundimisht vetëm në periudhën e Justinianit, për të parën herë, u bë bashkimi i servituteve sendore dhe i servituteve personale në një nocion të përbashkët dhe u quajtën servitute. Ndërsa, nocioni i përgjithshëm unik i servituteve u krijua vetëm nga shkenca pandektiste⁷⁹. Prandaj mund të themi se nocioni nuk e krijoi servitutit, por servituti si një institucion i pavarur, krijoi nocionin.

Sido që të jetë, shkenca dhe koncepti romak mbi servitutit ushtruan një ndikim të madh në të drejtën dhe shkencën civile moderne, jo vetëm në të drejtën civile evropiane, por edhe në atë anglosaksone, madje për të drejtën angleze është thënë se servitutet paraqesin pjesën më romake të së drejtës angleze⁸⁰.

⁷⁶Sherman Ph. Ch. (1917). “*Roman Law in the Modern World*”, Boston, fq. 100.

⁷⁷Diosdi G. vep e cit. fq. 184.

⁷⁸Boras M. –Margetic L. (1980). “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq.238.

⁷⁹Romac A. (1981). “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq.182; Horvat M. (1967). “*Rimsko pravo*”, Zagreb, fq.154.

⁸⁰Nicholas B. (1972). “*An introduction to Roman Law*”, Oxford, fq. 148.

Në konkluzion, mund të themi se servituti luajti një rol të rëndësishëm në kuadrin e marrëdhënieve private të pronës, megjithëse si një e drejtë subjektive sendore në një send të huaj, ka rolin dhe karakterin e vet, si çdo e drejtë tjetër civile.

Servituti është një e drejtë origjinale, e pavarur; nuk u krijua nga pronësia, lindi në një shkallë të caktuar të zhvillimit të marrëdhënieve ekonomike-shoqërore, u institucionalizua si një institut juridik sendor, si një e drejtë subjektive sendore, në një shkallë të caktuar të zhvillimit të marrëdhënieve private të prodhimit dhe u kushtëzua nga to. Ai mori nocionin, përmbajtjen dhe formën e një shkalle të caktuar dhe do të shturet e transformohet deri në zhdukje, po ashtu në një shkallë të caktuar të zhvillimit të marrëdhënieve ekonomiko-shoqërore.

Në kuadrin e ekzistencës së pronësisë kolektive, kishte raste servitutesh, por ato u lindën pavarësisht në procesin e shthurjes së pronësisë kolektive, njëkohësisht, krahas ose menjëherë me pronësinë private.

Në kuadrin e marrëdhënieve private të prodhimit, në pavarësi nga e drejta e pronësisë, si dhe në ndërthurshmëri dhe në lidhje të drejtpërdrejtë dhe të ndërmjetme me të, servituti zhvillohet e ngjitet në lartësitë që arriti duke marrë edhe përmbajtje, karakter, ngjyrë e nocion të caktuar.

Në kuadrin e pronësisë feudale, servituti mori përmbajtje e karakter tjetër, atë që ia ofrojnë marrëdhëniet feudale të prodhimit, për t'u formuar, zhvilluar e përcaktuar me saktësi dhe për t'u ngjitur në majën e piramidës, si e drejtë sendore absolute .

Me ndryshimin radikal të marrëdhënieve private të pronësisë borgjeze, në kuadrin e të cilave, servituti kap dhe ngritet në pedestalin më të lartë, edhe servituti si e drejtë sendore subjektive absolute, domosdoshmërisht do të pësojë ndryshime rrënjësore deri në zhdukje.

Në kuadrin e marrëdhënieve socialiste të pronësisë shoqërore, servituti nuk mund të mbetet si e drejtë private, si e drejtë sendore subjektive. Në mungesë të së drejtës së pronësisë, si e drejtë sendore absolute, nuk mund të ekzistojë servituti si e drejtë sendore absolute. Që të dyja këto, sikurse edhe të gjitha të drejtat e tjera sendore, janë të kushtëzuara nga marrëdhëniet private të prodhimit.

Mund të ndodhë përdorimi dhe shtrytëzimi i sendeve shoqërore në dobi të një sendi shoqëror të subjekteve të ndryshme shoqërore, ose në dobi të sendeve të pronësisë personale (vetjake). Por, kjo nuk ka të bëjë me servitutit si një e drejtë sendore absolute, sepse mbi sendin shoqëror nuk mund të ekzistojnë të drejta subjektive absolute private (individuale). Eventualisht, mund të flitet për situata servitutesh, por jo në bazë të ndonjë të drejte të servitutit, si e drejtë sendore subjektive absolute, sepse sendi në pronësinë shoqërore socialiste nuk mund të jetë në përkatësinë individuale. Ato situata servitutesh mund të krijohen vetëm në bazë të pronësisë shoqërore në një mjet shoqëror, ngaqë nuk mund të qëndrojnë mbi sendin shoqëror, në lidhshmëri.

Pronësia shoqërore si e drejtë shoqërore mbi sendin (mjetin), në njërin anë dhe e drejta e servitutit si e drejtë sendore subjektive absolute, në anën tjetër, nuk mund të ketë “koekzistencë” midis një të drejte të pronësisë socialiste, dhe një të drejtë subjektive të servitutit, që në marrëdhëniet socialiste të pronësisë, nuk ka veçse perspektivën e zhdukjes përfundimtare, ngaqë i takon së kaluarës. Paralelizmi nuk mund të ekzistojë. Ato do e gëlltisnin njëra-tjetrën, sikurse po ndodh në praktikë.

Lindja, zhvillimi, evolimi dhe zhdukja e servituteve (si dhe e institucioneve të tjera duke e përfshirë këtu edhe pronësinë), sikurse edhe veçoritë e specifikat, që ato marrin gjatë kohës në shoqëritë dhe sistemet juridike të ndryshme, nuk varen nga vullneti i njerëzve, por nga zhvillimi i forcave prodhuese dhe pikërisht nga ndryshimet, që lindin në marrëdhëniet në prodhim dhe që bëhen të nevojshme për shoqërinë si pasojë e zhvillimit të mëtejshëm të këtyre forcave⁸¹.

Si lindja, ashtu edhe zhdukja e servitutit është një domosdoshmëri, që nuk i nënshtrohet ndonjë vullneti, por një ligjshmëri e caktuar. Njësoj sikurse është ligjshmëri e domosdoshme, lidhja e drejtë ose e ndërmjetme e servitutit me pronësinë ose e veçimit të tij nga pronësia deri në zhdukjen pararendëse, ose të njëkohshme me të drejtën e pronësisë. Si

⁸¹Lenin, (1977). “Vepra”, vëll.38, Tiranë.

rezultat, as studimi i këtij institucioni nuk mund të mbështetet mbi ndonjë vullnet, dëshirë e iluzion të imagjinuar e të shkëputur.

Është e qartë se “përmbysja historike e madhe” e një rendi të marrëdhënieve të prodhimit, të marrëdhënieve private të prodhimit dhe të së drejtës së pronësisë private, solli edhe përmbysjen e konceptit, të idesë, a të përmbajtjes e të rëndësisë së servitutit, siç ndodh edhe me institucionet dhe të drejtat e tjera sendore abstrakte, duke përfshirë edhe të drejtën e pronësisë private, si të drejtë absolute.⁸²

Në këtë kontekst del në mënyrë të pashmangshme se së bashku me kushtet e jetesës së njerëzve, me marrëdhëniet e tyre shoqërore, me qënien e tyre shoqërore, ndryshojnë edhe botëkuptimet, pikëpamjet dhe nocionet.

3.3. Frutgëzimi

3.3.1. Përkufizimi i frutgëzimit në kohë dhe hapësirë

Vetë *usufructus*-i është një kompozitë e *uti* - e drejta e përdorimit të sendit dhe *frui* - e drejta e gëzimit (vjeljes) të frutave që sjell (prodhon) sendi, qoftë kur është fjala për frutat natyrore, qoftë për frutat civile. Kjo e drejtë nuk është e “ngjitur” për sendin (*in re*), por për personin (*persona*). Kjo ishte nisma e frutgëzimit (*uzufruktit*) dhe kështu ka mbetur. Nëqoftëse fillimisht (në lashtësi) dyshohej se frutgëzimi ishte në *Ius in re Aliena*, ngaqë nuk ishte i lidhur për ekzistencën e të drejtës së pronësisë në sendin, sikundër kemi parë, meqë sendi mund të ishte në pronësinë kolektive ose të përbashkët, sot ajo (e drejta e frutgëzimit) është e drejtë në sendin e huaj. Prandaj, e drejta e frutgëzimit është e drejtë e “ngjitur” për subjektin, në bazë të së cilës, ky ka të drejtë të përdorë dhe të gëzojë frutat në sendin e huaj, më së shumti për të gjallë të tij, pa prekur substancën e vetë sendit, me qëllim të sigurimit të nevojave të tij jetësore, të kënaqësisë së plotë personale ose të nevojave të tij. Mbi këtë bazë frutgëzimi nënkupton gëzimin (vjeljen) e të gjitha frutave (produkteve) të sendit, pa prekur (prishur) substancën e vetë sendit. Në mbështetje të kësaj, mund të tërhiqen karakteristikat dalluese të frutgëzimit, se kjo është e drejtë sendore e gëzimit të sendit të huaj dhe se është e lidhur për jetën e frutgëzuesit; kjo pushon me vdekjen e

⁸² Statovci E , (2009). “*E drejta e servituteve*”, Prishtinë, fq. 73.

frutgëzuesit. Referimi në këto dy nocione të frutgëzimit, mungonin qoftë në përkufizimin romak, qoftë në përkufizimin që bëjnë disa kode, duke u bazuar në të drejtën romake. Këtë mangësi e përshkonte edhe definimi i Paulus-it për frutgëzimin si *ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia* - frutgëzimi është e drejtë e përdorimit dhe e gëzimit të frutave, në sendin e tjetrit, duke mos e cënuar substancën e tij. Po e njëjta vërejtje bëhet edhe për kodet civile, që për përkufizimin e frutgëzimit nisen mbi këtë bazë. Kështu thuhet për Kodin Civil Francez, i cili frutgëzimin e përcakton si të drejtë të gëzimit të sendeve në pronësinë e tjetrit. Një përkufizim në esencë të ngjashme, e bëjnë edhe kodet civile i Spanjës dhe i Porto Rikos, etj. Edhe për të drejtën romake edhe për atë moderne, vërehet mangësia në përcaktimin se frutgëzimi ushtrohet më së shumti për të gjallë të frutgëzuesit. Frutgëzimi pushon të jetë me vdekjen e frutgëzuesit, megjithëse mund të krijohen edhe për kohë të caktuar.

Frutgëzimi është një e drejtë sendore në sendin e huaj, në bazë të së cilës, titullari ka të drejtë personale të përdor sendin e tjetrit dhe të gëzojë frutat e tij më së shumti, për të gjallë të vet, duke mos e cënuar substancën dhe destinimin ekonomik të tij.

Është e qartë se frutgëzimi është e drejtë sendore në sendin e huaj, në të cilin pronësinë e ka tjetërkush. Sendi mund të jetë i paluajtshëm ose i luajtshëm. E drejta e titullarit është personale dhe është e lidhur për të. Ai i përdor dhe gëzon frutat e sendit për sa të jetë gjallë vetë. Me atë rast, ai nuk mund t'a prishë substancën e sendit (t'a prishë ndërtesën) ose t'ia ndërrojë destinimin ekonomik. Të gjitha këto janë, sepse me vdekjen e frutgëzuesit sendi i kthehet pronarit. Sendi i kthehet pronarit edhe kur të skadojë koha, për të cilën është krijuar frutgëzimi, kur krijimi është i lidhur për kohë, për afat të caktuar edhe nëse frutgëzuesi mbetet gjallë. Frutgëzuesi sendin nuk mund t'a shesë. Atë mund t'a bëjë vetëm pronari i sendit. Nëqoftëse ky i fundit, sendin e shet për të gjallë të frutgëzuesit, frutgëzimi nuk shuhet, ai vazhdon të ekzistojë. Nga ana tjetër, në përkufizim është thënë se frutgëzimi është një e drejtë personale.

Nuk ka një zgjidhje të njëjtë në legjislacione e teori me objektin e frutgëzimit. Parimisht, të gjitha sendet mund të jenë objekt i së drejtës së frutgëzimit, Por kjo nuk është gjithkund kështu, përveç sendit edhe të drejtat mund të jenë objekt i të drejtës së frutgëzimit

(p.sh. e drejta e autorit, etj.), dhe pastaj, përveç sendit, të përcaktohet individualisht, si objekt mund të jetë edhe pasuria.

Frutgëzimi është një e drejtë e sendit mbi sendin e huaj, të përcaktuar individualisht. Frutgëzimi fillimisht origjinën e lidh për një ngastër tokë, sepse nga kjo mund të bëhej vjelja e frutave, gëzimi i produkteve të sendeve, për të siguruar ekzistencën materiale. Toka është një send tipik frutdhënës. Më vonë frutgëzimi u fut edhe në sende të luajtshme, si dhe në sende, që nuk prodhojnë fruta natyrale, si: ndërtesa, anija etj., të cilat mund të gëzohen me përdorim. Karakteristikë për frutgëzimin është ruajtja e substancës së sendit, si dhe të destinimit të tij ekonomik. Nga kjo del e qartë se substanca mund të ruhet vetëm, nëqoftëse sendi është trupor dhe i pakonsumueshem, qoftë i luajtshëm apo i paluajtshëm, ky është parim i frutgëzimit. Pas shuarjes së frutgëzimit, sendi duhet t'i kthehet pronarit. Por në raste e situata të caktuara, për objekt të frutgëzimit, merren edhe sende të tjera, duke përfshirë edhe sendet e shpenzueshme, sikurse edhe të drejtat. Në këtë rast, nuk është fjala për marrëdhënie sendore-juridike, por për marrëdhënie detyrimi juridike. Objekt frutgëzimi mund të jetë edhe pasuria e terësishme. Mirëpo, këtu objekt frutgëzimi merren vetëm sendet e “afta” për këtë të drejtë, kurse të tjerat vetëm si *quaziusfructus* (gati-frutgëzim). Në të drejtën krahasuese, ekziston një zgjidhje e larmishme lidhur me objektin e frutgëzimit.

Sipas disa kodeve civile, objekt i servitutit mund të jetë çdo lloj sendi i luajtshëm ose i paluajtshëm, duke nënkuptuar, jo vetëm sendet trupore, por edhe jotrupore, megjithëse definimi i frutgëzimit, nga ana e këtyre kodeve, del se frutgëzimi krijohet vetëm në sendet e pakonsumueshme. Sipas kodeve të tjera, frutgëzimi mund të krijohet në sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, në një të drejtë të veçantë, ose në pasurinë si tërësi.

Frutgëzimi mund të krijohet edhe në pjesët alikuote të bashkëpronësisë. Ndërsa, për disa kode, objekti i frutgëzimit është i pakonsumueshëm. Më parë, madje, këto u quajtën frutgëzime joperfekte të konsumueshme dhe perfekte ato të pakonsumueshme. Prandaj, frutgëzimin në sendet e konsumueshme nuk e njihje vetëm e drejta romake por edhe ajo

bashkëkohore, e cila, shprehimisht, ndonëse e drejta e hershme romake nuk njihte një frutgëzim të tillë, ngaqë fillimisht sendi, qoftë i luajtshëm ose i paluajtshëm, si objekt i frutgëzimit ishte vetëm i pakonsumueshëm. Vetëm nga fillimi i periudhës perandorake, u nxorr një senatus konsulte (*senatus consultum*), sipas të cilës objekt i frutgëzimit është çdo lloj sendi, duke përfshirë këtu edhe sendet e konsumueshme. Natyrisht, te frutgëzimi në sendet e harxhueshme, nuk mund të ruhet substanca e sendit, ngaqë sendi si i tillë harxhohet, por, këtu sendi mund të disponohet. Sendet janë të zëvendësueshme dhe pasi të ketë pushuar frutgëzimi, kthehet vetëm sasia e njëjtë e sendit të të njëjtës gjini. (*tantumdena eisdem generis*). Objekt i frutgëzimit mund të jenë edhe paratë. Në të drejtën romake, frutgëzimi në sendet e konsumueshme, u quajt *quazifrutgëzim* (*quasi - ususfructus*), ose, si u quajt nga pandektistët frutgëzime të parregullta. Ndërkaq, në të drejtën moderne është thënë se, nëqoftëse frutgëzimi përfshin gjëra që nuk mund të përdoren pa u harxhuar, siç janë paratë, drithërat, pijet, frutgëzuesi ato i përdor (konsumon), por me të mbaruar (shuarjen) e frutgëzimit, detyrohet të paguajë vlerën e sendit, sipas vlerësimit që është bërë në fillim. Ndërkaq, kur vlerësimi nuk është bërë që në fillim, frutgëzuesi i kthen sendet, në atë cilësi e sasi, që i ka marrë ose e pagon vlerën që kanë në treg, në kohën kur të pushojë frutgëzimi.

Kodi Civil Gjerman, shprehet se frutgëzuesi, bëhet pronar i sendeve të konsumueshme. Prandaj, sipas të kuptuarit modern legjislativ, sendet e konsumueshme, në të cilat është krijuar frutgëzimi, janë ato, të cilat nuk mund të përdoren pa u bërë shpenzimi ose konsumimi, ose pa u prishur substanca e tyre.

Në këtë rast është me interes të vërehet se, në disa sisteme botërore merret se “frutgëzimi është një send jotrupor”. Kështu thuhet shprehimisht në Kodin Civil të Luizianës, këtë klasifikim e hasim të pranuar edhe në Francë. Sipas të drejtës së Luizianës dhe të Kodit të Francës, sendi në të cilin krijohet frutgëzimi, mund të jetë i luajtshëm apo i paluajtshëm, natyrisht në varësi nga natyra e tij. Ndërkaq, sipas sistemeve të tjera si: gjerman, grek etj., frutgëzimi (*Usus fructus*) është një e drejtë dhe jo një send.

3.4. Usus dhe Habitatio

3.4.1. Vështrime të përgjithshme mbi historikun dhe nocionin

Justiniani Usus-in dhe Habitatio-on i ka trajtuar si servitute të veçanta personale në sendin e huaj, në nocionin e servituteve, ndonëse si të drejta ato janë zhvilluar më herët. Zhvillimin e tyre e kushtëzon një shkallë e caktuar e marrëdhënieve të pronësisë private në veçanti, e të prodhimit përgjithësisht, sikurse ndodh edhe me servitutet e tjera, qoftë të atyre sendore, qoftë të vetë frutgëzimit. Ligjshmëria e lindjes dhe e zhvillimit të *usus*-it dhe e *habitatio*-s duket po kaq burimore dhe e pavarur, qoftë nga pronësia, qoftë nga frutgëzimi. Ato nuk janë rezultat i ndonjë pronësie të cunguar, të shthurur, sikurse nuk janë as rezultat i ndonjë frutgëzimi të zvogëluar, të cunguar, të një frutgëzimi në miniaturë, etj., por janë të drejta në vete, të pavarura, me origjinë të pavarur e me përmbajtje e natyrë juridike të veçantë, të kushtëzuar nga një shkallë e caktuar zhvillimore e marrëdhënieve private të prodhimit, në përgjithësi dhe të pronësisë private në veçanti. U kushtëzuan nga domosdoshmëria ekonomike dhe kushtet e jetës në një shkallë zhvillimi e periudhë të caktuar historike.

Kuptimi nuk është as më i vogël as më i madh sesa është vetë përmbajtja e tyre reale. Ato kanë nocionet e tyre, janë të drejta sendore të veçanta mbi një send të huaj, kanë lindur dhe janë zhvilluar pavarësisht nga servitutet e tjera, duke nënkuptuar këtu edhe vetë frutgëzimin. Gjykuar mbi këtë bazë, nuk duket shumë i qëndrueshëm konstatimi, se këto janë servitute personale të “shkëputura” nga pronësia ose servituti, se janë frutgëzim i cunguar ose i “shëmtuar” ose i rrjedhur nga ai, ose fraksion i tij, ose, se janë servitute personale me përmbajtje më të pakta se frutgëzimi, se janë servitute personale të kufizuara etj.

Janë krijuar e shfaqur si të drejta nga fundi i periudhës së Republikës Romake. Sido që të jetë këto nuk u krijuan si version i kufizuar i frutgëzimit, ose si një frutgëzim i kufizuar, por si kërkesë e kushteve të jetës dhe domosdoshmëri e përdorimit dhe e shfrytëzimit të sendit të huaj në dobi dhe interes të personit të caktuar, jo rezultat i ndonjë dobie e interesi të kufizuar, por aq sa është e nevojshme. Në të mirë të kësaj flet edhe fakti se në fillim, në të drejtën klasike përdoruesi (*uzuari*) sendin vetëm e përdorte, por nuk i vilte edhe frutat e tij.

Më vonë, në të drejtën e Justinianit, jo vetëm që përdorte sendin e huaj, por edhe i vilte frutat e tij, sa për nevojat personale dhe të familjarëve të tij.

Nga zanafilla vetëm e përdorimit të sendit të huaj (*cui usus relictus est uti potest, frui non potest*) u rritën e shndërruan në përdorim e gëzim të caktuar të sendit të huaj (vjelja e frutave) jo vetëm për vete, por edhe për familjarët, madje dhe për rriqtë: kishte të drejtë, jo vetëm që të banonte në shtëpinë e tjetrit, por edhe familjarët e tij si dhe skllëvërit dhe miqtë, sipas të drejtës romake.

E drejta krahasuese nuk ka lënë pa iu referuar shprehimisht të ashtuquajturave servitute personale të kufizuara ose servituteve personale me përmbajtje të njëjtë me servitutet sendore, duke i rregulluar këto posaçërisht. Këto janë përcaktuar si servitute të tilla personale, titullari i të cilave autorizohet që të përdor një send të paluajshëm për një qëllim të caktuar, të veçantë, ose të ushtrojë të drejta, të ngjashme me të drejtat e servitutit sendor. Një servitut i tillë personal, i kufizuar, çdoherë e godet (affects) një send shërbyes dhe krijohet në dobi të një personi të caktuar. Në këtë kontekst, në esencë, shprehet se këto servitute edhe pse kanë përmbajtje që i përngjajnë përmbajtjes së servituteve sendore, trajtohen si servitute personale, sepse ushtrimi i tyre është i lidhur për një person të caktuar konkret, si dhe, se servitutet e tilla personale nuk mund të fitohen me anë të parashkrimit fitues.

Madje shkohet aq larg sa p.sh., e drejta e përdorimit (usus) si servitut personal i krijuar në dobi (favor) të një personi, përcaktohet si një përdorim i veçantë i një sendi, përdorim më i vogël (më i pakapshëm) se ç'është gëzimi i plotë i tij. Nga ky përcaktim, del përfundimi se e drejta e përdorimit (*usus*) është më e vogël (e pakët, e mangët) sesa e drejta e frutgëzimit. Ose, servituti personal i kufizuar i dedikohet vetëm një dobie, e cila mund të krijohet nga një servitut sendor, ose te këto servitute, përmbajtja e së drejtës mund të jetë dobia e përdorimit ose e gëzimit, që mund të bëjë, objekti i një servituti sendor.

Sipas të drejtës krahasuese, servitutet personale të kufizuara krijohen në favor të personave fizikë dhe juridikë.

Në të drejtën gjermane, servitutet personale të kufizuara në dobi të personave fizikë, janë gjithmonë të patjetërsueshme, kurse servitutet e tilla në dobi të personit juridik, mund të tjetërsohen.

Sipas të drejtës greke, servitutet personale të kufizuara janë të patjetërsueshme, nëse nuk është thënë diçka tjetër në dispozita.

Pra, del e qartë se në disa sisteme krahasimore, referimi dhe rregullimi i të ashtuquajturave servitute personale të kufizuara, është evident. Teoria, madje, këto servitute i përcakton si të drejta sendore, që një personi i japin dobi të kufizuar të përdorimit ose të gëzimit mbi një send të paluajtshëm, të huajin. Në mbështetje të kësaj, del se këto servitute krijojnë një kategori servitutesh, midis servituteve sendore dhe frutgëzimit. Me frutgëzimin i lidh “personaliteti”, kurse me servitutet sendore, përdorimi dhe gëzimi i kufizuar i sendit të paluajtshëm, i një pronari aktual tjetër. Prandaj, për këto servitute është thënë se janë edhe personale edhe të kufizuara. Mirëpo, siç dëshmon historia e krijimit, e lindjes dhe zhvillimit të servituteve, nocioni mbi të ashtuquajturat servitute personale të kufizuara, nuk është i hershëm, nuk u lind as u formua krahas lindjes së vetë këtyre servituteve. Nocioni mbi servitutet personale të kufizuara, në esencë është një konstrukcion teorik, i teorisë moderne të servituteve. Këtë e përcjell vështirësia në shpjegimin e të drejtave sendore, në përdorimin dhe gëzimin e sendeve të huaja, në dobi të një personi të caktuar. Kjo dobi është marrë si e plotë dhe jo e plotë. Meqë dobia është më pak e plotë, si rezultat i një përdorimi e gëzimi të kufizuar të një sendi të huaj, atëhere këtu është fjala për një përdorim e gëzim të kufizuar të një sendi të huaj, atëhere këtu është fjala për një servitut personal, por të kufizuar.

Për shkak të veçorive që i karakterizojnë servitutet personale (*usufructus*, *usus*, *habitatio*), të drejtat mbi sendin e huaj në dobi të një personi të caktuar, mund të merren edhe të trajtohen si të drejta më vete, të pavarura mbi sendin e huaj, pavarësisht nga nocioni dhe kuptimi i servituteve, me përmbajtje e të drejta të ushtrimit as më të madh, as më të vogël, sesa ishte nevoja në një shkallë të caktuar të marrëdhënieve në prodhim, në një fazë të caktuar të zhvillimit shoqëror në një shoqëri të caktuar. Mirëpo, meqenëse trajtohen si servitute, atëherë *usus* dhe *habitatio* nuk janë as më të mëdha, as më të vogla si servitute, sesa është e nevojshme. Këto, prandaj, nuk janë servitute personale të kufizuara, por servitute personale “normale”, të pavarura, me përmbajtje të caktuar, me nocion e kuptim të veçantë, si dhe me natyrë juridike adekuate. Këtë e dëshmon edhe zhvillimi historik i tyre, si dhe e tregon më së miri formimi i përmbajtjes së *usus*-it. Në fillim sendi i huaj vetëm

përdorej pa të drejtë vjeljeje të frutave të nevojshme. Më vonë, si edhe sot, me *usus*, jo vetëm që përdoret sendi i huaj, por bëhet edhe vjelja e frutave të nevojshme për përdoruesin (për *uzuarin*) dhe familjarët e tij. Në të drejtën feudale, fshati ose shtëpia kishin të drejtën e përdorimit të tokës, të kullotave, të malit etj. Sidoqoftë, njësoj si vetë frutgëzimi, e drejta e përdorimit (*usus*) dhe e drejta e banimit (bujtjes, *habitatio*) më tepër kanë veçori të të drejtave të veçanta sendore mbi një send të huajin, sesa si servitute, qofshin ato personale në dobi të një personi, e jo të një sendi.

Në disa sisteme (shoqëri) *usus* dhe *habitatio* nuk u shfaqën fare, ose u dukën vetëm në embrion edhe pse frutgëzimi dhe servitutet sendore ishin të zhvilluara dhe dukshëm të diferencuara.

3.4.2. E Drejta e Përdorimit (Usus)

E drejta e përdorimit (*usus*) është e drejtë sendore e një personi në sendin e huaj, në bazë të së cilës, ai ka të drejtën t'a përdori dhe t'i vjelë frutat e sendit të tjetrit, vetëm në masën sa është e nevojshme për atë vetë dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit. Ky përkufizim, në vetvete përmban esencën dhe elementët që e karakterizojnë të drejtën e përdorimit.

E drejta e përdorimit është një e drejtë sendore, por në sendin e një personi tjetër aktual; pra, sendi është i huaj dhe i caktuar.

Mbi sendin e huaj personi i caktuar ka të drejtën e përdorimit ose, kur sendi është frutdhënës, edhe t'i vjelë frutat e tij. Përdorimi dhe vjelja e frutave bëhet vetëm në atë masë dhe aq, sa është e nevojshme për plotësimin e nevojave të tij personale, si dhe të nevojave të familjarëve të tij, teprica është e pronarit aktual.

Edhe me rastin e përdorimit, edhe me atë të vjeljes së frutave, substanca e sendit duhet të ruhet. Del e qartë se, e drejta e përdorimit është një e drejtë thjesht personale, e lidhur për një person të caktuar dhe si e tillë ajo nuk bartet në personat e tjerë. Zgjat më së shumti për të gjallë të subjektit, në dobinë e të cilit është krijuar e drejta e përdorimit, megjithëse e drejta e përdorimit të sendit të huaj, mund të krijohet edhe për kohë të caktuar.

Nga përkufizimi del se, e drejta e përdorimit sot nuk konsiston vetëm në përdorimin e sendit të huaj, por edhe në vjeljen e frutave të sendit në fjalë. Përmbajtja e kësaj të drejte është zgjeruar, jo vetëm në përdorimin e sendit, por edhe në marrjen e frutave, natyrisht në atë suazë dhe në atë masë, që është e nevojshme për titullarin dhe familjen e tij.

Në të drejtën romake, e drejta e përdorimit (*usus*), titullarit i jepte vetëm të drejtën e përdorimit të sendit të huaj në një drejtim të caktuar, sipas natyrës dhe qëllimit, por jo edhe të drejtën për marrjen edhe të dobive të tjera, ose që sendi të përdorej për të ardhura, si burim ekonomik;⁸³ frutat (të ardhurat) i mbeteshin pronarit të sendit⁸⁴. Madje, kjo e drejtë ishte rigorozisht personale, e lidhur për përdoruesin (*uzuarin*)⁸⁵.

Mirëpo, nevoja dhe kushtet e jetës bënë që, gradualisht të zgjerohet përmbajtja e kësaj të drejte. Kështu Adriani, i lejonte përdoruesit e malit që të mernin frutat, të prisnin e të shisnin dru⁸⁶.

Në të drejtën klasike shihej mundësia që, jo vetëm të përdoret toka si send frutdhënës, por përdoruesi edhe të mbledhte frutat për vete e për familjarët e tij. Përdoruesi i një tufe, kishte të drejtë të përdorte plehun e tyre, të milte, të merrte qumështin e tyre etj.⁸⁷ Kuptimi i *usus*-it, u zgjerua në të drejtën e Justinianit, i cili nënkuptonte, jo vetëm përdorimin e sendit të huaj, por edhe mbledhjen (vjeljen) e frutave deri në një masë të caktuar, për nevojat e përdoruesit ose për nevojat e familjarëve të tij.

Mirëpo, kjo pikëpamje është e diskutueshme në teori dhe në legjislacion, se ç'është qenësore, apo thelbësorja e *usus*-it, vetëm përdorimi apo edhe marrja e fruteve të nevojshme. Ka pasur mendime se përdorimi e jo edhe vjelja e frutave, qoftë edhe për nevojat e domosdoshme, e përbën qenësoren e *usus*-it⁸⁸. Ajo që e karakterizon *usus*-in është e drejta e shtrytëzimit (*Benutzungsrecht*) për nevojat e titullarit, të ngjashëm me servitutet

⁸³ Pfaf – Hofman, vep e cit, fq. 445.

⁸⁴ Horvat M, vep e cit. fq.161

⁸⁵ Po Aty.

⁸⁶ Buckland “*The Main Institutions of Roman Law*”, fq. 149.

⁸⁷ Planiol, Ripert, “*Traite elementaire de droit civil*”, fq. 693.

⁸⁸ Pfaf – Hofman, vepe cit. fq.447.

sendore. Kjo është ajo që e karakterizon *usus*-in, njëherësh si servitutit e vërtetë, të vetëm dhe më të vjetër personal, meqë frutgëzimi i tejkalon suazat e një servituti⁸⁹.

Një përpjekje tjetër shkon edhe më tej, duke thënë se *usus*-i, në vetvete nënkupton përjashtimin e fitimit të frutave në pronësi, por jo edhe konsumin e tyre⁹⁰. Megjithatë, të gjitha këto nuk ofrojnë një zgjidhje të kënaqshme të çështjes, ndonëse nëse *usus*-i trajtohet si servitut personal, siç veprohet përgjithësisht, atëherë ka gjasa që të merret si servituti më tipik personal dhe më i vjetri, me supozim se frutgëzimi është një e drejtë sendore mbi sendin e huaj. Kjo është ana teorike e çështjes, që ka pretendime të tregojë se *usus*-i është pikërisht një servitut personal i vërtetë.

Ususi konsiston në të drejtën e titullarit që, duke e ruajtur substancën e sendit, sendin e huaj “t’a përdorë vetëm për nevojat e tij” me fjalë të tjera, ai që ka përdorimin e një sendi të huaj, të mbledhë vetëm aq fruta, sa mjaftojnë për nevojat e veta dhe për atë të familjes së tij; që përdoruesi të përdorë sendin e huaj dhe, kur sendi është frutdhënës (prodhues), të mund të mbledhë aq fruta, sa të jetë e nevojshme për të dhe familjen e tij; (nevojat përcaktohen varësisht nga kushtet sociale të titullarit të së drejtës); se titullari ka një të drejtë të përdorimit të sendit të huaj më të pakët se ç’është gëzimi (shfrytëzimi) i plotë. Duke lënë anash qasjet dhe nuancat në përcaktimin e përmbajtjes së *usus*-it⁹¹, del e qartë se *usus*-i përmban të dy elementët që u inkorporuan me kohë në nocionin e tij, përdorimi i një sendi të huaj, si dhe mbledhja (vjelja) e frutave, shfrytëzimi i të ardhurave të këtij sendi, vetëm aq dhe vetëm në atë masë, sa është e nevojshme për vetë përdoruesin dhe për nevojat e familjarëve. Të gjitha të ardhurat që jep sendi për këtë nevojë, i takojnë pronarit të sendit. Sesa është nevoja (dobia) dhe sa është masa e përdorimit dhe gëzimit të sendit nga përdoruesi, përcaktohet në kohën e krijimit (*usus*-it), varet nga kushtet dhe gjendja shoqërore-ekonomike (sociale) etij. Këtu mund të përfshihen edhe nevojat (të drejtat) e mëvonshme, që mund të jenë të domosdoshme, siç ndodh me nevojat e fëmijëve të lindur ose të adoptuar, pas krijimit të së drejtës së përdorimit. Sidoqoftë, prodhimet (frutat), që jep sendi mbi nevojat e përcaktuara për përdoruesin dhe familjarët e tij, siç janë

⁸⁹ Po Aty.

⁹⁰ Po Aty.

⁹¹ Planiol, Ripert, vepe e cit. fq. 692.

drithi, vera, qumështi, nafta, kripa etj, i takojnë pronarit të sendit e jo titullarit të së drejtës së përdorimit. Del e qartë se kriteri për të përcaktuar nevojën e përdoruesit, përkatësisht të përdorimit dhe të gëzimit të sendit të huaj është gjendja e vetë përdoruesit të familjes së tij dhe nuk merret personi tjetër për të përcaktuar nevojat e përdorimit e të shfrytëzimit të sendit në bazë të së drejtës së përdorimit. Mbi këtë bazë, përdoruesi nuk mund të japë sendin me qira dhe as nuk mund t'i shesë frutat, por ato mund t'i përdorë sipas dëshirës edhe duke i konsumuar⁹².

Objekt i të drejtës së përdorimit mund të jetë sendi i luajtshëm, i paluajtshëm, trupor ose jotrupor, por vetëm send i pakonsumueshëm.⁹³

E drejta krahasuese e merr të drejtën e përdorimit, si një të drejtë sendore thjesht personale, të lidhur rreptësisht për titullarin e këtij servituti personal. Mbi këtë bazë, e drejta e përdorimit, si dhe ushtrimi i saj nuk tjetërsohen, nuk mund të cedohen, as të jepen me qira, megjithëse kur është fjala për ushtrimin e të drejtës, e drejta krahasuese lejon tjetërsimin e saj në një person tjetër, kur kjo është e lejueshme. Madje, edhe vetë e drejta e përdorimit mund të tjetërsohet përveç kur është e ndaluar me ligj, ose me kontratë. Ose, tjetërsimi i të drejtës së përdorimit të një personi të tretë, mund të bëhet vetëm në bazë të dispozitave formale ose për arsye serioze.

E drejta e përdorimit, sipas të drejtës krahasuese, krijohet vetëm në bazë të vullnetit të njeriut, me veprim juridik *mortis causa*, me veprim juridik *inter vivos*, me vendim gjyqësor, me parashkrim fitues, kurse shuarja e të drejtës së përdorimit⁹⁴, sipas të drejtës krahasuese, bëhet në të njëjtën mënyrë, sikurse edhe frutgëzimi.

E drejta krahasuese kërkon shprehimisht që, përdoruesi i sendit të përdorë e të gëzojë sendin, *bonus paterfamilias*.

Sipas Kodit Civil të Austrisë, rregullave të tij juridike, barrët dhe shpenzimet bien (i heq) mbi pronarin e sendit. Arsyeja është se të gjitha fitimet (dobitë, prodhimet) që i jep sendi dhe që nuk prekin të drejtat e përdoruesit (*uzuarit*) i takojnë pronarit të sendit. Pronari

⁹² Pfaf – Hofman, vep. e cit. fq. 447.

⁹³ Cupelic, vep e cit. fq. 257.

⁹⁴ Planiol, Ripert, vep e cit. fq. 692.

është i detyruar t'i heqë të gjitha barrët që kanë të bëjnë me sendin, si dhe me shpenzimet e tij, t'a mbajë sendin në gjendje të mirë. Vetëm kur shpenzimet tejkalojnë dobitë (fitimet), që i mbeten pronarit, përdoruesi i sendit duhet të heqë tepricën, ose të heqë dorë nga përdorimi. Teoria e ka arsytuar një zgjidhje të tillë, me faktin e rëndësisë praktike, sepse kjo zgjidhje është më pak e konfliktueshme sesa të kërkohej, që shpenzimet dhe barrët apo ngarkesat t'i heqin përpjestimisht, varësisht nga dobitë proporcionale, edhe pronari edhe përdoruesi i sendit. Mirëpo, pjesa dërrmuese e kodeve civile në të drejtën krahasuese kanë zgjidhje e qasje tjetër. Zgjidhja në esencë, qëndron në atë që shpenzimet dhe ngarkesat i heqin përpjestimisht, madje varësisht nga dobitë (fitimet) që kanë nga sendi, si pronari ashtu edhe përdoruesi i sendit. Në kodet civile, kjo çështje është zgjidhur në këtë mënyrë, nëse përdoruesi i sendit, i mbledh vetë të gjitha frutat, ky edhe ngarkohet me heqjen e shpenzimeve të punimit (kultivimit), me riparimet, si dhe me pagimin e tatimeve. Ndërkaq, kur përdoruesi mbledh vetëm një pjesë të frutave, kontribuon (merr pjesë) në atë shpenzim, në proporcion me pjesën që gëzon.

Në të drejtën feudale ose zakonore, fshatrat ose shtëpitë, komunat kishin të drejtë të prisnin (merrnin) dru në pyjet e feudalëve, manastireve etj. Mirëpo këto nuk merren si *usus*, por si servitut sendor i llojit të veçantë, sepse krijohen në favor të fshatarëve, familjarëve, etj, si tërësi e jo veç e veç, nuk krijoheshin në dobi të një personi të veçantë⁹⁵. Ndërkaq, merret se e drejta e gjahut dhe e peshkimit mund të krijohen si të drejta sendore në favor të një personi. Këto nuk krijohen si servitute sendore, por si një lloj i veçantë i të drejtës së përdorimit për të gjallë të personit⁹⁶.

3.4.3. E Drejta e Banimit (*Habitatio*)

Mendohet që *habitatio* të jetë krijuar në Perandorinë Romake⁹⁷. Në të drejtën klasike, ishte e diskutueshme nëse *habitatio* është një servitut personal më vete apo jo, a duhej shikuar si një *usufructus* ose si një *usus*. Papiniani thoshte se përmbajtja e *habitatio*-s

⁹⁵Po Aty, fq.693.

⁹⁶ Planiol, Ripert, vep e cit. fq. 692.

⁹⁷ Buckland, vep e cit. fq. 145.

ishite e ngjashme me përmbajtjen e *usus-it*⁹⁸, dihet se në realitet dallimi midis tyre ekzistonte. Kryesorja është se për dallim nga *usufructus-i* dhe *usus-i*, *habitatio* nuk shuhej kurrë me mosushtrim (*non-use*) ose *capitis deminutio*.

Vetëm Justiniani e bëri këtë një të drejtë të pavarur në kuadër të servituteve personale, një servitut personal të pavarur. Në këtë mënyrë u krijua një e drejtë rigorozisht (thjesht) personale me përmbajtje të një servituti sendor. *Habitatio* i jepte të drejtë titullarit të së drejtës, që të banojë (në banesën ose shtëpinë e pronarit tjetër aktual. Del e qartë se e drejta e banimit (bujtjes, *habitatio*) është një e drejtë mbi një send që është i aftë për banim (bujtje) - shtëpia ose një pjesë (banesa) e shtëpisë (ndërtesës). Të drejtën e banimit në sendin e huaj, si të drejtë sendore e përcakton edhe e drejta moderne.

Habitatio është një institucion dhe si e drejtë më vete, relativisht i vonë, këtë e kushtëzoi një shkallë e caktuar e zhvillimit të marrëdhënieve private të prodhimit, kondicionuar nga kushtet e jetës. Si e tillë *habitatio* do të jetë zhvilluar pavarësisht në sende të caktuara për të plotësuar nevoja të caktuara të jetesës. Për kaq, kjo e drejtë edhe e ka marrë ngjyrën dhe përmbajtjen e një institucioni më vete. Këtë përmbajtje nuk e ka marrë të shkëputur, as nga *usufructus-i* dhe *usus-i*, si dhe as nga ndonjë institucion tjetër juridik. Përveç të tjerash, çështjet dalluese, që u përmendën për shuarjen e *habitatio-s* dëshmojnë për pavarësinë e tij. Ngjashmëritë me *usus-in* ose *usufructus-in*, ose me ndonjë tjetër institut, nuk janë argument për të konkluduar se *habitatio* nuk qenka veçse një *usus* i kufizuar ose i modifikuar.⁹⁹

Përmbajtja e *habitatio-s* nuk është as më e gjerë e as më e ngushtë sesa duhet, sesa kërkohet, sesa është e nevojshme. Në këtë lidhshmëri, as natyra e saj juridike nuk është as më e pakët, e as më e shumtë sesa kërkohet, përderisa sipas të së drejtës romake, mund të bartej me pagesë në personin e tretë, sipas të drejtës moderne as nuk mund të bartet, e as të lihet me qira¹⁰⁰. Pavarësinë e origjinës së saj, e provon dhe fakti se ajo është edhe e

⁹⁸ Po Aty, fq.150.

⁹⁹ Markovic “*Gradansko pravo*”, fq. 487.

¹⁰⁰ Planiol, Ripert, vep e cit. fq. 692.

mëvonshrne se ç'është *usufructus*-i ose *usus*-i. Nevojitej një shkallë tjetër e kushteve të jetës për t'u lindur *habitatio*. Varësisht nga kushtet dhe nevojat e jetesës edhe përmbajtja e *habitatios* pasurohet, precizohet e formësohet.

Pra, nuk n'a del se *habitatio* ka ndonjë origjinë e përmbajtje të dalë nga *usus*-i, *usufructus*-i, servitutet sendore ose edhe nga vetë pronësia, por është një institut me origjinë më vete, me veçori përcaktuese, me përmbajtje të vetën dhe me një natyrë juridike më vete, të përcaktuar.

Në mbështetje të kësaj, mund të nxjerrim dy përkufizime:

Përkufizimi i parë: E drejta e banimit (*habitatio*) është një e drejtë sendore në një send të huaj, në bazë të së cilës titullari i saj ka të drejtë që, për qëllime banimi, të përdorë një shtëpi (ndërtesë) banimi, të një tjetri ose një banesë, si pjesë e veçantë e saj, në masën e nevojshme për të dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit.

Përkufizimi i dytë: E drejta e banimit është një e drejtë sendore e një personi, që të banojë vetë ose me familjarët e tij, në një shtëpi (ndërtesë) banimi të një tjetri ose në një pjesë të saj (banesë).

Habitation e përcakton si të drejtë sendore, një send të huajin; sendi është i kufizuar vetëm në shtëpi (ndërtesë) banimi, ose në banesë, si pjesë e saj, dedikuar banimit, duke nënkuptuar këtu edhe lokalet ndihmëse për përdorim të përbashkët, duke përfshirë edhe tavanin e bodrumin. Mirëpo, me shtëpi banimi ose banesë, nuk nënkuptohen edhe lokalet e biznesit. Personi në dobinë e të cilit krijohet *habitatio*, ka të drejtë të përdorë shtëpinë e banimit, ose banesën e një tjetri, me qëllim të banimit në atë masë, që është e nevojshme për plotësimin e nevojave të vetë personit, titullarit të së drejtës së banimit dhe të nevojave të familjarëve të tij.

E drejta e banimit synon përdorimin për banim të shtëpisë së banimit ose të banesës së një pronari aktual, por përdoruesi nuk mund të mbledhë (vjelë) frutat nga sendi. Natyrisht, këtu mendohet në frutat civile, meqë shtëpia - banesa, nuk prodhojnë fruta natyrore.

Meqenëse as e drejta e banimit dhe as ushtrimi i saj, nuk mund të tjetërsohen e jepen me qira, vetvetiu del se mbledhja dhe fitimi i frutave civile me anë të së drejtës së

banimit, janë të përjashtuar krejtësisht. Kodet civile, madje në përkufizimin e së drejtës së banimit, e përfshijnë edhe patjetërsueshmërinë e kësaj të drejte. Vetvetiu del se e drejta e banimit është një e drejtë thjesht (rigorozisht) personale, e lidhur me titullarin, për personin e tij. Si e tillë, ajo është e patjetërsueshme dhe ekziston më së shumti për të gjallë të personit, por mund të jetë edhe e kufizuar në kohë.

Objekt i të drejtës së banimit në sendin e huaj, sipas së drejtës krahasuese, është sendi i paluajtshëm, pikërisht shtëpia (ndërtesa) ose pjesa e saj (banesa).

Në të drejtën krahasuese, e drejta e banimit, krijohet vetëm në bazë të vullnetit të njeriut, me veprim juridik *inter vivos*, me veprim juridik *mortis causa* (testament), me vendim gjyqësor, ose, parashihet që e drejta e banimit të krijohet në të njëjtën mënyrë, sikurse edhe *frutgëzimi*, duke nënkuptuar këtu edhe parashkrimin fitues, kur i referohet vetëm fitimit të servitutit të banimit, por jo edhe të pronësisë mbi sendin, megjithëse është vërejtur se e drejta e banimit nuk mund të krijohet me anë të parashkrimit fitues.

Madje, disa kode ndalojnë shprehimisht fitimin e *habitatio*-s me anë të parashkrimit fitues. E drejta e banimit nuk mund të krijohet me ligj.¹⁰¹ E drejta e banimit mund të krijohet vetëm në dobi të personit fizik, kurse sipas të drejtës gjermane, e drejta e banimit krijohet, si në dobi të personit fizik, ashtu edhe në dobi të personit juridik.

Ndërkaq, shuarja e të drejtës së banimit bëhet në të njëjtën mënyrë, siç shuhet edhe vetë e drejta e frutgëzimit, megjithëse edhe shprehimisht parashihet se e drejta e banimit shuhet me vdekjen e titullarit, përveç kur *habitatio* është krijuar për një kohë të caktuar. Mendohet se e drejta e banimit, në të drejtën moderne, shuhet edhe me parashkrim shues,¹⁰² (mosushtrim, gjë që në të drejtën romake, shuarja e *habitatios* nuk mund të bëhej me parashkrim shues).

Së fundi, si edhe lidhur me servitutet e tjera, shtrohet çështja se kush i bart barrët dhe kush i heq shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen e sendit shërbyes, pronari i sendit apo titullari i së drejtës së banimit?

¹⁰¹ Planiol, Ripert, vep e cit. fq. 692.

¹⁰² Benussi “*Sendet, zotërimi dhe modifikimet e tija*”, fq. 178.

Pjesa dërrmuese e kodeve civile në të drejtën krahasuese kanë bërë një zgjidhje, që në esencë qëndron në atë se, shpenzimet dhe barrët i heqin përpjestimisht me pjesën që përdoruesi përdor (gëzon).

Kur titullari i së drejtës së banimit ka të drejtën e përdorimit të shtëpisë së banimit, në tërësi ai vetë, ngarkohet me shpenzimet për riparimet e brendshme dhe me pagimin, si dhe për punët e tjera normale.

Kur titullari i së drejtës së banimit ka të drejtë përdorimi vetëm të një pjese të shtëpisë (banesës), ai ngarkohet me shpenzimet për riparimet, me shpenzime të tjera dhe me ngarkesa të tjera, vetëm në proporcion me pjesën që e gëzon.

Nëse titullari i të drejtës së banimit, ka të drejtë ekskluzive në përdorimin e shtëpisë (ndërtesës), banesës, ai vetë i heq shpenzimet e brendshme për mirëmbajtje. Nga ana tjetër në qoftë se, të drejtën e banimit e ushtron së bashku me pronarin e sendit, shpenzimet e përditshme të mirëmbajtjes i heq vetë pronari.

Ndërkaq, sipas praktikës gjyqësore jugosllave, me shpenzimet e administrimit dhe të mirëmbajtjes së shtëpisë (ndërtesës) ose të banesës, ngarkohet titullari i të drejtës së banimit. Arsyeja është, ngaqë ky përdor banesën pa pagesë, kurse pronari i sendit, nuk heq dobi ekonomike, nëse në të banon edhe pronari, edhe ai ngarkohet me shpenzimet e tilla.

KAPITULLI IV: TË DREJTAT REALE MBI *IURA IN REA ALIENA* SIPAS KODIT CIVIL TË MBRETNISË SHQIPTARE (1929)

4.1. Instituti i Uzufuktit sipas Kodit Civil të vitit 1929

4.1.1. Përkufizimet e uzufuktit

Fjala “uzufukt” e ka origjinën nga latinishtja “*uti*” dhe “*frui*”, të shqipëruara do të thonë “mepërdorë” dhe “me gëzu”. Sipas kuptimit të vetëtermave, uzufuktuarika të drejtën të përdorë (*uti*) sendin e zotëruar prej tjetrit dhe të përvetësojë dobinë e tij (*frui*). Nga kjo kuptojmë se uzufukti ka dy elementë: njëri është pozitiv, që i përket vullnetit për të gëzuar sendin e tjetrit dhe elementi negativ konsiston në kufizimin e këtij pushteti, i cili është detyrimi për të ruajtur substancën e sendit “*Usufuktus est jus alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*”¹⁰³

Neni 832 i Kodit civil përkufizon të njëjtin parim romak, pavarësisht se ky për uzufuktin, nuk përfshin elementët si më poshtë:

1. Nuk përfshin format e ndryshme të uzufuktit;
2. Nuk përcakton faktin se është një e drejtë që në dallim nga enfiteoza, humbet me vdekjen e uzufuktarit;
3. Nuk përcakton se objekt i uzufuktit janë edhe sendet e luajtshme, ndërtesa e prona;
4. Nuk tregon se uzufukti është një e drejtë reale, në mënyrë që të dallohet nga qiradhënia.

Në lidhje me pikën katër sqarojmë se dallimet mes uzufuktit dhe qiradhënies janë si më poshtë:

- a) Në uzufukt pronari ka për detyrë për të lënë të lirë uzufuktuarin për të përdorur të drejtën etij, por nuk është i detyruar për t’i dorëzuar me uzufuktuarit sendin,

¹⁰³Neni 832 i K.Civil. Uzufukti është e drejta për të përdorur dhe për të gëzuar sendet e të tjerëve duke ruajtur substancën e tyre.

objekt të uzufruktit në gjendje sa më të mirë, duke i bërë ndreqjet e tij, si dh as detyrohet që për sa kohë sa vazhdon uzufrukti, të mundet t'ia lehtësojë uzufruktarit, gëzimin e mirë të sendit.

- b) Pronari i sendit nuk ka të drejtë mbi asnjë dobi të sendit gjatë kohës së uzufruktit.
- c) Uzufruktuari ka të drejtë të prapësojë të gjitha pretendimet mbi sendin e dhënë në uzufrukt nga të tretët, pa qenë nevoja që në gjykatë të thërras edhe pronarin si palë, për mbrojtjen e së drejtës së uzufruktit.
- d) Mund të japë të drejtën për ushtrimin e uzufruktit, vetëm ai që gëzon të drejtën e disponimit mbi sendin.
- e) Uzufruktuari duhet të jap garanci se do të gëzojë sendin si një *pater familias* i mirë.
- f) Uzufrukti shuhet me vdekjen e të uzufruktuarit.
- g) Uzufruktuari nuk mund të cedojë të drejtën e uzufruktit, por vetëm ushtrimin e asaj të drejte.

Në përfundim mund të themi se karakteristikat e natyrës juridike të uzufruktit janë:

1. Uzufruktuari ka të drejtë për të shfrytëzuar sendin e një tjetri (karakteripozitiv).
2. Pushteti shfrytëzues i uzufruktuarit është i kufizuar (karakter negativ) dhe konsiston në ruajtjen e substancës dhe formës së sendit.
3. Uzufrukti është njëe drejtë reale gëzimie përkohshme dhe jo e përhershme, e cila shuhet me vdekjen e uzufruktuarit.
4. Uzufrukti është një e drejtë reale, dmth ka vlefshmëri kundrejt çdo personi (*erga omnes*).
5. Pushteti i uzufruktuarit për të shfrytëzuar dhe disponuar dobinë ekonomike të sendit.
6. Pronari i sendit nuk mund të pengojë gëzimin e uzufruktuarit mbi sendin dhe uzufruktari nuk mund të prish funksionin ekonomiko-shoqëror të sendit.

7. Nuk mund të ushtrohet dhe të jepet në uzufrukt, një send i cili, për shkak të natyrës së tij të përdorimit, prishet dhe humbet në këtë mënyrë vlerën ekonomike.

4.1.2. Mënyrat e krijimit të uzufruktit

Nga kuptimi i Nenit 833 të Kodit civil kuptojmë se katër ishin mënyrat e krijimit të uzufruktit:

- Ligj;
- Kontrata;
- Testament;
- Parashkrim fitues

Uzufrukti i krijuar nga ligji, pa konkuruar në këtë rast vullneti i njeriut, në Kodin Civil shfaqet në këto forma:

- Uzufrukti në favor të bashkëshortit mbi pasurinë dotale të bashkëshortes. Dota është pasuria që sjell bashkëshortja, e cila mbetet vetëm pasuri e bashkëshortes dhe vetëm në tre raste përjashtimore kalon në pronësi të bashkëshortit: kur objekti i pajës përbëhet prej sendeve të konsumueshme, midis të cilave hyjnë dhe të hollat; kur objekti i pajës përbëhet nga sende të luajtshme, të cilat janë vlerësuar me çmimin përkatës në kontratën e martesës pa deklaruar se ky çmim nuk ka për efekt shitjen e tyre; kur objekti i pajës përbëhet nga pasuri të paluajtshme dhe përcaktimi i çmimit është bërë që pronësia do t'i kalojë bashkëshortit. Në këto tre raste bashkëshorti bëhet pronar i pasurisë dhe bashkëshortja ka të drejtë vetëm mbi vlerën e kësaj pasurie. Në rastet e tjera kur pronësia e pasurisë i mbetet bashkëshortes, bashkëshorti gëzon vetëm të drejta administrimi mbi to.
- Uzufrukti në favor të prindit që ushtron pushtetin kujdestar mbi pasurinë e të miturit dhe uzufrukti në favor të bashkëshortit pas-jetues. Prindrit kujdestar i akordohen të drejta reale gëzimi mbi pasurinë e fëmijëve derisa të arrijnë moshën madhore. Kjo e drejtë e ka bazën në shpërblimin që i takon prindit për shpenzimet që ka bërë për ushqimin dhe mirë-edukimin e fëmijëve, si dhe është mjet për të administruar pasurinë e të miturve. Nuk i nënshtrohen uzufruktit rastet e mëposhtme:

1. pasuritë që i janë lënë në trashëgim fëmijës, me kushtin që kujdestari (ati/nëna) të mos gëzojë uzufuktin;
2. pasuria e trashëguar nga fëmija, kur prindi nuk i trashëgon për shkak të padenjësisë;
3. pasuria që i është lënë apo dhuruar fëmijës, në mënyrë që ky të fitojë një mjeshtri apo profesion;
4. pasuria që ka ardhur si pasojë e trashëgimisë, legut apo dhurimit dhe është emëruar një kujdestar kundra dëshirës së prindrit;
5. pasuria që ka fituar fëmija si pasojë e një pune, profesioni apo mjeshtërie.

Gjithashtu në referim të dispozitave të Neneve 217, 222, 285, 288, 289 dhe 1891 të Kodit civil parashikohen dhe rastet e shuarjes së këtij uzufukti:

1. mbushja e moshës madhore të të miturit;
2. me rimartesën e prindrit
3. kur prindi abuzon me pushtetin e tij si kujdestar;
4. kur kundër bashkëshortit uzufuktar është vendosur veçimi personal
5. në rast shkurorëzimi, kujdestaria në këtë rast kalon në favor të atij ndaj të cilit është vendosur shkurorëzimi;
6. në të gjitha mënyrat e tjera të shuarjes së uzufuktit.

- Uzufukti në favor të bashkëshortit bashkëjetues. Bashkëshorti pasjetues për pjesët e uzufuktit gëzon po ato të drejta dhe garanci, që gëzojnë rezervatarët¹⁰⁴ dhe ruan të drejtën e uzufuktit mbi të gjithë pasurinë trashëgimore derisa të mos i jenë shpërblyer të drejtat e tij. Me vdekjen e bashkëshortit pasjetues, uzufukti shuhet dhe e gjithë pasuria i kalon trashëgimtarëve të bashkëshortit të paravdekur.

Uzufukti i krijuar me kontratë shfaqet në këto forma :

1. Uzufukti i krijuar mbi sendet e pronarit. Pronari i sendit mund të transferojë vetëm uzufuktin, duke rezervuar si të drejtë të tij zotnimin e zhveshur, transferim, i cili ngjan me shitjen dhe dhurimin.

¹⁰⁴ Trashëgimlënësit që përfitojnë të drejta trashëgimie si pasojë e rezervës ligjore.

2. Uzufukti i krijuar si pasojë e rezervimit prej pronarit. Pronari mund tëshesëosetë falë pronësinë enjë senditëvet,duke rezervuar për veten etijuzufuktin.

Uzufukti i krijuar me testament, e cila ndodh në rastin kur dikush dëshiron që pas vdekjes t'isjelli një dobieekonomike një miku apo kushëriri të largët, pa ua hequr të drejtën e pronësisë mbi sendin trashëgimtarëve të tij.

Uzufukti i krijuar me parashkrim. Pavarësisht se ka dy ide të kundërta në doktrinë, kjo mënyrë e krijimit të uzufuktit është parashikuar në nenet 782, 2034, 2037 të Kodit Civil me një afat nga 10-30 vite, sipas natyrës së uzufuktit, ku kuptohet se fitimi i të drejtës së uzufuktit me një afat parashkrimi prej 30 vitesh, ndodh shumë rrallë, për shkak të natyrës së përkohshme të uzufuktit.

4.1.3. Të drejtat e uzufuktarit dhe llojet e Uzufuktit sipas Kodit Civil të 1929

Uzufuktuari ka të gjithë ato tagre që përkasin pronarit në ushtrimin normal të së drejtës së pronësisë, përveç detyrimit për të ruajtur sendin dhe për t'a kthyer në mbarim të uzufuktit. Këto të drejta janë: e drejta për të marrë sendin në posedim, e drejta për të gëzuar sendin, e drejta për të ceduar ushtrimin e të drejtës së tij dhe e drejta për të administruar sendin.

- Llojet e uzufuktit:

Uzufukti mbi drurët (pemët) lidhet me të drejtën e uzufuktarit për të gëzuar frutat e sendit, si për mbledhjen e frutave natyrale dhe ato civile të sendit në uzufukt, duke sqaruar se frutat natyrale bëhen pronë e uzufuktarit me këputjen e tyre, ndërsa frutat civile fitohen ditë për ditë. Në referim të Nenit 835 të Kodit Civil përcaktohen dhe momentet delikate të fitimit të tyre. Kështu për frutat natyrale, të cilat në fillim të uzufuktit nuk janë kupatur janë të uzufuktuarit, pavarësisht se ato mund të jenë pjekur dhe të kenë qenë gati për vjelje përpara fillimit të uzufuktit. Me të njëjtën logjikë, edhe për frutat që nuk janë vjelë në kohën e ushtrimit të së drejtës së uzufuktit, në mbarimin e uzufuktit, i përkasin pronarit.

Kodi Civil i Zogut bën një dallim të detajuar të llojeve të drunjëve dhe dallimi mes tyre, pasi në varësi të llojit të tyre, ngrihen dhe të drejtat e uzufuktarit mbi to.

Në këtë mënyrë, në referim të Neneve 840-846 sipas Kodit Civil, kemi këto lloj uzufuktësh¹⁰⁵:

1. Uzufukt mbi drurët frytdhënës, të cilat konsiderohen si kapital i pronës dhe jo si fruta, rrjedhimisht uzufuktari nuk ka të drejtë t'i presë, porgëzon vetëm të drejtën për të përfituar nga frutet e tyre.
2. Uzufukti mbi drurët zbukurues si dhe ato që prodhojnë gjethë e filiza të destinuara për këputje dhe prerje, në këtë rast këto drurë nuk mund të përdoren veçse për zbukurim, ose jepen me qera dhe në rastin kur ndonjë prej këtyre drurëve thahet, uzufuktari është i detyruar t'a zëvendësojë.
3. Uzufukti mbi pyjet e ulta, të cilët janë pyjet që priten periodikisht dhe Neni 840 i ka konsiderua si fruta dhe që priten sipas një rendi dhe kohe të caktuar. Pavarësisht se pronari mund të ketë prerë pyllin në mënyrë jo të rregullt dhe të ketë dëmtuar pyllin, uzufuktuari nuk mund të vazhdojë të njëjtën mënyrë, pasi ndalohet nga detyrimi i përgjithshëm që tëçdo uzufuktuar, për të gëzuar sendin si at familjeje i mirë. Në rastin kur uzufuktari nuk ka kryer prerjet e duhura të drurëve, apo ka ruajtur disa drurë për t'u rritur, ai nuk gëzon të drejtë shpërblimi.
4. Uzufukti mbi pyjet e larta (Neni 841), në këtë uzufukt drurët mund të priten, por me kusht që të respektohet stina përkatëse e vitit dhe mënyrat e administrimit nga pronari, duke lejuar prerjet periodike mbi një sipërfaqe të caktuar ose mbi një sasi të caktuar, por pa u dalluar sipërfaqja e tokës. Në rastin e mosprerjes së drurëve nga ana e uzufuktuarit, ky i fundit nuk ka të drejtë shpërblimi. Raste të prerjes së drurëve nga uzufuktari:
 - a) kur janë të pandame në vende të hapura dhe sipas zakonit të vendit janë të destinuara për t'u prerë periodikisht (Neni 842);
 - b) kur drurët janë shkukur ose rrëzuar aksidentalisht dhe uzufuktari ka nevojë t'i përdorë për riparimet e tij për ushtrimin e uzufuktit (Neni 843);

¹⁰⁵ Nenet 840-846 te Kodit Civil(1929).

c) kur i nevojiten kunj vreshtash që përfshihen në uzufrukt apo për të bërë riparimet e nevojshme (Neni 843).

5. Uzufrukti mbi fidanat. Në këtë rast vlejnë të njëjtat rregulla të sipërcituara, pra që duhet të respektojë zakonet e vendit për mënyrën e shkuljes dhe të vendosjes së të rejave, si dhe në kohën kur shuhet uzufrukti, detyrohet t'i kthejë pronarit një vivar, fidan në po atë gjendje që ekzistonte më përpara.

Uzufrukt mbi prodhimet e nëndheut, (Neni 849) në thelb prodhimet e një miniere ose gurorje nuk janë fruta pasi lënda e minierës nuk shtohet periodikisht pasi me kalimin e kohës së përdorimit ajo pakësohet, por për shkak të sasisë së madhe të prodhimeve minierare, zakonisht këto prodhime konsideron si fruta, dhe ligji i konsiderohen të tilla duke ia atribuar uzufruktuarit, me kushtin që miniera apo gurorja të kenë qenë të hapura në kohën e fillimit të uzufruktit. Ndërsa në rastin kur minierat që nuk janë të hapura për punime për privatët, zotëuesi i pronës nuk ka të drejtë, as t'i shfrytëzojë dhe as t'i jap në uzufrukt.

Në rastin e thesarit, kodi citon se meqë nuk është as frut dhe as produkt i tokës apo pronës në të cilën është fshehur, si rrjedhim dhe e drejta e gëzimit të uzufruktuarit nuk shtrihet në thesarin. Si pasojë, në rastin kur zbulohet një thesar në pronën e ngarkuar me uzufrukt, gjysma e vlerës së tij i përket pronarit dhe jo uzufruktuarit, por uzufruktari mund të marrë gjysmën e thesarit si gjetës në referim të Nenit 1071, jo si uzufruktar.

Uzufrukti mbi bagëti të veçanta, sipas Nenit 867 të Kodit Civil, uzufruktuari ka të drejtë të përdorë këto bagëti dhe është i detyruar t'ia kthejë pronarit me shuarjen e uzufruktit ose është i detyruar të paguaj çmimin e tyre kur humbin për faj të uzufruktuarit, ndërsa në rastin kur këto humbje të bagëtive shkaktohen jo me faj të uzufruktuarit, ky i fundit nuk është i detyruar të paguajë çmimin e tyre.

Uzefrukti mbi një kope, në referim të Nenit 868 të Kodit Civil, uzefruktari mund të disponojë jo vetëm leshin, qumështin dhe plehun e bagtive por edhe bagëtitë dhe të paslindurit e tyre, me kusht që në mbarim të uzefruktit të kthejë grigjën apo kopenë në atë gjendje që do ndodhej sikur të mos kishte shitur asnjë bagëti mbas pakësimit të numrit të tyre, dmth uzefruktuari ka të drejtë në shtesat e grigjës, por detyrohet të plotësojë kokat e bagëtive që kanë humbur, për shkak të detyrimit që ka si uzefruktuar për të rujtur gëzuar sendin.

4.1.3.1. E drejta e uzefruktarit për të administruar sendet në uzefrukt

Meqenëse kjo e drejtë është trajtur konkretisht në Kodin Civil në Nenet 835, 837, 848, 853, 871, 879, 1570, e drejta e uzefruktarit për të administruar përfshin:

1. Qeradhëniet, të cilat ndahen në :
 - *Qeradhënie të lidhura nga pronari i tokës*, sipas Nenit 1570 të Kodit Civil, blerësi i një prone nuk mundet të nxjerrë qeramarrësin që gjendet në posedim, por detyrohet të vazhdojë qeradhënien duke zënë vendin e shitësit në të drejtat dhe detyrat që vijnë nga kontrata. Në këtë mënyrë dhe qeradhëniet e lidhura prej pronarit para fillimit të uzefruktit do të vazhdojnë të kenë fuqi, me kusht që të kenë marrë datë të saktë para fillimit të uzefruktit.
 - *Qeradhënie të lidhura prej uzefruktarit*, në këtë rast Neni 848 i Kodit Civil bën një dallim duke ndarë në:
 - a. Qeradhënie të kontraktuar prej uzefruktuarit për një kohë më tepër se pesë vjet, në rast pushimi të uzefruktit janë të vlefshme vetëm për pesë vitet që janë duke ecur në kohën kur pushon uzefrukti, duke llogaritur pesë vitet e para prej ditës kur ka filluar qeradhënia dhe të pesë vitet e tjera prej ditës së mbarimit të pesë viteve të mëparshme.
 - b. Qeradhëniet e kontraktuara për pesë vjet ose për më pak, janë të vlefshme për kohën e kontraktuar, pra qeratë e lidhura një vit e më pak, 6 muaj ose më pak para ekzekutimit të tyre, janë të vlefshme për gjithë kohën e kontraktuar edhe sikur para pushimit të uzefruktit të mos ketë

filluar ekzekutimi i tyre. Në rastin kur uzufrukti ka një datë të caktuar në të cilin pushon, qeradhëniet e kontraktuara.

2. Mbledhja e kapitaleve. Uzufruktuari ka të drejtë të kërkojë me marrëveshje apo me rrugë gjyqësore rimbursimin e kapitaleve që vazhdojë sa kohë vazhdon uzufrukti ose çmimin e riblerjes së rantave. Debitorët lirohen nga detyrimi i pagimit në dyert e uzufruktuar pa pasur nevojë për të hetuar nëse uzufruktari i ka dhënë garanci pronarit ose jo, pasi obligimi i uzufruktuarit për të dhënë garanci nuk ka ndonjë influencë në raportet e këtij me të tretët.
3. Shitja e frutave të pambledhura. Bazuar në argumentimin në lidhje me Nenin 848, i cili autorizon uzufruktuarin të japë me qera sendet që ka në uzufrukt duke e konsideruar këtë kontratë qeraje të kundrejtueshme pronarit: kur ligji lejon këtë a fortiori, lejon edhe shitjen e frutave dhe të drunjëve të pambledhura dhe respektivisht të paprera, kur kanë arritur kohën e mbledhjes apo të prerjes. Ndërsa çmimi i shitjes rregullohet sipas Nenit 835 të Kodit Civil në të cilin theksohet se pronari dhe jo uzufruktari kanë të drejtën e marrjes së pjesës në çmimin e shitjes së frutave që janë edhe pa mbledhë në kohën e pushimit të uzufruktit.
4. Ndarja e gëzimit nga administrimi. Në uzufruktin testamentar diskutohet nëse testatori mundet t'i ngarkojë administrimin e uzufruktit një të treti për të gjithë kohën e vazhdimit të këtij dmth deri sa të rrojë legatari (uzufruktuari). Pavarësisht diskutimeve të shumta në këtë rast, është pranuar që administrimi i uzufruktit mund t'u lihet të tretëve.

4.1.3.2. Detyrimet e uzufruktarit

Detyrimet e uzufruktarit në varësi të momentit të marrjes në posedim të sendeve ndahen në dy grupe të mëdha:

1. Detyrimet e uzufruktarit para marrjes në posedim të sendeve, të cilat janë: inventari dhe garancia.

Inventari. (Neni 851) Në lidhje me inventarin mund të themi se uzufruktuari, para se të marrë gëzimin e sendit të ngarkuar me uzufrukt, ka dy detyrime kryesore: të bëjë inventarin ose përshkrimin e pronave dhe të japë garanci. Uzufruktari është idetyruar të bëjë me shpenzimet e tij inventarin e sendeve të luajtshme dhe përshkrimin e gjendjes së pronave që formojnë objektin e uzufruktit nën praninë e pronarit të sendit. Në rastin kur pronari i sendit e përjashton uzufruktarin nga detyrimi për të bërë inventarin, e cila duhet të bëhet vetëm me akt noterial ose me marrëveshje të shkruar nga palët dhe që detyron pronarin e sendit, i cili nëse dëshiron më pas të kryejë një inventar duhet t'a bëjë me shpenzimet e tij. Moskryerja e inventarit nuk sjell si efekt humbjen e uzufruktit as nuk i heq të drejtën uzufruktuarit mbi frutat që ka prej ditës në të cilën ka fillua uzufrukti. i vetmi sanksion në këtë rast është refuzimi i dorëzimit të sendit, pra pronari mund të kundërshtojë marrjen e sendit në posedim nga uzufruktuari derisa ai të mos bëjë inventarin. Gjithashtu pronari i sendit që ka lënë sendin në uzufrukt pa inventar, mund të kërkojë në çdo kohë gjatë uzufruktit, kryerjen e inventarit, si dhe sekuestron konservative të sendeve që formojnë objektin e uzufruktit derisa uzufruktari të mos plotësojë detyrimin e inventarit.

Garancia. Uzufruktuari do të jap garanci (reale apo personale) se do t'i gëzojë sendet e dhëna në uzufrukt, si at-familjeje i mirë (*pater familijas*) dhe se në mbarim të uzufruktit do t'i kthejë sërish të papakësueshme dhe të paprishura.

Mund të ndodh që uzufruktuari të haset në vështirësi në gjetjen e garancisë: kur ka vetëm vonesë në dhënien e saj, Neni 855 i Kodit Civil parashikonte se koha e humbur prej uzufruktuarit në kërkime të garancisë, nuk i cënon të drejtat e tij mbi uzufruktin, rrjedhimisht frutat e mbledhura prej pronarit gjatë kësaj kohe, duhet t'i jepen uzufruktuarit, sikur garancia të ishte dhënë që në fillim të uzufruktit.

2. Detyrimet e uzufruktarit pas marrjes në posedim të sendeve sipas Kodit Civil ishin:
 - a) Uzufruktuari do të gëzojë sendet e ngarkuara në uzufrukt si një at - familjeje i mirë, duke ruajtur substancën dhe formën e tyre;
 - b) Detyrimi i uzufruktarit që të administrojë sendet sipas mënyrës së gëzimit të ushtruar nga pronari;
 - c) Detyrimi i uzufruktarit të bëjë riparimet e rëndësishme të sendit;
 - d) Detyrimi i uzufruktarit të heqë/përmbush të gjitha barrët që rëndojnë mbi sendin;
 - e) Detyrimi i uzufruktarit për të paguar shpenzimet e padive që i përkasin uzufruktit dhe të vuajë dënimet relative mbi këto padi;
 - f) Detyrimi i uzufruktarit të lajmërojë pronarin për grabitjet apo dëmet që ndonjë i tretë bën në pronën në uzufrukt.

4.1.3.3. Të drejtat dhe detyrimet e pronarit të sendit

- Të drejtat

Pronari i sendit të dhënë në uzufrukt gëzon të gjithë ato veprime që nuk çenojnë të drejtat e uzufruktuarit. Sipas nenit 851 dhe 986 të Kodit civil, pronari ka të drejtë të shesë apo të dhurojë të drejtën e tij, të japë në hipotekë pasurinë në uzufrukt, mundet që dhe pa miratimin e uzufruktarit të ngarkojë pronën me servitute, që nuk prekin interesat dhe të drejtat e uzufruktarit dhe të sendit të dhënë në uzufrukt, të kryejë çdo riparim jo të rëndësishëm mbi sendin, që është i nevojshëm mbi sendin, edhe sikur të shkaktojë pakësimin e sendit të dhënë në uzufrukt; pra, përfundimisht mund të themi se pronari i sendit në uzufrukt mund të disponojë si të dojë mbi sendin në pronësi të tij, por me kusht që të mos çenojë të drejtën e uzufruktarit.

- Detyrimet

Në referim të neneve 799, 808, 912 dhe 945 pronari i sendit është i ngarkuar me detyrime si: kontributi në kohën e luftës dhe huatë në kohë pushtimi, shpenzimet për caktimin e kufijve midis pronave fqinje, zhdëmtimet për ndërtimet ose ndërhyrjet e kryera nga një i tretë në pronën në uzufrukt, shpenzimet e ndërtimeve dhe të riparimeve të mureve

rrethuese të shtëpive, oborreve të kopshteve fqinje, pagimi i shpërblimeve për të fituar servitute ligjore dhe zhdëmtimet për bonifikimet e urdhëruara nga shteti.

4.1.3.4. Shuarja e uzufruktit

Shkaqet e shuarjes së uzufruktit sipas Kodit Civil të 1929 ishin:

1. Vdekja e uzufruktuarit.
2. Mbarimi i kohës për të cilën uzufrukti është krijuar, sipas Nenit 872 ky rregullon faktin në rastin kur uzufruktari vdes para mbarimit të afatit të uzufruktit dhe në këtë rast ai vazhdon dhe shuhet me mbarimin e afatit. Një rast tjetër është kur uzufrukti mbaron deri kur një person (pronari minoren) të arrijë një moshë të caktuar, uzufrukti vazhdon deri në atë kohë, edhe kur ky person vdes para moshës së caktuar. Ndërsa në rastin e personave juridik sipas doktrinës romake dhe Kodit Civil të Zvicrës në Nenin 873 të tij citon se uzufrukti i caktuar në favor të bashkive, komunave apo personave juridik nuk mund të vazhdojë më shumë se njëqind vjet.
3. Bashkimi i cilësive të pronarit dhe të uzufruktuarit në një person.
4. Mos përdorimi i uzufruktit për një kohë prej tridhjetë vitesh (parashkrimi shuajtës) në këtë rast mospërdorimi duhet të jetë vazhdues dhe nënkupton një mungesë të plotë të ushtrimit të të drejtave të uzufruktarit.
5. Parashkrimi fitues (*Usucapio*)¹⁰⁶ i një personi të tretë.
6. Humbja plotësisht e sendit në uzufrukt, në këtë rast flitet për humbjen materiale dhe juridike të sendit në uzufrukt. Në rastin kur sendi në uzufrukt humb materialisht me fajin e njëres nga palët ose të një të tretë, uzufrukti nuk shuhet, por transformohet në objekt do me thënë, ka për objekt dëmshpërblimin. Sipas Nenit 874 në rastin kur humb vetëm një pjesë të sendit të ngarkuar në uzufrukt, uzufrukti ruhet dhe vazhdon për pjesën tjetër.
7. Renoncimi (heqja dorë) nga ana e uzufruktuarit. Kjo heqje dorë mund të bëhet me dy mënyra:

¹⁰⁶*Usucapio* është titull i fitimit të pronësisë duke e mbajtur sendin në posedim për një kohë të caktuar. Pra, me kalimin e kohës, poseduesi në mirëbesim bëhet pronar i sendit.

- a) Me renoncim abdikativ ose unilateral, për të cilin nuk ndiqet ndonjë formë e posaçme dhe është i parevokueshëm, pavarësisht nga çdo pranim i pronarit.
- b) Me renoncim traslativ (me konvencion) kur bëhet në favor të pronarit kundrejt një shpërblimi.

Në rastin kur renoncimi bëhet mbi prona të paluajtshme, duhet të redaktohet në formë të shkruar, sidheduhettë transkriptonet për të qenë i vlefshëm.

8. Realizimi i kushtit zgjidhës, vepron sipas parimit romak “*resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis*”¹⁰⁷
9. Humbja e të drejtës së uzufuktit për shkak të abuzimit të uzufuktuarit. Në referim të Nenit 871 të Kodit Civil, uzufukti mund të pushojë dhe kur uzufuktuari abuzon të drejtën e tij, duke tjetërsuar sendet në uzufukt, duke i lënë të humbin, ose duke i ceduar ato. Ky nen mbron dhe interesat e kreditorëve të uzufuktuarit, të cilët jo vetëm mund kërkonin gjyqësisht mbrojtjen e të drejtave të veta, por mund të zëvendësonin edhe uzufuktuarin në administrimin e sendit në uzufukt. Siç vërejmë humbja e uzufuktit në këtë rast si për kushtet dhe për efektet e tij ngjanë me atë të zgjidhjes së kontratës dhe se shuarja e uzufuktit për shkak të abuzimeve të uzufuktuarit vendosej vetëm me ligj.

4.2. Përdorimi (Usus) dhe banimi (Habitatio) sipas Kodit Civil të vitit 1929

Kodi francez, italian dhe ai shqiptar konsideronin Ususin dhe Habitation të vlefshme vetëm për titullarin dhe familjen e tij (Neni 877) dhe nuk mund të cedohen apo të jepen me qera.

E drejta e përdorimit (Usus) është një e drejtë reale, e përkohshme, mbas të cilës, titullari i saj ka të drejtë të përdorë sendin dhe të mbledhë frutat, vetëm për aq sa i nevojiten për të dhe familjen e tij (Neni 876). Pra është një e drejtë e ngjashme me uzufuktin, por me një shtrirje më të vogël të kompetencave, në këtë mënyrë nëse prona e dhënë në përdorim prodhon grurë, përdoruesi ka të drejtë të përdorë vetëm aq grurë sa kë nevojë për vete dhe familjen e tij dhe tepricën duhet t’ja kthejë pronarit të pronës.

¹⁰⁷ Po u zgjidh e drejta e dhënësit zgjidhet dhe ajo e marrësit.

E drejta e banimit (*Habitatio*) të një shtëpie, është një e drejtë e përdorimit të shtëpisë, në të cilën titullari ka të drejtë të banojë në atë shtëpi së bashku me familjen e tij (Neni 879). Kodi Civil i 1929 ndonëse nuk i quan si uzufrukte, por si institute më vete, i trajton të marra së bashku, kështu në trajtimin e të drejtave dhe detyrimeve dhe shuarjen e këtyre të drejtave reale, ai vijon si më poshtë:

- Të drejtat dhe detyrimet

Meqënëse janë të drejta të ngjashme me uzufruktin, e drejta e përdorimit dhe banimit nuk mund të ushtrohet, në qoftëse nuk është dhënë paraprakisht një garanci dhe nuk është kryer inventari i sendeve të luajtshme apo përshkrimi i sendeve të paluajtshme, me përjashtim të rastit kur lejohen nga gjykata me arsyetimin se krijohen për qëllime bamirësie. (Neni 880).

Neni 882 rregullon shpenzimet e nevojshme për sendin dhe dallon dy raste:

- Nëqoftëse ai që ka përdorjen e një prone mbledh gjithë frutat, ose ai që ka të drejtën e bujtjes pushton tërë shtëpinë, ngarkohet me shpenzimet e punimit, me riparime të rëndësishme dhe me pagimin e tatimeve, njësoj si uzufruktuari;
- Në rastin kur mbledh vetëm një pjesë të frutave apo pushton vetëm një pjesë të shtëpisë, kontribuon në ato shpenzime, në proporcion me pjesën që gëzon.
- Të drejtat e përdorimit dhe të banimit nuk mund të cedohen, prandaj titullarët ose do t'i gëzojnë vetë këto të drejta, ose do të heqin dorë prej tyre. (Neni 883).

- Shuarja e të drejtës së përdorimit dhe të banimit

Të drejtat e përdorimit dhe të banimit shuhen në atë mënyrë që shuhen të drejtat e uzufruktit (Neni 884), si rrjedhim ato mund të shuhen dhe me parashkrim.

4.3. Servitutet sipas Kodit Civil të vitit 1929

4.3.1. Përkufizimet e përgjithshme të uzufruktit

Servitute quhen të gjithë ato të drejta reale gëzimi, në bazë të të cilave prona shërbyese i nënshtrohet një prone tjetër (prona dominuese) për një shërbim ose një dobi.¹⁰⁸ Servitutet janë krijuar për t'i shtuar dobinë disa pronave dhe pikërisht kjo shtesë dobie është karakteristika kryesore e servituteve.¹⁰⁹ Cilësitë kryesore që n'a bëjnë të kemi një servitut janë: servituti t'i ngarkohet një prone në favorin e një prone tjetër dhe që servituti të mos jetë në kundërshtim me rregullin publik (Neni 967).

Mund të ngarkohen me servitut vetëm pronat, dmth ndërtesat dhe tokat që kanë natyrë të paluajtshme si: pemët apo drurët, sendet e paluajtshme prej destinacionit dhe sendet e paluajtshme prej objektit të cilit i referohen (të drejtat).

4.3.2. Klasifikimi i servituteve

I. Nga pikëpamja e **origjinës** servitutet dallohen në:

a) Servitute të imponuara nga ligji, të cilat ndahen në dy nënkategori:

- *Servitute që rrjedhin nga situata e vendeve* (servitute natyrale). Kodi civil përfshin tre grupe servitutesh:

1. **Rrjedhja natyrale e ujërave** (Neni 890), në të cilin citohet se ujërat më të ulëta duhet të pranojnë ujërat që rrjedhin në mënyrë të natyrshme nga pronat më të larta. Pronari i pronës më të ulët nuk mundet në asnjë mënyrë të ndalojë këtë rrjedhje. Pronari i pronës më të lartë nuk mundet të bëjë asgjë që mund të rëndojë më tej servitutin në pronën më të ulët. Pra, ujërat duhet të rrjedhin sipas drejtimit dhe volumit që i ka caktuar natyra, por nuk do të thotë që pronari i pronës më të lartë nuk mund të bëjë anjë veprim që të rregullojë rrjedhën, me kusht që nga ndryshimet mos t'i shkaktojë ndonjë dëm më të madh pronës më të ulët. Duhet theksuar se pronari i pronës më të lartë ka të drejtën dhe jo detyrimin që të lejojë rrjedhjen e ujërave natyrale në pronën më të ulët.

¹⁰⁸Benussi B. vep e cit. , fq. 153 .

¹⁰⁹Po Aty.

2. ***Servituti i mbrojtës së ujërave.*** Në referim të Neneve 890-893, pronari i pronës më të ulët mund të marrë përsipër ndërtimin e mbrojtësive të prishura që ndodheshin në pronën më të lartë dhe pronari i pronës më të lartë detyrohet të lejojë këto punime. Kurdoherë këto marrëdhënie rregullohen me mirëkuptim për ndarjen e shpenzimeve dhe në rast mosmarrëveshje mund t'i drejtohen gjykatës për çdo fazë të veprimeve.
3. ***Përdorimi i ujërave dhe i burimeve*** (Nenet 894-899), në referim të Nenit 894 ai që ka një burim në pronën e tij, mund t'a përdorë sipas lëndës, por pa cënuar të drejtën që mund të ketë fituar me parashkrim ose në bazë të një titulli, pronari i pronës më të ulët. Sipas Nenit 897 pronari i pronës në anë të së cilës apo përmes së cilës kalon uji që rrjedh natyrisht dhe pa vepra të ndërtuara, mund të përdorë këtë ujë për nevojat e tij bujqësore dhe industriale, në intervalin në të cilin kalon uji.
 - *Servitute ligjore*, në kuptimin e ngushtë, të cilat ndahen në katër kategori:
 1. ***Servituti i kalimit të forcuar*** (Nenet 943-948). Kur lind nevoja për të ndërtuar ose me ndreq një mur ose të kryesh një vepër të vetë ose të përbashkët dhe nuk mundesh t'a realizosh pa hyrë në pronën e tjetrit, fqinji detyrohet të lejojë kalimin në pronën e tij. Kuptuar dhe nga Neni 943 kushtet për të ushtruar këtë të drejtë janë: ndërtimi dhe ndreqja e një vepre të vetë ose të përbashkët dhe nevoja e hyrjes dhe e kalimit për ndërtimi ose riparime.
 2. ***Servituti i marrjes së ujit në favorin e banorëve të një qyteti/fshati apo të një pjese të tyre***(Neni 896). Në rastin kur banorët e një fshati, qyteti, apo një pjese të tyre nuk kanë fituar me parashkrim fitues të drejtën e servitutit të marrjes së ujit, mund që për nevoja të jetesës së popullatës të ndërrojnë drejtimin e një burimi, kundrejt shpërblimit ndaj pronarit të burimit.
 3. ***Servituti i shkruarjes të forcuar të ujërave*** (Neni 949), sipas të cilit çdo zotërues pronash është i detyruar të lejojë kalimin përmes pronave të tij të çdo lloj uji që kërkon t'i shkojë atij të cilit ka përgjithmonë apo përkohësisht të drejtën t'i

përdorë për nevojat e tij të jetesës, për bujqësinë apo industrinë. Por që të realizohet ky dërgim i ujit duhet të ekzistojnë të paktën njëri nga këto kushte :

- a. ai që do të marrë ujërat detyrohet të provojë se ka të drejtë t'i përdorë këto ujëra përgjithmonë ose të paktën përkohësisht;
- b. uji të jetë i mjaftueshëm për përdorimin për të cilin destinohet;
- c. pamundësia absolute apo relative për të shkuar ujërat në pronën e tij;
- d. Uji duhet të shkojë në mënyrën që të jetë më e volitshme dhe më pak të dëmshme për pronën shërbyese. Në Nenin 954 citohen dhe rastet e dëmshpërblimeve për dëmet që mund të shkaktohen.

4. ***Servituti i zbrazjes së forcuar të ujërave*** (Neni 957) ka të bëjë me rregullat për zbrazjen e ujërave të tepërta dhe tharjen dhe përmirësimin e tokave, konkretisht të përcaktuar në nenet 958, 960-963 të Kodit Civil.

5. ***Mbështetja dhe ngulja e pritave në anëbregje***, sipas Neni 964 : “*ai që ka të drejtë të sjellë ujëra nga lumenj, përrenj, kanale, liqene apo depozita uji, kur është e nevojshme mund të nguli një pritë në anëbregje, por detyrohet të paguajë dëmshpërblimin dhe të ekzekutojë si dhe të mbajë veprat që sigurojnë pronat nga çdo dëm*”.

b) **Servitute vullnetare** (servitute të krijuara vetëm nga njeriu) dmth. Me kontratë, testament, parashkrim fitues, ose në bazë të destinimit të atit të familjes (*paterfamilias*). Kodi civil njih një larmishmëri servitutesh vullnetare, aq sa citon se nuk është e mundur trajtimi i të gjitha këtyre servituteve. Duke parë rëndësinë e madhe që kanë ujërat në ekonominë kombëtare, janë trajtuar vetëm dy format e servitutit vullnetar:

1. ***Servituti i marrjes së ujit***, ky servitut është i dukshëm dhe vijues me kusht që uji të merret nëpërmjet një kanali, ose të një vepre të dukshme dhe të qëndrueshme (përhershme) dhe si mënyrë në të cilën mund të caktohet sasia e ujit, në referim të nenit 971, 973 mund të jetë masura (njësi matjeje e rrjedhës së ujit) ose caktimi nga vetë palët i sasisë të ujit si dhe grykës apo godinës nga rrjedh ai.

2. **Servituti i zbrasjes ose të kullimit të ujit.** Me kullim të ujit kuptojmë ato ujëra, të cilat pasi kanë shërbyer për ujitjen e një prone, dalin nga prona. Kullimet e ujërave i përkasin zotëruesi të ujrave nga të cilat teprojnë, sipas parimit “*meum est quod ex re mea superest*” (është i imi ajo çka tepron prej sendit tim). Në lidhje me kullimet Kodi civil flet në shumë nene si : Neni 988, 989, 1003, 1004, 1005, 1006. Kullimet e një prone mund të formojnë objektin e dy servituteve të ndryshme :servitutin aktiv të kullimeve dhe servitutin e kthimit të kullimeve.

II. Nga pikëpamja e **përmbajtjes** së tyre sipas Kodit civil ishin:

- a) Servitute pozitive, janë ato servitute të cilat i akordojnë titullarit të tyre të drejtën për të përdorur në ndonjë mënyrë pronën e tjetrit (për të kaluar, për të mbushur ujë etj.).
- b) Servitute negative janë ato servitute të cilat e autorizojnë titullarin vetëm për të ndaluar përdorimin e lirë të pronës shërbyese (*servitus alius non tollendi* – servituti për të ndaluar lartësimin e ndërtesës së tjetrit).

III. Nga pikëpamja e **mënyrës së ushtrimit** të tyre sipas Kodit civil ishin:

- a) Servitute vijuese, në referim të Nenit 968 të Kodit Civil, servituset vijuese janë ato, ushtrimi i të cilave është, ose mund të jetë vijues, pa qenë nevoja për një veprim të tanishëm të njeriut, të tilla si: pikat e strehëve, shtratet e lumenjve, pamjet etj.
- b) Servitute jovijuese janë ato servitute, për ushtrimin e të cilave kërkohet një veprim i tanishëm i njeriut, të tilla si: e drejta për të kaluar, për të mbushur ujë, për të kullotur bagëtitë etj.

IV. Nga pikëpamja e **shfaqjes, manifestimit të tyre** sipas Kodit civil ishin:

- a) Servitute të dukshme, janë ato servitute të cilat shfaqen me shenja të jashtme që tregojnë ekzistencën e tyre si një portë, një dritare, një shtrat lumi.
- b) Servitute të padukshme janë ato të cilat nuk shfaqin shënja të jashtëm për të treguar ekzistencën e tyre, si: servituti i ndalimit për të ndërtuar mbi një pronë, apo ai i ndalimit të ndërtimit tej lartësive të caktuara.

- V. Sipas neneve 968 dhe 969 të Kodit Civil, tipet e servituteve që rezultojnë nga **kombinimi** i këtyre neneve janë:
- a) Servitute vijuese dhe të dukshme, psh: servitutet e pamjes dhe të pikave të strehëve etj.
 - b) Servitutet vijuese dhe të dukshme, si: servituti i koritës të nëndhshme dhe ai për të mos ndërtuar.
 - c) Servitutet jo vijuese dhe të dukshme, si: servituti i kalimit kur ekzistojnë shenja të dukshme të rrugës.
 - d) Servitute jo vijuese dhe të padukshme, si: servituti i kullotjes, i mbushjes së ujit etj.

4.3.3. Parashkrimi i servituteve

Sipas Kodit Civil për realizimin e parashkrimit fitues të servituteve duhet të plotësohen tre kushte:

1. *Servituti të jetë njëkohësisht i dukshëm dhe vijues*, kjo nënkupton se vetëm servitutet vijuese dhe të dukshme mundet të fitohen me parashkrim.
2. *Posedimi i këtij servituti të jetë legjitim.*
3. *Posedim të vazhdojë për tridhjetë vjet. në referim dhe të doktrinës italiane*, si dhe të Neneve 980, 2037 të Kodit Civil, servitutet vijuese dhe të dukshme mund të fitohen me parashkrim dhjetëvjeçar, kur është fituar mbi bazën e një titulli të vesuar, por jo nul, të transkriptuar. Ndërsa në referim të Nenit 981 të Kodit Civil është parashikuar parashkrimi fitues mbi servitutet jovijuese dhe të padukshme. Momenti prej të cilit fillon të ecë parashkrimi për servitutet varet nga fakti nëse ato janë servitute pozitive apo negative (Neni 982), në këtë mënyrë për servitutet pozitive, meqenëse janë të dukshme, afati i parashkrimit fillon të ecë që prej momentit në të cilin pronari i pronës dominuese ka kryer mbi pronën shërbyese veprimet e nevojshme për ushtrimin e servitutit. Ndërsa në rastin e servituteve negative, posedimi fillon prej ditës së ndalimit që ka bërë me kërkesë gjyqësore apo me protestë noteriale pronari i pronës dominuese, pronarit të pronës shërbyese, për të kundërshtuar përdorimin e pronës në fjalë, pra prej ditës së kundërshtimit formal.

4.3.4. Efekti i pjesëtimit të pronës shërbyese ose të pronës dominuese

Kur pjesëtohet pasuria shërbyese, servituti vazhdon të qëndrojë në atë gjendje që ka qenë para pjesëtimit. Prandaj problemi nëse pas pjesëtimit mbetet e ngarkuar me servitut: secila pjesë ose vetem njëra prej tyre, zgjidhet duke patur parasysh natyrën dhe mënyrën e ushtrimit të servitutit, psh. Servituti për të mos ndërtuar mbi një copë tokë/vend të caktuar, nuk pëson asnjë modifikim me pjesëtimin e këtij vendi. Gjithashtu, nuk pëson modifikime nga pjesëtimi, servituti për të marrë një sasi metro-kubesh rërë ose gurësh, në një gurore, secila pjesë e gurores është e ngarkuar pas pjesëtimit për të kontribuar proporcionalisht. Ndërsa, kur servituti ka qenë i lokalizuar në një pjesë të pasurisë shërbyese si psh: servituti i përdorjes së një rruge, një furre, një pusi, një burimi, etj., pjesëtimi i pronës shërbyese ka për efekt lirim nga servituti i të gjitha atyre pjesëve, në të cilat nuk ndodhet rruga, furra, pusi dhe burimi.

Në rastin e pjesëtimit të pasurisë dominuese, servituti do t'i shërbejë secilës pjesë, me kusht që barra e pronës shërbyese të mos rëndohet. Në këtë mënyrë në rastin kur servituti është një e drejtë kalimi, secili pronar i një pjese të pasurisë dominuese duhet t'a ushtrojë atë servitud po në një vend (Neni 994). Sidoqoftë, pjesëtimi i pronës dominuese nuk mund të ketë për efekt rëndësimin e barrës së pasurisë shërbyese: kështu p.sh kalimi duhet të ushtrohet në një vend dhe sasia e ujit ose e drurëve me të cilën detyrohet prona shërbyese nuk mund të shtohet për shkak të ndërtimeve ose shtëpive të reja, që bëhen nëpasurinë dominuese me rastin e pjesëtimit të saj.

4.3.5. Pozita e pronarit të pronës shërbyese

Pronari i pronës shërbyese nuk është parimisht i detyruar, veçse në rastin e ndonjë detyrimi pasiv. Përrjashtimisht mund të detyrohet të bëjë ndonjë gjë kur titulli i vendos për barrë një detyrim aktiv. Pronari i pronës shërbyese ruan të gjitha të drejtat e lidhura me pronësinë dhe është i autorizuar të bëjë në pasurinë e tij, çfarëdo pune dhe vepre që ai e quan të vlefshme, me të vetmin kusht që të mos bëjë asnjë gjë që mund të pakësojë përdorimin e servitutit ose që mund t'a bëjë ushtrimin e tij më të vështirë (Neni 995 pr. I dhe II). Në këtë mënyrë pronari i pronës shërbyese mund të ndërtojë përsipër rrugës së destinuar për kalim, me kushtin që ushtrimi i servitutit të mos bëhet më i vështirë, nëqoftë

se prona është e ngarkuar me një servitut kalimi, marrjeje uji, kullotje, etj, pronari i pronës shërbyese mund të përdori edhe për dobinë e tij, të drejtën që formon objektin servitutit, derisa ky përdorim nuk ndalon ose vështirëson plotësimin e nevojave të pasurisë dominuese; vetëm në këtë rast pronari i pasurisë shërbyese duhet të kontribuojë në proporcion me gëzimin e tij, në shpenzimet dhe riparimet që janë të nevojshme prej këtij përdorimi të përbashkët. Pronari i pasurisë shërbyese ka të drejtë të ndërtojë në pronën e tij çdo vepër, e cila nuk pakëson dhe as vëshirëson servitutin, por vetëm lehtëson barrën e pasurisë shërbyese. Nga ana tjetër, pronari i pasurisë të ngarkuar me një servitut kalimi, nuk mund të punojë dhe kultivojë copën e vendit në të cilën ushtrohet kalimi; pronari i pronës së ngarkuar me një servitut kullotje, nuk mund të mbjellë pemë dhe të kryejë vepra të tjera që pengojnë qarkullimin e lirë të bagëtive etj. Në referim të Nenit 995 të Kodit Civil, ligji i akordon të drejtën pronarit të pronës shërbyese për të transferuar të drejtën e servitutit në një vend tjetër dhe pronari i pasurisë dominuese nuk mund t’ a refuzojë nëse vendi i ofruar është më i volitshëm për ushtrimin e të drejtës së servitutit sesa i mëparshmi.

4.3.6. Shuarja e servituteve

Mënyrat e shuarjes së servituteve janë si më poshtë vijon:

Pamundësia për të përdorur servitutin. (Neni 1012). Nërastin kur në pasuritë ndodhin ndryshime të atilla që e bëjnë të pamundur ushtrimin e servitutit, themi se servituti pushon. Në rastin kur servitutet pushojnë sipas kushteve të Nenit 1012, në referim të Nenit 1013, ato rilindin sërish, kur punët stabilizohen në mënyrë të tillë që servituti mund të ushtrohet.

Konfondimi. Në respektim të parimit “nemini res sua servit”, kur në një person të vetëm bashkohen cilësitë e pronarit të pasurisë shërbyese me atë të pronarit të pasurisë dominuese, servituti shuhet.

Mospërdorimi. Sipas Nenit 1016, servituti shuhet si pasojë e mospërdorimit prej tridhjetë vitesh, pasi e konsideron mospërdorimin si parashkrim shuajtës. Shuarja e servituteve me mospërdorim aplikohet edhe për servitutet vijuese ose jo vijuese, të dukshme apo të padukshme, si dhe për servitutet ligjore krijimi i të cilave supozon pagimin e një shpërblimi në favor të pronarit të pronës shërbyese. Në këtë rast duhet theksuar fakti

se parashkrimi ecën për çfarëdo lloj shkak është shkaktuar mospërdorimi, qoftë ky vullnetar, i detyruar apo për forca madhore.

Humbja e sendit. Servituti shuhet kur, sendi mbi të cilin ishte krijuar, ka humbur, për shkak se asnjë e drejtë nuk mund të ekzistojë pa objekt, kjo ndodh kur pasuria shërbyese zhduket për shkak të një shpronësimi publik. Përcaktimin e shpërblimit që duhet t' i jepet pronarit të pronës dominuese duhet patur parasysh vlera që do të kishte prona nëse nuk do të ishte lidhur servituti dhe ajo që kishte me servitutin, duke i dhënë diferencën midis dy shumave.

Skadimi i afatit të servitutit dhe verifikimi i kushtit zgjidhës. Pavarësisht se servitutet janë prej natyrës të përhershme, palët janë të lira të krijojnë servitute për një kohë të caktuar dhe me mbushjen e këtij afati, servitutet shuhet. E njëjta gjë ndodh kur servitutet lidhen që në fillim me kushte zgjidhëse dhe me përmbushjen e kushtit zgjidhës, servituti shuhet.

Anullimi i të drejtës së atij që ka krijuar servitutin. Sipas parimit “*resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis*”, servituti shuhet kur e drejta e pronësisë të atij që ka servitutin, anulohet. Prandaj servitutet që i janë ngarkuar pasurisë nga enfiteosmarrësi apo burri, shuhet si pasojë e shuarjes së enfiteozës ose të zgjidhjes së martesës. (Neni 1015).

Renoncimi i pronarit të pronës dominuese. Në referim të Neneve 115 dhe 1864 të Kodit Civil, servituti mund të shuhet me renoncim nga pronari i pasurisë dominuese, me anë të një deklarimi të njëanshëm në formë shkresore dhe me lejimin e pronëri të pasurisë dominuese, si dhe për të patur efekt ndaj të tretëve është e detyrueshme të transkriptohet.

4.3.7. Paditë për mbrojtjen e servituteve

- *Padia Actio Confessoria* (padia Pohuese)

Titullari i një servituti ka të drejtë të ushtrojë kundër pronarit të pronës shërbyese një padi analoge me padinë e rivendikimit, që ka për objekt njohjen e servitutit. Kjo padi ka

për qëllim të sjellë pohimin, njohjen e së drejtës reale të servitutit dhe të ndalojë ndaj të tretëve ushtrimin e lirë të saj. Kjo padi mund të ushtrohet nga pronari i pronës dominuese, në rastin kur ajo ndodhet në pronësi të shumë personave në pjesë të pandara, secili bashkëpronar ka të drejtë të ushtrojë këtë padi. Kjo padi mund të ushtrohet prej enfiteozmarrësit, prej uzufruktarit, por edhe nga bashkëshorti në lidhje me pasuritë e bashkeshortes, në kushtet e Neneve 1015, 1540, 849, 865, 866 dhe 1342 të Kodit Civil.

Kjo padi ngrihet kundër autorit të lëndimit të ushtrimit të të drejtave reale, qoftë ky pronari apo poseduesi i pasurisë shërbyese. Nëse pronarët e pronës shërbyese janë më shumë se një, padia pohuese duhet të ngrihet kundra të gjithëve, pasi servituti është i pandashëm. Kur kërkohen dhe dëmshpërblime, ato duhet të kërkohen vetëm ndaj atij që i ka shkaktuar (Neni 1149), pasi dëmi i shkaktuar nga njëri bashkëpronar, nuk mund t'u ngarkohet dhe të tjerëve.

Ai që ngre padinë pohuese duhet të provojë :

1. Ekzistencën e servitutit aktiv në favor të pasurisë së zotëruar për tij, duke paraqitur titullin e tij, ose duke e provuar destinimin e atit të familjes ose posedimin tridhjetë vjeçar në rastin e një servituti vijues dhe të dukshëm;
2. Dëmin që ka pësuar servituti nga pala e paditur, kur ky mohohet.

- *Actio Negatoria* (padia mohuese)

Për ushtrimin e kësaj padie vlejné rregullat e padisë pohuese që i përkasin legjitimitimit aktiv dhe pasiv. Në lidhje me provueshmërinë, ai që e ushtron këtë padi, mjafton të provojë se është pronar i pasurisë dhe nuk është i detyruar të provojë se pala e paditur nuk ka të drejtën e servitutit që pretendon, për shkak të prezumimit se pronat janë të lira, mjafton vetëm provimi i pronësisë.

- *Padia e denoncimit të një veprë të re dhe dëmi i kërcënuar*

Denoncimi i një veprë të re mund të bëhet edhe prej titullarit të servitutit (Neni 1056 i Kodit Civil), psh: kur pronari i pasurisë shërbyese ngre një ndërtesë kundrejt dritares së pasurisë dominuese, në favor të së cilës ekziston një servitut pamjeje. Denoncimi i veprës së re mund të ushtrohet edhe prej atij që është titullar i një servituti jo vijues ose të

padukshëm, por në këtë rast mbas ndalimit, ai nuk mund të ushtrojë padinë posedimore të dorëzanes, por vetëm atë të rivënies.

- Padi posedimore e dorëmbajtjes¹¹⁰ dhe e rivënies

Këto padi shërbejnë për mbrojtjen e servituteve, konkretisht padia e rivënies mbron çdo posedim të servituteve, ndësa padia e dorëmbajtjes nuk mund të ngrihet veçse prej titullarit të atyre servituteve, të cilat mund të posedohen me këtë lloj posedimi. Prandaj, padia e dorëmbajtjes nuk mund të ushtrohet prej një titullari të një servituti jo vijues dhe jo të dukshëm, por kur posedimi i këtij servituti, mbështetet në një titull, i cili duhet të paraqitet në gjyqin posedimor vetëm për të justifikuar posedimin (*ad colorandam possessionem*).

¹¹⁰Dorëmbajtja nënkupton institutin e së drejtës – në të cilin me kalimin e kohës e drejta ushtrohet, pavarësisht se subjekti që e ushtron këtë të drejtë është bartës i së drejtës, dmth. pronar formal i pronës, përveç se është bartës faktik, ai bëhet edhe pronar formal, pra fiton një të drejtë të cilën nuk e ka pasur më parë.

KAPITULLI V: TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA DHE ZBATUESHMËRIA E TYRE SIPAS LEGJISLACIONIT AKTUAL SHQIPTAR

5.1. Të drejtat, detyrimet dhe rastet e shuarjes e mbarimit të uzufruktit

Në referim të **Ligjit Nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”**¹¹¹, Uzufrukti trajtohet në Titullin IV, përkatësisht Nenet 232-206. Sipas Nenet 232 uzufrukti është e drejta e një personi (uzufruktari) për të gëzuar një send që është në pronësi të një tjetri, me detyrim që ta ruajë e t’ a mirëmbajë atë. Kodi Civil njih si mënyrë të krijimit të uzufruktit me ligj, veprim juridik apo me parashkrim fitues, duke mos harruar detyrimin për regjistrim të tij në regjistrat e pasurive të paluajtshme sipas Neneve dhe kushteve të Ligjit Nr. 33/2012 datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”¹¹².

Uzufrukti mund të jetë me ose pa afat, por në çdo rast nuk mund të kalojë jetën e uzufruktarit. Në rastin kur e drejta e uzufruktit gëzohet nga një person juridik, nuk mund të zgjasë më shumë se tridhjetë vjet. Kodi civil i RSH njih dhe të drejtën e bashkëuzufruktit, si dhe mënyrat e rregullimit të tij (Neni 236). Uzufruktari gëzon sendin e vënë në uzufrukt, por nuk mund të ndryshojë destinimin ekonomik që ka patur ai në fillim të uzufruktit, pa pëlqimin e pronarit ose pa autorizimin e gjykatës së rrethit, kur pronari dhe uzufruktari nuk merren vesh. Gjatë vazhdimit të uzufruktit ose në mbarimin e tij, uzufruktari mund të heqë shtesat që i janë bërë sendit, në kushtet e paragrafit të parë të këtij neni, që mund të shkëputen pa e dëmtuar atë, duke e kthyer në gjendjen e tij fillestare, përveç kur parashikohet ndryshe në aktin e krijimit.

Uzufruktari në mbarim të uzufruktit nuk ka të drejtë të kërkojë shpërblimin për përmirësimet e bëra në send gjatë përdorimit edhe sikur të jetë shtuar vlefëta e tij, përveç kur është parashikuar ndryshe në aktin e krijimit të uzufruktit. Shtesa e vleftës mund të kompensohet me dëmet që mund t’i jenë shkaktuar sendit pa fajin e uzufruktarit. Kur nuk

¹¹¹ (Ndryshuar me Ligjin nr. 121/2013 datë 18.4.2013, Ligji nr. 17/2012 datë 16.2.2012, Ligji nr. 8781 datë 3.5.2001).

¹¹² Ligjit Nr. 33/2012 datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

ka vend për kompensim, uzufruktari mund të heqë shtesat e bëra, pa u dëmtuar sendi, përveç kur pronari pranon të paguajë vleftën e tyre, si të ishin të ndara nga sendi.

Në lidhje me përkatësinë e frutave sipas Nenit 239 uzufruktarit i takojnë frutat natyrore dhe ato civile që prodhon sendi gjatë kohëvazhdimin të uzufruktit. Frutat natyrore që nuk janë ndarë nga sendi në kohën e fillimit të uzufruktit, i përkasin uzufruktarit dhe anasjelltas, kur ato nuk janë ndarë nga sendi kur mbaron uzufrukti, i përkasin pronarit. Uzufruktari mund t'ia kalojë një tjetri këtë të drejtë për një kohë ose për gjithë kohën e qënies së saj, përveç kur në aktin e krijimit është parashikuar ndryshe. Kalimi duhet t'i njoftohet me shkrim pronarit, përndryshe uzufruktari i mëparshëm dhe personi që ka fituar një të drejtë të tillë përgjigjen solidarisht ndaj pronarit.

Gjithashtu uzufruktarit i njihet e drejta e tjetërsimit të sendit/sendeve objekt uzufrukti në masën që ato destinohen të tjetërsohen dhe në përputhje me natyrën e tyre. Në raste të tjera uzufruktari nuk mund të tjetërsojë sendet në uzufrukt pa pëlqimin e pronarit ose pa autorizimin e gjykatës së rrethit, përveç kur në aktin e krijimit është parashikuar ndryshe. Autorizimi nuk duhet të jepet kur preken interesat e pronarit, uzufruktarit ose të personave të tretë. Kur sendet në uzufrukt janë tjetërsuar ose janë zëvendësuar me sende të tjera, këto i përkasin pronarit dhe njëkohësisht janë objekt i uzufruktit. Rregulli i mësipërm vlen për gjithçka që sigurohet nga vjelja e detyrimeve objekt uzufrukti, nga kompensimi për shpërblimin e dëmeve ose nga zhvleftësimi i pasurisë, kur zëvendësojnë ose përmirësojnë sendet objekt uzufrukti. Janë gjithashtu objekt uzufrukti, sendet që vilen nga përfitimet e tjera që jep uzufrukti, por që nuk janë fruta. Në lidhje me investimet, Neni 243 citon se pronari dhe uzufruktari duhet të merren vesh që paratë objekt uzufrukti të investohen në mënyrë frutdhënëse ose të shpenzohen në interes të pasurisë tjetër në uzufrukt.

Uzufruktari ka të drejtë të japë me qira sendet në uzufrukt përveç kur është parashikuar ndryshe në aktin e krijimit të tij. Kur mbaron uzufrukti, pronari duhet të respektojë qiranë e filluar normalisht më parë, përveç kur zgjatja e afatit të saj është bërë pa pëlqimin e tij. Kur uzufruktari ose qiramarrësi i kanë kërkuar pëlqimin pronarit për

qiradhënien dhe ky nuk është përgjigjur në afatin e caktuar, quhet se pëlqimi është dhënë. Kur pushon uzufrukti, qiradhëniet për një afat mbi pesë vjet, kanë vlerë vetëm për pesë vjet nga dita që ka filluar qiradhënia.

Uzufruktari gëzon të drejtat e servituteve të lidhura me pronën mbi të cilën ka uzufruktin dhe të drejtat e tjera reale që do t'i gëzonte vetë pronari, përveç kufizimeve të parashikuara në aktin e krijimit apo në ligj.

Sipas Neneve 246-254 **uzufruktari ka këto detyrime:**

1. Të shpërblejë vleftën e sendit të humbur ose të dëmtimit të tij, përveç kur provon se nuk janë shkaktuar për fajin e tij.
2. Merr në dorëzim sendet në gjëndjen që ndodhen para fillimit të uzufruktit. Sendet në uzufrukt merren në dorëzim me inventar të bërë me akt noterial, në prani të pronarit, pasi të jetë njoftuar në një afat të përshtatshëm. Është e drejtë e palëve që në inventar të shënohen të gjitha hollësitë që kanë lidhje me përcaktimin dhe gjëndjen e sendeve që merren në uzufrukt. Inventari mund të kryhet edhe me akt privat, kur bien në marrëveshje të dy palët, që janë të pranishëm gjatë kryerjes së tij. Shpenzimet për kryerjen e inventarit janë në ngarkim të uzufruktarit, përveç kur parashikohet ndryshe në aktin e krijimit.
3. Duhet t'i dërgojë pronarit në fund të çdo viti një njoftim të hollësishëm me shkrim të nënshkruar prej tij, për sendet që nuk ekzistojnë më ose për sendet që i kanë zëvendësuar ato, si dhe përfitimet e tjera nga sendet në uzufrukt, që nuk hyjnë në kategorinë e frutave. Shpenzimet për kryerjen e deklaratës vjetore, janë në ngarkim të uzufruktarit, përveç kur në aktin e krijimit është parashikuar ndryshe.
4. Jep garanci me shkrim pronarit shkrim për përmbushjen e detyrimeve të rrjedhura nga uzufrukti, përveç kur në aktin e krijimit është shkarkuar nga një detyrim i tillë ose kur interesat e pronarit mbi sendet në uzufrukt janë siguruar

në mënyrë të mjaftueshme nga një institut i ngarkuar me këtë punë. Prindërit që kanë uzufruktin ligjor mbi sendet në pronësi të fëmijëve të tyre, përjashtohen nga dhënia e një garancie të tillë. Kur uzufruktari është shkarkuar nga detyrimi për dhënien e garancisë, pronarit i lind e drejta të kërkojë prej tij që t'i tregohen çdo vit sendet që i janë dhënë në uzufrukt ose të njihet me njoftimin e një institucioni krediti për paratë apo letrat me vlerë të depozituara.

5. Uzufruktari nuk mund të fitojë posedimin e sendeve të vëna në uzufrukt, pa plotësuar detyrimet që rrjedhin nga ky nen. Në rastin kur uzufruktari nuk jep garanci, merren masa për administrimin e sendeve në uzufrukt. Sendet e paluajtshme jepen me qira ose i besohen një administratori të zgjedhur me marrëveshje ndërmjet pronarit e administratorit dhe kur nuk arrihet një marrëveshje e tillë, administratori caktohet nga gjykata e rrethit. Uzufruktari ka të drejtë të mbajë për banim të tij dhe të familjes së tij, një banesë që përfshihet në uzufrukt. Paratë që përfshihen në uzufrukt investohen me kamatë. Sendet e luajtshme që vjetërohen ose dëmtohen nga përdorimi ose sendet ushqimore që rrezikohen të prishen, shiten dhe vlefata e tyre jepet me kamatë ose përdoret për sendet në uzufrukt. Uzufruktari mund të kërkojë t'i lihen sende të luajtshme të mjaftueshme për përdorim vetjak.

Shpenzimet që nevojiten për ruajtjen, mirëmbajtjen, administrimin e sendit si dhe ndreqjet jo të zakonshme, kur ato janë rrjedhim i mospërbushjes së detyrimeve të tij ndaj sendit në uzufrukt, janë në ngarkim të uzufruktarit.

Sigurimi i sendeve në uzufrukt në favor të të pronarit për rreziqet që zakonisht ato duhet të sigurohen ose që janë të detyrueshme nga ligji. Në rast dëmtimi uzufrukti shtrihet mbi shpërblimin e paguar. Kur uzufrukti nuk përmbush një detyrim të tillë, pronari ka të drejtë të bëjë vetë sigurimin e pronës dhe uzufruktari detyrohet t'i paguajë shpenzimet përkatëse.

Tatimet, taksat, shpërblimet, rentat tokësore dhe detyrimet e tjera vjetore që kanë lidhje me të ardhurat gjatë uzufruktit janë në ngarkim të uzufruktarit.

Në rastin e shpronësimeve publike, sipas Nenit 253 të Kodit civil kur sendi në uzufrukt shpronësohet për interesa publike, uzufrukti kalon mbi shpërblimin përkatës.

- Rastet e mbarimit të uzufruktit (Neni 255):

1. me vdekjen e uzufruktarit ose me mbarimin e personit juridik uzufruktar;
2. me mbarimin e afatit të caktuar në aktin e krijimit;
3. me bashkimin e cilësive të pronarit e të uzufruktarit në një person të vetëm;
4. me shkatërrimin tërësisht ose humbjen e sendit të dhënë në uzufrukt;
5. me mospërdorimin e uzufruktit radhazi për njëzetë vjet.

Uzufrukti mund të pushojë kur uzufruktari shpërdoron të drejtat ose nuk përmbush detyrimet që rrjedhin nga uzufrukti. Megjithatë gjykata, sipas rrethanave që do të rezultojnë mund të urdhërojë që uzufruktari t'i japë garanci, në rast se ka qënë shkarkuar nga një detyrim i tillë, ose me kërkesën e pronarit t'i lihet atij administrimi i sendit në uzufrukt ose një personi tjetër ose dhe dhënia me qira e sendit. Uzufruktari mund të kërkojë që me shpenzimet e tij, të heqë dorë nga uzufrukti për shkak të barrëve e detyrimeve që rrjedhin prej tij. Kur mbaron uzufrukti, uzufruktari ose trashëgimtarët e tij detyrohen të vënë në dispozicion të pronarit sendet e vëna në uzufrukt.

Përdorimi (Usus) dhe banimi (Habitatio) trajtohen bashkërisht si tek Kodi Civil i Zogut në Nenet 259 dhe 260 të Kodit Civil të RSH. Personi që ka një të drejtë thjesht përdorimi mbi një send, e përdor atë dhe gëzon frutet e tij në masën që ka nevojë për vete e për familjen e tij. Kur objekti i të drejtës së përdorimit është një banesë, personi ka të drejtë të banojë atje sipas nevojave të tij e të familjes së tij. Sendi ose banesa që përdoret sipas kësaj dispozite nuk mund të tjetërsohet, të rëndohet dhe as të përdoret nga persona të tjerë. Dispozitat që kanë lidhje me uzufruktin zbatohen dhe për të drejtën e përdorimit dhe të banimit, për aq sa përputhen me këto të drejta.

5.2.Të drejtat, detyrimet, klasifikimi dhe shuarjes e mbarimit të uzufruktit sipas Kodit Civil

Servitutet në Kodin Civil të RSH rregullohen me Nenet 261-293, konkretisht sipas Nenet 261 të Kodit Civil, servituti është barra që i ngarkohet një prone, për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër. Servituti vendoset me ligj ose me vullnetin e njeriut. Pronari i pronës shërbyese nuk është i detyruar të kryejë ndonjë veprim për të bërë të mundur ushtrimin e servitutit, përveç kur në ligj ose nga titulli, parashikohet ndryshe. Pronari, në favor të të cilit është vënë servituti, detyrohet t'i shpërblejë pronarit të pronës shërbyese dëmin që i shkaktohet nga krijimi i servitutit.

Legjislacioni i sotëm ligjor i ndan servitutet në dy grupe të mëdha, konkretisht në:

- I. Servitute detyruese.** Pronari i një prone që, në bazë të ligjit, ka të drejtë të kërkojë nga pronari i një prone tjetër krijimin e një servituti, në mungesë të një marrëveshjeje, mund t'i drejtohet gjykatës. Servituti detyrues mund të krijohet edhe me akt të organit shtetëror, në rastet e parashikuara me ligj. Vendimi duhet të përcaktojë rregullat e ushtrimit të servitutit dhe shpërblimin e dëmit përkatës. Ndër servitutet vijuese më të spikaturat në jetën e përditshme dhe me interes ekonomiko-shoqëror janë:

Rrjedhja e ujërave. Pronari është i detyruar të pranojë në tokën e tij ujërat e shiut, të borës ose të burimeve të pashfrytëzuara, që rrjedhin natyrshëm nga një tokë me nivel më të lartë. Pronari nuk mund të ndryshojë këtë rrjedhë natyrore në dëm të një tjetri. Uji që rrjedh mbi një tokë të mëposhtme mund të mbahet nga pronari i tokës së mësipërme, vetëm në masën që është e domosdoshme për atë tokë. Në rastet kur anëbrigjet dhe shpatet e një prone që shërbenin për të ndaluar ujërat, janë shkatërruar ose dëmtuar, si dhe kur del e nevojshme që nga shkakut i ujërave të ndërtohen mbrojtësa dhe pronari i asaj prone nuk pranon t'i ndërtojë ose t'i riparojë, pronarët e dëmtuar ose që rrezikohen të dëmtohen, mundet që me shpenzimet e tyre t'i ndërtojnë ose t'i riparojnë ato. Këto ndërtime e riparime duhet të kryhen pa iu shkakuar pronarit të pronës shërbyese ndonjë dëm, duke respektuar rregullat e posaçme, kur ka të tilla. Kur pronari i pronës shërbyese ka kundërshtime, mosmarrëveshja zgjidhet nga gjykata. Dispozitat e nenit të mësipërm zbatohen edhe kur del

e nevojshme të hiqet një pengesë lëndësh të formuara në një pronë tjetër ose në një hendek, rrjedhë uji ose vijë kulluese, të cilat dëmtojnë pronat fqinje. Pronari që ka një burim uji në pronën e vet është i lirë në përdorimin e tij, por pa cënuar të drejtat që mund të ketë fituar pronari i pronës më të ulët në bazë të një titulli ose me parashkrim. Në rast se një rrjedhë uji u ndalon pronarëve të pronave ngjitur, hyrjen në këto ose vazhdimin e vaditjes apo të kullimit të ujërave, ata që përdorin këtë rrjedhë, detyrohen që në proporcion me përfitimin që nxirret prej tij (ujit) të ndërtojnë e të mirëmbajnë urat e mjetet e tjera të kalimit, në mënyrë të volitshme e të sigurt, si dhe gypat e nëndheshëm ose vepra të tjera të kësaj natyre për vazhdimin e ujitjes e të kullimit. Pronari i një toke detyrohet të pranojë pa shpërblim ujërat që vijnë nga drenazhimi i një toke të mësipërme, kur ato rrjedhin natyrshëm në tokën e tij. Kur nga kjo rrjedhë i shkaktohet dëm, ai ka të drejtë të kërkojë shpërblimin e dëmit dhe marrjen e masave për mënjanimin në të ardhmen.

Servitutet që rrjedhin nga ndërtimet. Rregullat për ndërtimin e banesave e të ndërtimeve të tjera, largësia ndërmjet tyre, marrja e dritës dhe e pamjes, nxjerrja e ballkoneve e ndërtime të tjera të kësaj natyre, rregullohen me ligj të veçantë duke respektuar të drejtat e pronarit të parashikuara në këtë Kod e në ligje të veçanta.

Servitutet që rrjedhin nga marrja e ujit. Kalimi i ujërave nëpër pronën e tjetrit duhet të kryhet në mënyrën më të volitshme e më të përshtatshme me më pak dëme, por pa penguar ushtrimin normal të servitutit. Kur kalimi i ujërave kërkohet për një kohë jo më të gjatë se nëntë vjet, pagimi i vleftës dhe i shpërblimit të dëmeve të përmendura në dispozitën e mësipërme bëhet në gjysmën e kësaj vlefte, me detyrimin që me mbarimin e afatit të rivihet gjithçka në gjendjen e mëparshme. Ky servitut mund të bëhet i përhershëm kur kjo kërkohet para mbarimit të afatit, nëpërmjet pagimit të gjysmës tjetër, të vleftës së bashku me kamatat ligjore, nga data që ka filluar kalimi. Kur kërkesa bëhet pas mbarimit të afatit, nuk merren parasysh pagesat për dhënien përkohësisht të kësaj të drejtë. Kur kalimi i ujërave duhet të kryhet duke përkrahur rrugë publike ose lumenj e ndërtime të tjera publike, zbatohen rregullat e parashikuara në dispozita të veçanta. Kur në një shtëpi ose në mjediset e tjera të saj mungon uji i nevojshëm për jetesën e njerëzve ose të kafshëve dhe nuk mund

të sigurohet ndryshe, ose nevojiten shpenzime të mëdha, pronari i tokës fqinje duhet të lejojë që një sasi uji teprice të përdoret në masën e domosdoshme për nevojat e mësipërme, duke përballuar pala tjetër vleftën e ujit që kërkohet dhe shpenzimet që duhet të kryhen për këtë qëllim, si dhe kur është rasti të shpërblejë dëmin që mund të shkaktohet.

Servituti i kalimit. Pronari që nuk ka dalje në rrugën publike dhe nuk mund ta sigurojë atë përveç se me shpenzime të mëdha e me vështirësi, ka të drejtë të ketë rrugë kalimi nga toka fqinje, për përdorimin e përshtatshëm të pronës së vet. Kalimi duhet të përbëjë rrugën më të shkurtër për në rrugën publike dhe me më pak dëme për pronën shërbyese. Kjo dispozitë zbatohet edhe kur pronari, që i është njohur e drejta e kalimit në pronën e tjetrit, kërkon zgjerimin e arsyeshëm të rrugë-kalimit për mjete, duke përfshirë edhe kalimin e mjeteve mekanike. Pronari duhet të lejojë fqinjin të hyjë e të kalojë në tokën e tij sa herë ka nevojë të ndërtojë ose të ndreqë një mur apo një vepër tjetër. Ai duhet të lejojë personin që të kërkojë e të marrë gjënë e gjallë e çdo send tjetër të tij, që ndodhen aty rastësisht ose si rrjedhim i erës, ujit, orteqeve dhe forcave të tjera madhore, ndodhen në tokën e tij apo janë bashkuar me sende të tij. Pronari mund të mos lejojë hyrjen kur merr përsipër të dorëzojë vetë sendin e ndodhur në tokën e tij. Kur është rasti pronari i tokës shpërblehet për dëmin e shkaktuar. Personi që do të kalojë në tokën e tjetrit, duhet të paguajë vleftën e tokës që zihet, pa zbritur tatimet e barrët e tjera që lidhen me tokën, si dhe shpërblimin për dëmin që shkaktohet duke përfshirë edhe dëmin që vjen nga ndërprerja e tokës, nga mospërdorimi i saj, nga depozitimi i lëndëve të nxjerra e hedhja e mbeturinave. Pronari i tokës shërbyese ka të drejtë të largojë këto të fundit dhe ta përdorë sipërfaqen e tokës, por gjithnjë pa dëmtuar ushtrimin normal të servitutit.

Servituti për vendosjen e gypave, kabllave e telave. Pronari duhet të lejojë persona të tjerë që të ndërtojnë në pronën e tij të paluajtshme kanale ose të vendosin gypa për kalimin e ujit ose të gazit, si dhe kablllo e tela telegrafikë ose elektrikë dhe instalime të tjera të kësaj natyre, por vetëm kur këto vepra nuk kanë mundësi të kryhen ndryshe ose pa u bërë shpenzime të mëdha. Pronari, kur i shkaktohet dëm, ka të drejtë të shpërblehet.

II. Servitutet Vullnetare. Pronari mund të krijojë mbi pronat e veta ose në dobi të tyre, çdo lloj servituti, me kusht që të mos jetë në kundërshtim me rendin juridik. Servitutet vullnetare krijohen me kontratë ose me testament.

III. Një ndarje tjetër është **bashkimi i servituteteve** të sipërcituara dhe duke ndjekur shembullin e Kodit Civil të Zogut kemi:

Servitutet vijuese kur ushtrimi i tyre bëhet pa qenë nevoja për veprime të herëpas-herëshme të njeriut, siç janë vijat e ujit, pikat e strehëve e të tjera të kësaj natyre.

Servitutet jo vijuese, kur në ushtrimin e tyre kërkohet kryerja e veprimeve të tashme të njeriut, siç janë e drejta për të marrë ujë, për kullotjen e bagëtive e të tjera të kësaj natyre.

Servitute të padukshme dhe të dukshme janë servitutet për të cilat nuk nevojiten punime të dukshme ose të përhershme, që janë të nevojshme për ushtrimin e tyre. Servitutet vijuese e të dukshme krijohen me titull ose me parashkrimin dhjetë vjeçar. Servitutet vijuese të padukshme dhe servitutet jo vijuese, të dukshme ose jo, nuk mund të krijohen veçse me titull.

Në referim të Nenit 284, kur dy prona pushojnë së qëni në pronësinë e një personi, servituti konsiderohet se ekziston në mënyrë aktive apo pasive në dobi ose kundër secilës nga pronat e veçuara, përveç kur ka marrëveshje të kundërt.

E drejta e servitutit përfshin çdo gjë që është e nevojshme për ta përdorur atë.

Pronari, pa pëlqimin e uzufruktarit, nuk mund të ngarkojë pronën me servitute që cenojnë të drejtat e uzufruktarit.

Servituti mbi një pronë që u përket disa personave në bashkëpronësi mund të krijohet vetëm me miratimin e gjithë bashkëpronarëve. Servituti i krijuar nga vetëm një ose disa bashkëpronarë, hyn në fuqi kur bashkëpronarët e tjerë bashkarisht apo veçmas, kanë dhënë miratimin për krijimin e tij. Personi që ka një të drejtë servituti, duhet ta përdorë atë sipas titullit të tij ose të posedimit të tij. Kur ka dyshime rreth shtrirjes dhe mënyrës së

ushtrimit të tij, quhet se servituti është krijuar në mënyrë të tillë që të plotësojë nevojat e pronës dominuese, duke rënduar sa më pak pronën shërbyese.

E drejta e servitutit duhet të ushtrohet në kohën dhe në mënyrën që sjell më pak vështirësi e shqetësime për pronarin e pronës shërbyese.

Kur prona në dobi të së cilës është krijuar një servitut pjestohet, servituti do t'i shërbejë secilës pjesë, me kusht që barra e pronës shërbyese të mos rëndohet.

Pronari nuk duhet që me veprimet ose mosveprimet e tij të pakësojë përdorimin e servitutit ose ta bëjë atë më të vështirë. Megjithë këtë, në qoftë se kanë ndryshuar kushtet dhe pronari i pronës shërbyese rëndohet ose pengohet në ushtrimin e të drejtave të pronësisë, mund t'i kërkojë pronarit, në dobi të të cilit është vënë servituti, ndërrimin e vendit të servitutit. Këtë të drejtë e ka edhe pronari i pronës tjetër, kur provohet se ky ndërrim sjell dobi dhe nuk dëmton pronën shërbyese.

Ashtu siç citohet në Nenin 292, Personi që ushtron një servitut, ka të drejtë të kërkojë gjyqësisht nga kushdo që kundërshton këtë të drejtë, duke kërkuar sipas rastit rivendosjen e plotë të saj, pushimin e cenimit që i bëhet si edhe shpërblimin e dëmit të shkaktuar.

Sipas dispozitave të Kodit Civil të RSH, konkretisht Nenet 293, 294, servitutet shuhen:

- Kur në një person të vetëm bashkohet pronësia e pronës mbizotëruese me atë të pronës shërbyese.
- Kur nuk përdoret për më shumë se dhjetë vjet. Afati i parashkrimit për servitutet jo vijuese fillon të ecë nga dita kur servituti ka pushuar së përdoruri, ndërsa për servitutet vijuese nga dita kur është kryer një vepër ose është vërtetuar një fakt që pengon ushtrimin e servitutit.

Për efekt të shuarjes së servitutit, llogaritet edhe koha që ai është ushtruar nga titullari i mëparshëm.

- Kur sendet dëmtohen ose konsumohen deri në një shkallë sa nuk mund të përdoren për qëllimin e tyre. Rikthimi në një gjëndje që mund të përdoren sjell si rrjedhim edhe rivendosjen e servituteve, përveç kur kjo e drejtë është parashkruar.
- Në rastin kur prona mbizotëruese është në bashkëpronësi, përdorimi i servitutit nga njëri prej bashkëpronarëve, ndërpret parashkrimin edhe ndaj bashkëpronarëve të tjerë.
- Pezullimi ose ndërprerja e parashkrimit në favor të njërit nga bashkëpronarët, ka efekt edhe në favor të të tjerëve. (Neni 295).

Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në Kodin Civil u referohemi Neneve 199 dhe 193, sipas të cilëve sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjëndjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Ky regjistrim bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji. Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjestimin vullnetar të tyre dhe kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale.

5.3. Analizë e Ligjit Nr. 33/2012 datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”

Në Nenin 32 të tij, parashikon procedurën dhe rregullat që duhet të ndiqen për regjistrimin e certifikatave të përdorimit, uzufuktit, emfiteozës, servitutit dhe të drejtave të tjera reale. Sipas këtij neni kjo procedurë nis me kërkesën e përfituesit të një të drejte reale, të cilëve nuk u është lëshuar asnjë certifikatë pronësie a qiraje, përdorimi, uzufukti, emfiteozë, hipotekimi e servituti për pasurinë e paluajtshme, regjistruesi i lëshon pronarit një certifikatë pronësie dhe personit përfitues të një të drejte reale i lëshon një certifikatë të përdorimit, uzufukti, hipotekimi, emfiteozë e servituti, sipas rastit, në formë të shkruar ose elektronike, duke pasqyruar të gjitha informacionet që ndodhen në kartelën e kësaj pasurie dhe që kanë efekt mbi pasurinë e paluajtshme apo mbi të drejtat reale të saj. Për çdo pasuri të paluajtshme,

të regjistruar në kartelën përkatëse, për të vërtetuar të drejtat e pronësisë apo të drejtat e tjera reale, të krijuara në bazë të akteve të ndryshme ligjore, lëshohet vetëm një certifikatë. Kjo certifikatë i lëshohet pronarit të vetëm të pasurisë ose njërit prej pronarëve në rastet e bashkëpronësisë të autorizuar rregullisht sipas legjislacionit në fuqi. Data e lëshimit të certifikatës së pronësisë, të përdorimit, uzufrukti, emfiteozë, hipotekimi e servituti shënohet në kartelë.

Pronari i një pasurie të paluajtshme regjistron një servitut, duke i paraqitur regjistruesit aktin e krijimit të servitutit, në formën e kërkuar nga ligji, i cili duhet të përmbajë: natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të; dhe pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut. Dokumenti, me anë të të cilit zbatohet një servitut, vendoset në dosje. Ai përmban një plan rievimi, që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitutit. Servituti regjistrohet në Seksionin D të Kartelës së Pasurisë të Paluajtshme. Me paraqitjen e kërkesës dhe dokumenteve të nevojshme nga personi, në dobi të të cilit është vënë servituti, bëhet regjistrimi përkatës në seksionin e kartelës së pasurisë së paluajtshme.

5.4. Analizë e Ligjit Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” dhe aktet plotësuese të tij

Në referim të Nenit 19 përcakton se ndër të tjera se planet sektoriale në nivel qarku të cilat përcaktojnë zhvillimin strategjik të sektorëve të ndryshëm kanë objekt edhe rregullimin e vendndodhjes dhe programeve për infrastrukturën publike e servitutet publike, sipas legjislacionit në fuqi. Gjithashtu si ndër objektivat e Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) është dhe rregullimi i vendndodhjes dhe programeve për infrastrukturën publike e servitutet publike, sipas këtij ligji. Në Seksionin II, “Instrumentet për drejtimin e zhvillimit”, Neni 34, ndalet gjerësisht në përcaktimin e konceptit të servitutit publik, duke e konsideruar si barrën që i ngarkohet një prone në dobi të një prone tjetër për interes publik. Ai nuk përjashton përdorimin e pasurisë së paluajtshme ose të një pjese të saj që nuk cënon realizimin e servitutit publik. Ky servitut mund të përcaktohet nga dokumenti vendor apo kombëtar i planifikimit ose të diktohet nga një kërkesë për ndërtim. Kur servituti bazohet në një dokument planifikimi në fuqi ai zbatohet ndaj një kërkesë ndërtimi. Çdo servitut publik, i

vendosur mbi parcela të caktuara, transferohet në parcelat e reja të krijuara në të njëjtën vendndodhje fizike, si pasojë e një procesinëdarjeje dhe/ose bashkimi të parcelave për qëllim zhvillimi. Servituti publik qëndron në fuqi pa afat në rast se akti që e krijon atë nuk përcakton një afat përfundimi. Të drejtat dhe detyrimet mbi servitutin publik janë ato të përcaktuara në Kodin Civil e legjislacionin në fuqi për servitutet.

Në **Vendimin e Këshillit të Ministrave, Nr.481, datë 22.6.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit”**, në Seksionin “Planifikimi Vendor” të kësaj rregullore citohet dhe fakti se projektplani i planeve vendore i cili përmban ndër të tjera dhe planin e propozuar të përdorimit të tokës dhe të strukturave në të, përfshin dhe propozimet për zonat e preferimit, zonat e pezullimit të zhvillimit, zonat e rezervimit publik dhe zonat për kategori të caktuara servitutesh publike, dhe kushtet përkatëse për zbatimin e tyre, sipas rastit. (Neni 20)¹¹³.

Sipas **Vendimit të Këshillit të Ministrave, Nr.502, datë 13.7.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit”**¹¹⁴, ndër të tjera jep dhe përkufizimin e termit “Plani i vendosjes së ndërtimit” është parcela ose tërësia e parcelave, të cilat të vendosura në hartë tregojnë se është vendosur struktura në lidhje me kufirin e pronës ose të pronave, me strukturat rrethuese, me rrjetin rrugor dhe infrastrukturat e tjera në zonë, dhe me servitutet publike nëse këto ekzistojnë paraprakisht në zonë ose në parcelë. Sa i përket rasteve në të cilat nuk është e detyrueshme të hartohet plani i detajuar vendor sqaron se njësia e qeverisjes vendore përcakton nëse një, nënjësi strukturore nuk është subjekt për hartimin e PDV-së, ku një nga rastet është :

- kur njësia vendore planifikon të zbatojë servitutin publik, të ndërtojë ose të kryejë punime për mirëmbajtje të pjesëve të rrjetit të infrastrukturës publike, dhe në secilin prej këtyre rasteve nuk ndryshon treguesit e planifikimit dhe të zhvillimit, funksionet, aktivitetet apo përdorimet e tokës dhe të strukturave në zonën e përzgjedhur.

¹¹³ Vendimin e Këshillit të Ministrave, Nr.481, datë 22.6.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit”,

¹¹⁴ Vendimit të Këshillit të Ministrave, Nr.502, datë 13.7.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit”.

Procedura e uniformizuar për hartimin, miratimin dhe zbatimin e instrumenteve të veçanta të kontrollit të zhvillimit, përcaktohet sipas dispozitave të nenit 70, të ligjit nr.10119, datë 23.4.2009, “Për planifikimin e territorit”. Studimi i përgatitur sipas përcaktimit të gërmës “a”, pika 1 (një) e nenit 70 të ligjit nr.10119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, përmban:

- qëllimin e studimit dhe përcaktimin e territorit administrativ që preket nga ky studim dhe propozimi i tij;
- përcaktimet e posaçme nga instrumentet e planifikimit në fuqi të miratuara më parë, të cilat lidhen me qëllimin e studimit, dhe listën e kritereve, rregullave,
- analizën e nevojave për investime në interesa publikë,
- caktimin të zonave për servitut publik, rezervim ose preferim dhe përcaktimi i kushteve të zbatimit për çdo rast, mbështetur në përcaktimet e gërmave “a” deri në “ç” të kësaj pike, sipas rastit.

5.5. Analizë e Ligjit Nr. 8518, datë 30.07.1999, Ligjit Nr. 8709 datë 06.12.2000, Ligjit Nr. 9231 datë 13.5.2004 dhe VKM Nr. 314 datë 21.5.2014

Ndërsa **Ligji Nr. 8518 datë 30.07.1999, “Për ujitjen dhe kullimin”¹¹⁵**, përcakton detyrimin e regjistrimit të servituteve dhe detyrimin e regjistrimit të servituteve nga shoqata, federata dhe bordi i kullimit kur ato përfitojnë servitut në përputhje me Kodin Civil. Sipërfaqja mbi të cilën është vendosur sistemi ujitës dhe kullues, sëbashku me strukturat përkatëse, regjistrohet në zyrën e regjistrimit të pasurisë se paluajtshme, ku bëhet dhe regjistrimi i servituteve të krijuar në bazë të këtij neni. Ndryshime kryhen në rastet e transferimit të infrastrukturës në bazë të urdhrit të Ministrit të Bujqësisë dhe Ushqimit. (Neni 52).

Ligji Nr. 8709, datë 06.12.2000 “Për miratimin e kontratës për shitjen e aseteve të Ndërmarrjes së prodhimit të çimentos, Fushë- Krujë”¹¹⁶, nuk është gjë tjetër veçse një kontratë për shitjen e aseteve të ndërmarrjes së prodhimit të cimentos në Fushë –Krujë, e lidhur ndërmjet Këshillit të Ministrave dhe “Fushë-Kruja Cement Factory” Shpk, në të

¹¹⁵ Ligji Nr. 8518 datë 30.07.1999, “Për ujitjen dhe kullimin”.

¹¹⁶ Ligji Nr. 8709, datë 06.12.2000 “Për miratimin e kontratës për shitjen e aseteve të Ndërmarrjes së prodhimit të çimentos, Fushë- Krujë”.

cilën shitet toka, ndërtesa dhe të gjitha pajisjet e lëvizshme dhe të fiksuara si dhe çdo mjet tjetër i ndodhur në të si dhe të gjitha të drejtat, titujt dhe interesat e shitësit mbi të gjitha servitutet, servitutet e kalimit, privilegj dhe çdo të drejtë tjetër mbi pasurinë.

Të drejtat reale mbi sendet e huaja, për shkak të natyrës së tyre, i gjejmë të aplikuara gjerësisht në legjislacionin për dhënien e konçesioneve të natyrave të ndryshme. Ligji i parë shqiptar që i hapi rrugën konçesioneve, në të cilat përfshihen dhe të drejtat reale mbi sendet e huaja mbi to, ishte **Ligji Nr. 9231, datë 13.5.2004, Për ratifikimin e “Marrëveshjes së konçesionit të formës “BOO” për ndërtimin dhe shfrytëzimin e terminalit bregdetar, për depozitimin e naftës dhe të nënprodukteve të saj në Gjirin e Vlorës”, si dhe për Ratifikimin e “Marrëveshjes së konçesionit të formës “BOT”, për ndërtimin dhe shfrytëzimin e infrastrukturës portuale, në shërbim të terminalit bregdetar në Gjirin e Vlorës”**. Mbi bazë të këtij ligji në të cilën palët e kontratës ishin qeveria shqiptare dhe shoqëria “La Petrolifera Italo Rumena”, S.p.A., e cila merrte përsipër të ndërtonte dhe shfrytëzonte nga terminali bregdetar për naftë, nënproduktet e saj dhe produktet të tjera në Gjirin e Vlorës, në një sipërfaqe prej 183,000 metra katrore dhe ku qeveria shqiptare i shiste pasurinë e sipërcituar për ndërtimin e terminalit, ndër të tjera i njihte dhe një servitut kalimi për rrugën automobilistike dhe për hekurudhën dhe i siguron Blerësit, i cili e pranon, të gjitha të drejtat ligjore të nevojshme për përdorimin e plotë të tyre, në përputhje me nevojat e terminalit.

Me **Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.314, datë 21.5.2014, Për miratimin e marrëveshjes, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë**, përfaqësuar nga Organi Shtetëror i Autorizuar, i përbërë nga Ministri i Energjisë dhe Industrisë, Ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Ministri i Financave, Ministri i Transportit dhe Infrastrukturës dhe Ministri i Mjedisit, si dhe shoqërive “La Petrolifera Italo - Rumena” Spa dhe “La Petrolifera Italo - Albanese” sha”, Këshilli i Ministrave vendosi:miratimin e marrëveshjes së mirëkuptimit, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë, përfaqësuar nga Organi Shtetëror i Autorizuar dhe shoqërive “La Petrolifera Italo -Rumena”, S.p.A. dhe “La Petrolifera Italo – Albanese” sh.a..

Me qëllim që të zhvillojë dhe të zgjerojë Terminalin dhe Infrastrukturën Portuale me një investim të lidhur me eksportin e naftës krudo që do të kushtëzohet nga një rritje e konsiderueshme e këtij eksporti, qeveria shqiptare merr përsipër t'i shesë PIA-s me çmimin 3,773,833 euro, dhe PIA merr përsipër të blejë tokën, siç parashikohet dhe sipas kushteve të specifikuara në pikën 3 më sipër. Çmimi u vendos duke marrë parasysh ekzistencën e servitutit permanent dhe angazhimin e PIA-s të investojë 10,000,000.00 euro.

5.6. Analizë e Ligjit Nr. 9312, datë 11.11.2004, "Për ratifikimin e marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe shoqërisë konçesionare "Tirana Airport Partners" shpk, për ndërtimin, vënien në punë, operimin dhe mirëmbajtjen e aeroportit ndërkombëtar "Nënë Tereza", Tiranë dhe për dhënien e disa stimujve kësaj shoqërie konçesionare".

Një ligj tjetër, i cili është marrë gjerësisht me të drejtat reale mbi sendet e huaja dhe konkretisht me uzufuktin është **Ligji Nr. 9312, datë 11.11.2004, "Për ratifikimin e marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe shoqërisë konçesionare "Tirana Airport Partners" shpk, për ndërtimin, vënien në punë, operimin dhe mirëmbajtjen e aeroportit ndërkombëtar "Nënë Tereza", Tiranë dhe për dhënien e disa stimujve kësaj shoqërie konçesionare".**

E lidhur ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe shoqërisë konçesionare "Tirana Airport Partners", shpk, e cila i bashkëlidhet këtij ligji, për ndërtimin, vënien në punë, operimin dhe mirëmbajtjen e aeroportit ndërkombëtar "Nënë Tereza", Tiranë dhe për dhënien e disa stimujve kësaj shoqërie konçesionare; duke ngarkuar Ministrinë e Transportit dhe Telekomunikacionit dhe Ministrinë e Ekonomisë me detyrimin të ndihmojnë shoqërinë në dhënien e të drejtave, autorizimeve dhe lejeve, të cilat jepen falas me hyrjen në fuqi të ligjit, dhe në përfitimin nga të drejtat e uzufuktit dhe të drejtat e servitutit të kalimit në zonën e konçesionit, të përcaktuara në kontratë. Në brendësi të Kontratës së Konçesionit të lidhur mes palëve, ndër të tjera citohet se Qeveria e Shqipërisë i akordon të drejtën shoqërisë ndër të tjera dhe të drejtën e gëzimit të uzufuktit mbi Terminalin Ekzistues, Sheshin e Terminalit Ekzistues, Aktivet Përkatëse dhe Zonën e Konçesionit dhe çdo pasuri të paluajtshme, të trupëzuar dhe pasuri të luajtshme, për të

paktën njëzet (20) vjet. Uzufukti jepet në mënyrë të rregullt pa pagesë, të regjistruar dhe kompletuar në favor të Shoqërisë, që konfirmon se Shoqërisë i është dhënë pa pagesë. Kur Shoqëria nuk ka hequr dorë (tërësisht ose pjesërisht) me shkrim; Qeveria e Shqipërisë do të ketë garantuar se Shoqërisë i jepen pa asnjë shpenzim dhe detyrim të gjitha të drejtat e kalimit, servitutet dhe të gjitha të drejtat reale dhe të pronësisë, të cilat mund të kërkohen nga Shoqëria për përmbushjen e detyrimeve të saj në këtë Marrëveshje. Pas datës së fillimit, asnjë person tjetër përveç Shoqërisë nuk do të ketë të drejtën e Uzufuktit mbi ndërtimet ekzistuese.

Qeveria e Shqipërisë detyron Organin e Autorizuar Shtetëror të lidhë marrëveshje në formën e Shtojcës 1 (*Akti Uzufuktit*) për krijimin dhe vendosjen e Uzufuktit në favor të Shoqërisë mbi të gjithë zonën e konçesionit dhe ndërtimet ekzistuese, dhe do të ndërmarrë të gjitha hapat e nevojshme për të siguruar krijimin dhe vendosjen e menjëhershme dhe regjistrimin e Uzufuktit mbi zonën e konçesionit, ndërtimet ekzistuese dhe të gjitha ndërtimet e reja, ndërtimet, instalimet dhe pasuritë e tjera të paluajtshme (**“Shtesat e Uzufuktit”**) para datës së fillimit dhe në përputhje me ligjin e zbatueshëm. Shoqëria do të lejohet të vendosë barrë siguroese mbi uzufuktin e dhënë, në lidhje me zonën e konçesionit, terminalin ekzistues, aktivet e lidhura dhe shtesa të Uzufuktit në përputhje me ligjin e zbatueshëm.

Shoqëria si uzufuktare, do të jetë përgjegjëse për, dhe do të mbajë të gjitha kostot dhe shpenzimet në lidhje me, marrjen, ruajtjen dhe ushtrimin e Uzufuktit.

Me mbarimin e afatit të konçesionit ose me zgjidhjen e kësaj Kontrate, uzufukti do të përfundojë automatikisht dhe do të pushojë efektet. Ndërsa Qeveria e Shqipërisë do të marrë në zotërim të gjitha pasuritë e dhëna në uzufukt (së bashku me shtesat e uzufuktit) dhe do të gëzojë të gjitha të drejtat e pronësisë dhe posedimit këto pasuri, pa pagesë të çfarëdolloji dhe pa barrë siguroese, detyrime, qera dhe të drejta të tjera të ushtrueshme nga palët e treta.

Shoqërisë do t'i akordohet uzufukti mbi pajisjet (ndërtimet) e reja, në rastin kur nuk mund të jetë pronare e tyre. Organi Shtetëror i Autorizuar cakton dhe krijon në favor të shoqërisë të gjitha servitutet e nevojshme dhe të drejtat e detyrueshme të kalimit të lidhura me projektin dhe zonën e Konçesionit.

SHTOJCA 1

KONTRATA E UZUFUKTIT
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA E NOTERISË TIRANË
NR. _____ REP.
NR. _____ COL.

KONTRATA E UZUFUKTIT

Sot më [e] në praninë time [emri] Noteri Publik, me seli në [adresa] janë paraqitur:

- (1) Ministria e Ekonomisë dhe Ministria e Transportit dhe Telekomunikacionit, të QEVERISË SË SHQIPËRISË (Organi Shtetëror i Autorizuar) e përfaqësuar nga [emri] me kompetencën [e tij/ e saj] [titulli/autoriteti] (përfaqësuesi i autorizuar i organit kompetent) në emër të Qeverisë së Republikës së Shqipërisë (Qeveria e Shqipërisë), dhe
 - (2) [te dhëna për shoqërinë], (“**Shoqëria**”), me seli në [adresa], Tiranë, Republika e Shqipërisë, e përfaqësuar nga [emri] në kompetencën [e tij/ e saj] si [titulli/autoriteti].
- Palët më kanë kërkuar që ky Akt i Krijimit të të Drejtave të Uzufuktit të jetë si më poshtë:

Duke patur parasysh që:

Qeveria e Shqipërisë dhe Shoqëria kanë nënshkruar Kontratën e Konçesionit datë [•] e vitit 2004, (Kontrata e Konçesionit)

- (B) Neni 15.4 (Plotësimi dhe Krijimi i Uzufuktit) i Kontratës së Konçesionit parashikon që Qeveria e Shqipërisë duhet të mundësojë që Organi Shtetëror i Autorizuar të nënshkruajë marrëveshjen për krijimin dhe themelimin e uzufuktit përkatës, dhe të marrë të gjitha masat e nevojshme për të siguruar krijimin, themelimin dhe regjistrimin e plotë të të drejtave të uzufuktit lidhur me Zonën e Konçesioneve, lehtësitë ekzistuese dhe lehtësitë e reja (të përcaktuara si më poshtë).

(C) Sipas Nenit 9 të Ligjit shqiptar or. 7973 “Për Konçesionet dhe pjesëmarrjen e Sektorit privat në Shërbimet Publike dhe Infrastrukturën” datë 26 Korrik 1995, vendimi i Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë (Këshilli i Ministrave) i titulluar “Për miratimin e Programit dhe Dokumentacionit të Projektit për Zbatimin e Kontratës së Konçesioneve për Aeroportin Ndërkombëtar “Nënë Tereza” Rinas, Tiranë, datë 5 Korrik 2003 dhe vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 48 i titulluar “Për përzgjedhjen e Ofruesve të preferuar për realizimin e Kontratës së Konçesionit për Aeroportin Ndërkombëtar “Nënë Tereza” Rinas, Tiranë, datë 27 Janar 2004, Organi Shtetëror i Autorizuar është ngarkuar të zbatojë këtë marrëveshje në emër të Republikës së Shqipërisë.

(D) Me [] titulli i dokumentit që ngarkon Përfaqësuesin e Organit Shtetëror të Autorizuar të kryejë të gjitha veprimet që duhet të ndërmerren nga Organi Shtetëror i Autorizuar në lidhje me krijimin e Uzufuktit] datë [e] 2004, Organi Shtetëror i Autorizuar ka autorizuar Përfaqësuesin e tij të krijojë, themelojë, dhe regjistrojë Uzufuktin (siç përcaktohet më poshtë) në favor të Shoqërisë.

(E) Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar dëshiron të krijojë Uzufuktin mbi Pronësinë në favor të Shoqërisë mbi kushtet dhe afatet e përcaktuara në krijimin e Aktit të të Drejtave të Uzufuktit.

KONTRATA E UZUFUKTIT PARASHIKON SA VIJON:

1. INTERPRETIME

Përveç se kur përkufizohen ndryshe në këtë Akt për Krijimin e të Drejtave të Uzufuktit, të gjitha termat e përdorura në këtë Kontratë do të kenë të njëjtin kuptim me atë të dhënë në Kontratën e Konçesionit, dhe termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

“Organ shtetëror i Autorizuar” ka kuptimin e dhënë në paragrafin (1) të parathënies së Aktit.

“Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar” ka kuptimin e dhënë në paragrafin (1) të parathënies së Aktit.

“Shoqëri”	ka kuptimin e dhënë në paragrafin (2) të parathënies së Aktit.
“Kontrate e Konçesionit” Aktit	ka kuptimin e dhënë në Përshkrimin (A) të Aktit
“Këshilli i Ministrave” Aktit.	ka kuptimin e dhënë në Përshkrimin (C) të Aktit.
“Akti i Krijimit të të drejtave të Uzufuktit”	nënkupton, aktin e krijimit të të drejtave të Uzufuktit, i ndryshuar dhe/ ose i rishpallur nga koha në kohë.
“Pronësia”	ka kuptimin e dhënë në seksionin 2(a) të Aktit
“Uzufukt”	ka kuptimin e dhënë në seksionin 2 (a) të Aktit

2. KRIJIMI I UZUFUKTIT

- (a) Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar krijon në favor të Shoqërisë të drejtat e Uzufuktit (**“Uzufukti”**) [vendos listën e pronave mbi të cilat Uzufukti është dhënë] (**“Prona”**) dhe Shoqëria bien dakord për krijimin dhe themelimin e Uzufuktit mbi Pronësinë.
- (b) Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar krijon dhe themelon Uzufuktin mbi Pronën pa ndonjë pengesë si garanci pagese, detyrim, qira, barrë apo pretendim të pronarëve të mëparshëm dhe të drejta të tjera të ushtruara nga ndonjë palë e tretë gjatë Periudhës së Konçesionit.

3. REGJISTRIMI I UZUFUKTIT

Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar pranon të përfundojë të gjitha veprimet dhe të marrë të gjitha masat e nevojshme për regjistrimin e Uzufuktit mbi Pronën në Zyrën e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme në [Krujë] brenda dy javëve nga data e Aktit të Krijimit të të Drejtave të Uzufuktit, sipas ligjit Nr. 7843,

datë 13 Korrik 1994, “Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” (i ndryshuar herë pas here)

4. PËRFUNDIMI I UZUFUKTIT

- (a) Përfundimi i Uzufuktit duhet të përkojë me përfundimin e Kontratës së Konçesionit, në qoftë se palët nuk kanë vendosur ndryshe.
- (b) Në mbarim të Uzufuktit, Organi Shtetëror i Autorizuar siguron që fakti i mbarimit të Uzufuktit të jetë regjistruar si duhet në Zyrën e Pasurive të Paluajtshme në [Krujë]

5. DEKLARIMET DHE GARANCITË

- (a) Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar përfaqëson dhe garanton Shoqërinë për sa me poshtë:

(1) Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar ka të drejtë të krijojë dhe themelojë Uzufuktin mbi Pronën në favor të Shoqërisë sipas kushteve të vendosura në Aktin e Krijimit të të Drejtave të Uzufuktit.

(2) Pjesëmarrja dhe përmbushja nga Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar, dhe veprimet e parashikuara nga Akti i Krijimit të të drejtave të Uzufuktit nuk duhet të jenë në kundërshtim me asnjë ligj Shqiptar aktualisht të zbatueshëm ose me ndonjë normë, urdhër, marrëveshje, dokument ligjor ose sipërmarrje e lidhur me ndonjë Subjekt Shtetëror; dhe

(3) Prona që zotërohet nga Republika e Shqipërisë nuk i nënshtrohet asnjë barre (duke përfshirë pa asnjë kufizim ndonjë privilegj, peng, qira, të drejta Uzufukti, lehtësira, të drejtat e kalimit dhe të drejta të tjera reale) ose ndonjë marrëveshjeje ose angazhimi për të krijuar ndonjë heqje dore nga të drejtat gjatë Afatit të Konçesionit.

(b) Shoqëria deklaron dhe i garanton Qeverisë së Shqipërisë dhe Përfaqësuesit të Organit Shtetëror të Autorizuar se ka të drejtën të hyjë në Aktin e Krijimit të të drejtave të Uzufuktit.

6. SIPËRMARRJET

Palët kanë rënë dakord që:

- (a) Pavarësisht nga Neni 240 i Kodit Civil Shqiptar, Shoqëria lejohet të sigurojë Uzufuktin, nëse ky sigurim bëhet në përputhje me Ligjet e zbatueshme.

(b) Pavarësisht nga Neni 244 i Kodit Civil Shqiptar, Shoqëria nuk ka të drejtë të japë me qera Frauen, përveç kur parashikohet në këtë Kontratë; dhe

(c) Pavarësisht nga Neni 256 i Kodit Civil Shqiptar, Qeveria e Shqipërisë, Organi Shtetëror i Autorizuar dhe/ose Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar nuk kanë të drejtë të kërkojnë përfundimin e Uzufuktit përpara përfundimit të Kontratës së Konçesionit.

7. TAKSAT

Sipas Nenit 254 të Kodit Civil Shqiptar, çdo taksë, tarifë, pagesë, taks toke dhe çdo detyrim tjetër i lidhur me të ardhurat që rrjedhin nga Uzufukti do të përballohen nga *Shoqëria*. Shoqëria nuk është përgjegjëse dhe nuk paguan asnjë taksë ose ndonjë pagesë tjetër ose shpenzime lidhur me zotërimin e Pronës nga Qeveria e Shqipërisë ose Organi Shtetëror përkatës.

8. LIGJI I RREGULLUES

Formimi, vlefshmëria, interpretimi, zbatimi, ndryshimi dhe përfundimi i Aktit të Krijimit të të Drejtave të Uzufuktit do të rregullohen nga ligjet e Republikës së Shqipërisë.

9. GJUHA

Ky Akt nënshkruhet në Gjuhën Shqipe me përkthimin në Anglisht të sigluar, që i bashkëngjitet si pjesë e pandashme. Në rast mospërputhjeje midis përkthimit në Anglisht të sigluar dhe tekstit në Shqip të këtij Akti, përparësi ka përkthimi në Anglisht. Çdo dokument që përmendet ose është për t'u dhënë në këtë Akt do të jetë në Anglisht dhe/ose në Shqip, si të kërkohet.

Akti i Krijimit të të drejtave të Uzufuktit, në katër kopje, u lexua dhe nënshkrua nga palët përpara meje.

Përfaqësuesi i Organit Shtetëror të Autorizuar

Tirana Airport Partners shpk

[Vula e Noterit Publik]

Bashkëngjitur këtij ligji, ndodhet dhe Shtojca 66, e cila është Formulari i Letrës së Qeverisë së Shqipërisë që Konfirmon se e drejta e uzufuktit është dhënë, regjistruar dhe realizuar në favor të Shoqërisë, firmosur dhe nënshkruar nga Ministri i Ekonomisë.

5.7. Analizë e Ligjit Nr. 10304, datë 15.7.2010, “Për sektorin mineralar në Republikën e Shqipërisë”

Në **Ligjin Nr. 10304, datë 15.7.2010, “Për sektorin mineralar në Republikën e Shqipërisë”¹**, flitet për një tjetër servitut të rëndësishëm: servituti mineralar, i cili është servituti, sipas konceptit të Kodit Civil, por që lidhet vetëm me përdorimin e pronës, për efekt të realizimit të detyrimeve që rrjedhin nga lejet minerare.

Sipas Nenit 34, “Servituti mineralar dhe ndryshimi për interes publik i pronësisë së sipërfaqes së zonës së lejuar të një lejeje minerare”, zotëruesi i lejes minerare gëzon të drejtën e servitutit ligjor (të detyrueshëm) mineralar mbi pronën në zonën e lejuar minerare, të përcaktuar nga leja.

Servituti mineralar i jep zotëruesit të lejes minerare të drejtën të përdorë pronën shërbyese dhe të kryejë në të të gjitha veprimet apo punimet mbështetëse, në përputhje me tipin e lejes minerare, si dhe detyron pronarin e pronës shërbyese ta lejojë zotëruesin e lejes të përdorë pronën dhe të kryejë këto veprime e punime. Ushtrimi i së drejtës së servitutit, të parashikuar në pikën 1 të këtij neni, bëhet në bazë të kontratës së lidhur ndërmjet palëve, ku përcaktohet mënyra e ushtrimit të servitutit, dhe kundrejt pagesës së dëmit. Kur palët nuk arrijnë të lidhin një kontratë brenda një afati 30-ditor nga data e kërkesës me shkrim nga zotëruesi i lejes, drejtuar titullarit të së drejtës së pronësisë, zotëruesi i lejes mund t'i drejtohet gjykatës. Gjykata përcakton pagesën e dëmit dhe rregullat e ushtrimit të servitutit. Në rastin e lejeve minerare, që jepen në përputhje me ligjin për koncesionet, çështja gjykohet në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor, Tiranë. Afati i servitutit është afati i vlefshmërisë së lejes minerare dhe rregullat e ushtrimit të servitutit përcaktohen sipas parimit të dëmit më të vogël për pronën shërbyese dhe sipas tipit të lejes minerare. Në rastet kur veprimtaria minerare për një zonë të lejuar minerare është me interes të veçantë publik dhe krijohen probleme në marrëdhënie me pronarin e tokës, sipërfaqja e zonës së lejuar të lejes minerare shpronësohet. Kriteret dhe procedura e shpronësimit përcaktohen në përputhje me kërkesat e legjislacionit në fuqi për shpronësimet me interes publik.

Zotëruesi i lejes minerare gëzon të drejtën e servitutit ligjor të detyrueshëm¹¹⁷ të rrugës së kalimit në sipërfaqen e mbitokës së pronës fqinje me zonën e lejuar minerare, në mënyrë që të marrë masat e nevojshme për të ndërtuar hyrjen dhe galerinë përkatëse për realizimin e veprimtarisë minerare. Ushtrimi i së drejtës së servitutit, të parashikuar nga pika 1 e këtij neni, bëhet në bazë të kontratës së lidhur ndërmjet palëve, pra zotëruesit të lejes minerare dhe pronarit të pronës fqinje, që përcakton mënyrën e ushtrimit të servitutit, dhe kundrejt pagesës vjetore të pronarit të pronës fqinje. Nëse palët e përcaktuara në pikën 2, të këtij neni, nuk arrijnë një marrëveshje brenda një afati 30-ditor nga data e paraqitjes së kërkesës me shkrim nga zotëruesi i lejes, drejtuar pronarit të pronës fqinje, zotëruesi i lejes mund t'i drejtohet gjykatës. Gjykata përcakton pagesën vjetore dhe rregullat e ushtrimit të servitutit të kalimit në sipërfaqen e mbitokës së pronës fqinje. Në rastin e lejeve minerare, që jepen sipas ligjit për koncesionet, çështja gjykohet në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor, Tiranë.

Afati i servitutit të kalimit në sipërfaqen e mbitokës së pronës fqinje është afati i vlefshmërisë së lejes minerare dhe rruga e kalimit të prona fqinje shërbyese përcaktohet sipas parimit të dëmit më të vogël për pronën shërbyese.

Servituti në punimet minerare nëntokësore horizontale, që i përkasin një zone tjetër ekzistuese të lejuar minerare, krijohet vetëm me marrëveshje mes palëve. Kur e drejta e servitutit nëntokësor është përcaktuar nga zotëruesi i lejes minerare dhe është miratuar nga struktura përgjegjëse në programin vjetor të veprimtarisë minerare, kushtet dhe tarifat për krijimin e tij përcaktohen me udhëzim të Ministrisë. Në rastet e tjera, kushtet dhe tarifat përcaktohen nga palët. Përgjegjësitë për mirëmbajtjen dhe respektimin e rregullave të sigurimit teknik në zonat nëntokësore të kalimit përcaktohen në marrëveshjen e nënshkruar midis palëve. Ndalohet krijimi i servituteve vullnetare apo të detyrueshme, në sipërfaqen e mbitokës dhe në punimet minerare nëntokësore, horizontale apo vertikale, në zonat e rrezikshme minerare.”.

Saktësimi i konceptit të servitutit ligjor, veçanërisht me punimet e nëntokës, krijimi i kushteve ligjore për rritjen e sigurisë në miniera, saktësimi i zonave minerare dhe të terminologjisë, të përdorura në ligj, janë gjithashtu ndryshime të rëndësishme. Servituti ligjor i detyrueshëm në punimet minerare nëntokësore horizontale apo vertikale, që i

¹¹⁷ Neni 35 i Ligjit.

përkasin një zone tjetër ekzistuese të lejuar minerare, ushtrohet vetëm me marrëveshje mes palëve. Zotëuesi i lejes minerare që përfiton nga servituti mbi bazën e marrëveshjes, është i detyruar që së bashku me dokumentacionin ligjor dhe teknik për miratimin e programit vjetor të veprimtarisë minerare, të depozitojë pranë strukturës përgjegjëse edhe marrëveshjen për lejimin e së drejtës së kalimit. Në rast se nuk arrihet marrëveshje mes palëve, krijimi i servitutit të detyrueshëm bëhet nga Ministri.

5.8. Analizë e akteve të tjera ligjore për të drejtat reale mbi sendet e huaja

VKM Nr. 1363 datë 17.10.2008, “Për miratimin e Marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe Shoqërisë “ÖSTERREICHISCHE ELEKTRIZITÄTSËIRTSCHAFTs–Aktiengesellschaft“, për ndërtimin, pronësinë, shfrytëzimin, mirëmbajtjen dhe transferimin e projektit të një hidrocentrali të ri në Ashtë, në Republikën e Shqipërisë”. Në këtë marrëveshje konçesioni ndër të tjera parashikohet se Autoriteti Kontraktues dhe Konçesionari do të lidhin marrëveshje uzufukti, me kushte të arsyeshme dhe zakonore, duke vendosur uzufukt mbi Sheshin dhe Objektet Ekzistuese (për aq sa është e aplikueshme) në favor të Konçesionarit dhe pa pagesë (kur Objektet Ekzistuese nuk administrohen nga METE. METE do të sigurojë që Entitetet Shtetërore përkatëse të lidhin po këto lloj marrëveshjesh). Nëtë njëjtën kohë, Konçesionari do të ndërmarrë të gjitha hapat e nevojshëm për të garantuar krijimin, vendosjen dhe regjistrimin e menjëhershëm të uzufuktit mbi sheshin dhe objektet ekzistuese (për aq sa është e aplikueshme), si dhe do të mbajë të gjitha koston që lidhet me të, me asistencën e arsyeshme të Autoritetit Kontraktues kur këtij i kërkohet, pa shmangur detyrimet e tij për të paguar koston e shpronësimit, tarifën e regjistrimit, etj.

Në mënyrë periodike ndryshojnë kushtet dhe procedura e mënyrës së dhënies me qera, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurive shtetërore, aktualisht **Vendimi i Këshillit të Ministrave më i fundit është VKM nr. 54 datë 5.2.2014, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”.** Sipas këtij Vendimi të Këshillit të Ministrave, Këshilli i Ministrave vendos që pasuritë shtetërore u jepen të tretëve, duke u transferuar të drejtën e përdorimit me qira ose

enfiteozë, nëpërmjet procedurës së konkurimit. Pasuritë shtetërore, që jepen me enfiteozë sipas përcaktimit, janë vetëm pasuritë e paluajtshme të institucioneve shtetërore, ndërmarrjeve dhe shoqërive shtetërore.

Kriteret e konkurimit për dhënien me enfiteozë të pasurisë shtetërore janë si më poshtë vijon:

- niveli i investimit në pasuri të paluajtshme për përmirësimin e pronës, i cili të jetë mbi 200 për qind të vlerës së pasurisë së shpallur për konkurim;
- qëllimi dhe niveli i investimit në tërësi në pasurinë që jepet me enfiteozë;
- niveli i punësimit;
- oferta e detyrimit mujor.

Të drejtën e lidhjes së kontratës së enfiteozës për pasuritë shtetërore, me afat deri në 20 (njëzet) vjet, e ka ministria përgjegjëse për ekonominë ose organi i qeverisjes vendore, që ushtron të drejtën e përfaqësuesit të pronarit mbi pronën.

Pasuritë në administrim të Autoritetit Portual Durrës jepen me qira ose enfiteozë prej tij, në përputhje me Ligjin Nr. 9130 datë 8.9.2003, “Për Autoritetin Portual”, sipas procedurave të këtij vendimi.

Monumentet e kulturës jepen me qira ose enfiteozë nga Ministria e Kulturës në përputhje me Ligjin Nr. 9048 datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar.

Sa i përket procedurave që duhen ndjekur, citon se institucioni shtetëror, ndërmarrja apo shoqëria shtetërore, që ka në administrim objektin që do të jepet me qira ose enfiteozë, për të gjitha rastet, përgatit dokumentacionin i cili ndër të tjera konsiston në propozimin për dhënien me qira ose enfiteozë të objektit, i cili përmban propozimin për veprimtarinë që mund të ushtrohet në këtë pasuri dhe afatin e dhënies me qira. Në rastet kur pasuria, që jepet me qira ose enfiteozë, është në administrim të shoqërive shtetërore, nuk është e nevojshme të kërkohet konfirmimi nga Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Në rastet e propozimit për dhënien me enfiteozë të objektit, përveç dokumentacionit të sipërpërmendur, duhet të specifikohet edhe vlera kontabël e pasurisë, sipas llogarive financiare në fund të vitit paraardhës.

Në urdhrin e titullarit të institucionit për dhënien me qira ose enfiteozë, me konkurim, të pasurisë shtetërore përcaktohen edhe të dhënat për pasurinë shtetërore që jepet

me qira apo enfiteozë, si: emërtimi, sipërfaqja, qëllimi i përdorimit, vlera dysHEME e detyrimit mujor të llogaritur sipas tarifave të këtij vendimi e afati.

Njoftimi për publikim për dhënien me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore shpallet 1 (një) herë në Buletinin e Njoftimeve Publike dhe në njoftim përcaktohen të dhënat për objektin, kategorizimin e veprimtarisë që do të ushtrohet në objekt, afati i dhënies me qira ose enfiteozë, pikët vlerësuese për elementet e konkurrimit, dokumentacioni që do të paraqesin konkurrentët, si dhe vendi, data dhe ora e paraqitjes së dokumentacionit. Data e konkurimit të jetë jo më parë se 7 (shtatë) ditë kalendarike nga data e botimit të fundit.

Dokumentacioni për marrjen me enfiteozë, që paraqesin konkurrentët, të cilët duhet të jenë shoqëri tregtare, i dorëzohet komisionit dhe përmban:

- a. kërkesën e subjektit për marrje me enfiteozë të pasurisë shtetërore;
- b. planbiznesin e hollësishëm për përmirësimin e pronës;
- c. përshkrimin e projektideve të investimit, të dhëna për nivelin e investimeve të parashikuara në pasuri të paluajtshme dhe në objektin në tërësi, shoqëruar me projekte, skica dhe dokumentacion tjetër paraprak, si dhe burimin e financimit të projektit;
- d. ofertën për vlerën e detyrimit mujor;
- e. CV-në e subjektit, ku të tregohet përvoja në fushën e aktivitetit ekonomik që do të ushtrohet në pasurinë që jepet me enfiteozë, të shoqëruar me dokumentacion vërtetues;
- f. çertifikatën e regjistrimit dhe çertifikatën historike të regjistrimit të subjektit në QKR;
- g. NIPT-in e subjektit;
- h. vërtetimin nga dega e tatimeve, që subjekti ka shlyer ose nuk ka detyrime tatimore;
- i. vërtetimin nga dega e doganës se ka zhvilluar eksport apo kontrata eksportuese efektive, në rastet kur subjektet kryejnë veprimtari eksportuese.

Komisioni i dhënies me qira ose enfiteozë të pasurisë shtetërore kryen këto detyra:

Merr në dorëzim zarfet e mbyllura të konkurrentëve pjesëmarrës dhe i hap në prani të tyre, i lexon dhe u bën të njohur të dhënat kryesore të dokumenteve dhe treguesve konkurrues, për çdo ofertë të paraqitur. Kur dokumentacioni i paraqitur nuk është i plotë, konkurenti nuk kualifikohet në prani të tij. Harton procesverbalin e zhvillimit të konkurimit, ku përshkruan pjesëmarrësit, konkurrentët e skualifikuar dhe shkakun, konkurrentët e kualifikuar dhe listën e

dokumenteve të paraqitura prej tyre.

Brenda 10 (dhjetë) ditëve bën shqyrtimin e ofertave të paraqitura dhe vlerëson me pikë çdo element konkurrimi, sipas përcaktimit në urdhrin e titullarit. Subjektit, që paraqet vlerën më të lartë të propozuar, i jepen pikët maksimale të çdo elementi konkurrimi, ndërsa subjekteve të tjera pikët u llogariten në përpjesëtim të drejtë me vlerën më të lartë, të propozuar. Në përfundim, konkurruesit renditen në bazë të shumës së pikëve të përfituara. Paraqet brenda afatit të përcaktuar në shkronjën “c” të kësaj pike, te titullari i institucionit shtetëror, që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, informacion për zhvillimin e konkurimit, së bashku me procesverbalin e zhvillimit të konkurimit dhe listën e konkurruesve, të renditur sipas pikëve të fituara.

Titullari i institucionit, që ka të drejtën e lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, vendos për subjektin fitues në konkurrim. Pas përfundimit të procedurave të sipërpërmendura, fillojnë procedurat për hartimin dhe lidhjen e kontratës së qirasë ose të enfiteozës. Para nënshkrimit të kontratës së qirasë ose të enfiteozës, qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, e cila është e barabartë me vlerën e tre muajve të pagesës së qirasë ose të enfiteozës. Garancia ngurtësohet deri në fund të kontratës dhe i kthehet qiramarrësit ose enfiteozëmarrësit me përfundimin e kontratës.

Në lidhje me tarifatat përcaktohet se për pasuritë shtetërore që jepen me qira ose enfiteozë, vlera dysheme e detyrimit mujor përcaktohet si shumë e vlerës së qirasë mujore për ndërtesën dhe sipërfaqen funksionale që jepet me qira ose enfiteozë, të llogaritura si më poshtë vijon:

- a. për ndërtesat (quhen të tilla sipas përcaktimeve në aktet ligjore e nënligjore në fuqi në fushën e planifikimit të territorit), tarifatat dysheme të qirasë mujore janë sipas tarifave të përcaktuara në aneksin “A” bashkëlidhur këtij vendimi;
- b. për sipërfaqen funksionale, tarifa dysheme e qirasë mujore është 20 për qind e tarifës dysheme të detyrimit mujor, të përcaktuar për ndërtesat. Trualli nën ndërtesë (objekti) përfshihet në tarifën e qirasë së ndërtesës.

Kur jepet me qira truall i lirë, pra kur jepet me qira ose enfiteozë vetëm truall, tarifa dysHEME e qirasë mujore është 100 lekë/m². Për objektet e dhëna me qira ose enfiteozë, me sipërfaqe mbi 200 m², vlera e detyrimit mujor rillogaritet me zbritje, kur subjekti që ka marrë me qira ose enfiteozë, vërteton në llogaritë financiare vjetore të tij se ka kryer investime në pasurinë e marrë me qira ose enfiteozë për përmirësimin e saj, si dhe për blerje e instalim linjash, makinerish e pajisjesh në vlerat, si më poshtë vijon:

- investime mbi 50 milionë lekë, zbritja është 10%;
- investime mbi 80 milionë lekë, zbritja është 20%;
- investime mbi 100 milionë lekë, zbritja është 30%;
- investime mbi 150 milionë lekë, zbritja është 40%.

Ulja e vlerës së detyrimit mujor nga realizimi i investimeve vlen deri në përfundimin e afatit të kontratës së qirasë apo të enfiteozës.

Para nënshkrimit të kontratës së qirasë, me tarifë 1 euro/kontrata, qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi është i detyruar të kryejë pagesën e garancisë së kontratës, në vlerën 10 për qind të vlerës së investimit të marrë përsipër në konkurrim. Garancia kthehet pas përfundimit të investimit. Në rast se subjekti, që ka lidhur një kontratë me tarifë 1 euro/kontrata, nuk realizon kushtet e saj, kontrata kthehet në kontratë qiraje ose enfiteoze, dhe vlera e detyrimit mujor rillogaritet, sipas tarifave të përcaktuara në kreun III të këtij vendimi, si dhe merr gjobë në masën e garancisë së depozituar në çastin e lidhjes së kontratës.

- Monitorimi i kontratave të qirasë dhe të enfiteozës drejtohet nga organi që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës. Monitorimi bëhet nga njësitë monitoruese që janë institucionet shtetërore, shoqëritë tregtare dhe ish-ndërmarrjet shtetërore që kanë në administrim objektet e dhëna me qira ose enfiteozë, si dhe nga degët e shoqërive publike pranë prefekturave. Njësia monitoruese e kontratave të qirasë ose të enfiteozës kryen këto detyra:
- Pas lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, bën dorëzimin të qiramarrësi ose enfiteozëmarrësi me procesverbal të objektit të përshkruar në kontratë, sipas genplanit

përkatës. Në procesverbal përshkruhen qartë gjendja fizike e pronës, vlera kontabël e objektit që jepet me qira ose enfiteozë, sipas llogarive financiare në fund të vitit paraardhës dhe shoqërohet me pamje fotografike të momentit.

- Kur mbaron afati i kontratës ose kur kontrata zgjidhet para afatit, merr në dorëzim me procesverbal objektin që ka në administrim.
- Ndjek në vijueshmëri respektimin e kushteve të kontratave të qirasë ose të enfiteozës dhe çdo 6 (gjashtë) muaj harton akte rakordimi me subjektet qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse.
- Për çdo ndryshim në dhëniet me qira dhe enfiteozë apo lirim nga këto të drejta, hap pas hapi, kjo njësi njofton për ndryshimet menjëherë degën e shoqërive publike pranë prefekturës përkatëse, e cila bën ndryshimet në regjistrin e krijuar.
- Për kontratat e lidhura sipas shkronjës “b” të pikës 6 të kreut I të këtij vendimi, çdo tre muaj dërgon në organin që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, raportin përkatës për realizimin e derdhjes së detyrimeve të qirasë mujore dhe treguesve të tjerë të kontratës, shoqëruar me dokumentin e derdhjes dhe çdo dokumentacion tjetër të vlefshëm.

Degët e shoqërive publike pranë prefekturave, për monitorimin e kontratave të qirasë dhe të enfiteozës pasi kanë marrë të dhënat nga njësitë monitoruese të kontratave të qirasë dhe të enfiteozës, sipas pikës 2 të këtij kreu, krijojnë regjistrin për përdorim nga të tretët të pronës publike dhe të dhënat për të ardhurat nga përdorimi i pronës publike.

Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e objekteve me karakter kombëtar (kulturor, historik, muzeor, arkeologjik), ndahen si më poshtë vijon:

- 10 për qind, buxheti i shtetit;
- 90 për qind, institucioni shtetëror që ka në administrim objektin e dhënë me qira.

Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në administrim të Drejtorisë së Shërbimeve Qeveritare dhe Autoritetit Portual, Durrës, të përdoren prej tyre për të mbuluar shpenzimet e veta. Të ardhurat, që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në institucionet shtetërore, derdhen në buxhetin e shtetit.

Ndërmarrjet dhe shoqëritë shtetërore, pasi derdhen në buxhet, sipas përcaktimeve të mësipërme, të ardhurat që krijohen nga dhënia me qira ose enfiteozë e pasurive në administrim të tyre, pjesën tjetër e përdorin:

- për të mbuluar shpenzimet për paga dhe sigurime shoqërore;
- për investime, vetëm me miratimin e ministrit përgjegjës për ekonominë.

Kontratat e qirasë ose të enfiteozës janë të vlefshme deri në përfundim të afatit të tyre. Kur institucioni shtetëror, ndërmarrja apo shoqëria shtetërore, që ka dhënë mjedise me qira ose enfiteozë me sipërfaqe mbi 500 m², shitet para përfundimit të afatit të kontratës, në publikimin për shitjen e tyre njoftohet ekzistenca e kontratave të qirasë ose të enfiteozës të lidhura në këtë objekt, si dhe vlera e investimit të kryer nga subjekti që ka marrë me qira ose enfiteozë. Blerësi është i detyruar të respektojë kushtet e kontratës deri në përfundim të afatit të saj.

Në rastet kur në kontratë është parashikuar zgjidhja e kontratës së qirasë ose të enfiteozës, kur pasuria shtetërore kalon në procedurë privatizimi, kontrata e qirasë zgjidhjet automatikisht në datën kur enti shitës autorizon shitjen e pasurisë.

Për truallin e dhënë në përdorim të tretëve në bazë të një kontrate qiraje ose enfiteoze, të njohur dhe të kthyer pronarit në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, kur ndërtesa në pronësi të pronarit shtet nuk përdoret për interes publik, shteti detyrohet t’i paguajë subjektit të shpronësuar qiranë e truallit të përfshirë në kontratën e qirasë apo të enfiteozës, për të cilën ai është njohur pronar, sipas vlerës së përcaktuar në kontratën e lidhur.

Vlera e qirasë së truallit që i kalon pronarit do të jetë shuma e vlerës së qirasë së truallit të lirë funksional, me vlerën e qirasë së truallit nën ndërtesë. Qiraja për m² e truallit funksional do të jetë sipas tarifës së aplikuar në kontratë. Qiraja për m² e truallit nën ndërtesë, e cila në kontratë përfshihet në tarifën e qirasë së ndërtesës, do të llogaritet 20 për qind e tarifës së qirasë për ndërtesën e përcaktuar në kontratë. Kërkesa depozitohet pranë organit që ka në administrim pronën shtetërore të dhënë me qira ose enfiteozë, i cili bën konfirmimin e sipërfaqes së kthyer sipas vendimit të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave

dhe sipërfaqes përkatëse të dhënë me qira ose enfiteozë, nëpërmjet mbivendosjes së tyre. Me plotësimin e kësaj procedure, ky organ e dërgon praktikën tek organi që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, për lidhjen e marrëveshjes me pronarët për dhënien e qirasë së truallit. Kjo procedurë nuk zbatohet kur prona është pjesë e kapitalit të shoqërive tregtare shtetërore. Vlera e qirasë së truallit i kalon pronarit, sipas procedurave të mësipërme, kur investimi i kryer nga subjekti, që ka marrë me qira apo enfiteozë, është nën 150 për qind të vlerës së truallit, me kërkesë të pronarit të shpronësuar të tij. Në kontratatën e qirasë ose të enfiteozës, të lidhura për pasuri ku sipërfaqja e truallit është mbi 500 m², në rastet kur shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse ka kryer investime në përputhje me planbiznesin dhe në masën mbi 150 për qind të vlerës së truallit, si dhe kur shoqëria ka respektuar kushtet e kontratës, subjekteve kontraktuese, që kanë konsumuar mbi 5 vjet të kontratës, u lind e drejta e privatizimit të drejtpërdrejtë të objektit të kontratës, sipas legjislacionit në fuqi.

Titullari i institucionit, që ka lidhur kontratën e qirasë ose të enfiteozës, urdhëron ngritjen e grupit për vlerësimin e investimeve të kryera, të përbërë nga një ekspert vlerësues i licencuar dhe një ekspert kontabël i autorizuar, të cilët hartojnë raportin për vlerësimin e investimeve të kryera nga shoqëria qiramarrëse ose enfiteozëmarrëse për periudhën nga lidhja e kontratës deri në bilancin e vitit të fundit ushtrimor të miratuar. Në rastet kur objekti, para lidhjes së kontratës së qirasë ose të enfiteozës, është përdorur me qira nga i njëjti subjekt, me të njëjtin qëllim, por me kontrata me afat më të vogël, ekspertët vlerësues të investimeve, në hartimin e raportit përkatës përfshijnë edhe investimet e kryera nga ky subjekt gjatë asaj periudhe. Me marrjen e raportit të ekspertëve, drejtoria përgjegjëse për monitorimin e kontratave të qirasë ose të enfiteozës bën krahasimin e vlerës së truallit të përcaktuar sipas çmimit të përcaktuar në Vendimin Nr. 187, datë 06.03.2013, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Shqipërisë”, me vlerën e investimeve të kryera në objekt, sipas raportit të ekspertëve dhe ia paraqet Ministrit. Kur vlera e investimeve është mbi 150 për qind e vlerës së truallit, Ministri miraton fillimin e procedurave për privatizim të drejtpërdrejtë të objektit. Në rastet kur janë plotësuar kushtet për privatizim të drejtpërdrejtë, si më lart, dhe objektet e dhëna me qira ose enfiteozë janë pjesë e kapitalit të shoqërive shtetërore, para fillimit të procedurave të privatizimit, bëhet zbritja e tyre nga kapitali i shoqërisë shtetërore.

Mbi bazën e Vendimit të Këshillit të Ministrave të sipërcituar, është miratuar **Udhëzimi Nr. 257 datë 28.4.2014, “Për zbatimin e Vendimit të Këshillit të Ministrave, nr. 54 datë 5.2.2014, “Për përcaktimin e kritereve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”**, sipas të cilit; Ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes udhëzon mënyrën, procedurën, legjitimitimin të pasurive shtetërore të dhëna me qera apo enfiteozë, duke :

- Monitoruar në vijueshmëri aktivitetin që ushtron subjekti qiramarrësi ose enfiteozmarrësi, në objektin e marrë me qira, në respektim të qëllimit të lidhjes së kontratës.
- Ndjekur për çdo muaj, që subjektet qiramarrëse ose enfiteozmarrëse të derdhnin në afatin e përcaktuar në kontratë detyrimin mujor të qirasë.
- Monitoruar respektimin e kushteve të kontratës për investimet që kryhen në objektin e marrë me qira ose enfiteozë dhe kryerjen e tyre në respektim të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
- Monitoruar respektimin e kushteve të kontratës për nivelin e punësimit që realizohet nga qiramarrësi në objektin e marrë me qira ose enfiteozë.
- Hartuar çdo 6 muaj akte verifikimi me subjektet qiramarrëse ose enfiteozmarrëse për realizimin e kushteve të kontratës dhe një kopje e përcjellin në institucionin që ka firmosur kontratën e qirasë.

Në **Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 257, datë 11.4.2007, “Për kriteret dhe procedurën e kompensimit fizik me troje shtetërore, të subjekteve të shpronësuara, në disa raste të veçanta”**, citohet ndër të tjera se Agjencia e Kthimit dhe e Kompensimit të Pronave (AKKP) ka të drejtë të përdorë, për kompensim fizik të menjëhershëm, troje, të cilat në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme figurojnë në pronësi të shtetit dhe plotësojnë të paktën njërën nga kushtet e mëposhtme:

- Trualli të ndodhet ndërmjet ose ngjitur pronave, të kthyer subjekteve të shpronësuara dhe kjo sipërfaqe të jetë jo më e madhe se 10 për qind e sipërfaqes së kthyer këtyre subjekteve.

- Trualli të ndodhet ndërmjet dy ose më shumë pronave, ku ka shërbyer si rrugicë apo servitut, i cili, sipas vërtetimit të organit përkatës, e ka humbur funksionin, për të cilin ka ekzistuar.

KAPITULLI VI: PRAKTIKA GJYQËSORE SHQIPTARE NË LIDHJE ME TË DREJTAT REALE MBI SENDET E HUAJA

6.1. Vështrim analitik mbi praktikës gjyqësore në Shqipëri, në lidhje me problematikat që hasen në jetën e përditshme në lidhje mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja

Sa i përket praktikës gjyqësore në Shqipëri, në lidhje me problematikat që hasen në jetën e përditshme në lidhje mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja, kemi një praktikë shumë të varfër, madje asnjë vendim unifikues që të trajtojë drejtpërsëdrejti këto çështje, e cila mund të ketë si shkak kryesor mungesën e njohurive në lidhje me këtë fushë nga ana e juristëve, por kurrësi nuk mund të jetë problematika që qëndron në terren, në shoqërinë shqiptare, pasi edhe vetë arsyeja mbi bazën e të cilës u ngritën këto të drejta kishte për qëllim madhor elementin ekonomik të lidhur ngushtë me pasuritë e luajtshme dhe të paluajtshme të individëve.

Konkretisht më poshtë po citoj disa vendime gjyqësore, si dhe shkallën e argumentimit që i kanë bërë gjykatat, kryesisht referuar servituteve të kalimit, pasi këto janë më shumë të ndjeshme si çështje:

Në **Vendimin Nr.11114-00155-00-2008 të Regj. Themeltar, Nr.00-2011- i Vendimi (20) datë 19.01.2011, te Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë**, në çështjen me objekt *“Kërkohet servituti (barrë mbi pronën e të paditurve) që rrjedh nga ndërtimi i parregullt, duke detyruar të paditurit të bëjnë ndreqje të nevojshme në pronën e tyre, me qëllim që të mos me shkaktohet si deri me sot dëme në pronën time.”* Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë, me vendimin me nr.722, datë 18.04.2006, ka vendosur: Pranimin e padisë të paditësit dhe krijimi i servitutit të ndërtimit në pronën e të paditurve në favor të paditësit duke prishur shkallën ekzistuese që të shpie në katin e dytë të banesës dhe duke e rindërtuar me shpenzimet e paditësit në një shesh pushimi me mbështetje në faqen veriore të shtëpisë së tij. Gjykata e Apelit Vlorë, me vendimin me nr.231, datë 24.04.2007, mbi ankimin e bërë nga ndërhyrësi dytësor ndaj vendimit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë, ka vendosur:

Ndryshimin e vendimit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë me nr.722, datë 18.04.2006, duke e gjykuar çështjen në fakt dhe vendosur rrëzimin e padisë.

Kundër vendimit me nr.231, datë 24.04.2007, të Gjykatës së Apelit Vlorë ka paraqitur rekurs pala paditëse.

Gjykata e lartë arsyeton: Gjatë hetimit gjyqësor ka rezultuar se në kohën kur banesën pronë të të paditurve e posedonte shteti (ish Ndërmarrja Komunale Banesa Vlorë) janë bërë prej tij shumë ristrukturime për anë funksionale të ndërtesës, duke e përshtatur në disa apartamente banimi. Një ndër këto ristrukturime është edhe një shkallë që shërben për të shkuar në apartamentin ku banon ndërhyrësi dytësor. Kjo shkallë ka formën e “U”-së dhe mbështetet përgjatë murit të banesës së paditësit me një shesh pushim, i cili del në lartësinë e dritares së dhomës së paditësit. Paditësi pretendon se kjo shkallë e ndërtuar në favor të paditësve, duke mos respektuar rregullat teknike dhe atyre urbanistike krijojnë lagështirë, duke i penguar dritën natyrore dhe privatësinë e jetës së tij, duke e bërë banesën e tij të pabanueshme. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë me vendimin nr.623, datë 08.04.2004 ka vendosur mospranimin e rekursit dhe çështja t’i dërgohet për rishqyrtim po kësaj gjykate, me tjetër trup gjykues.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka konstatuar se, gjatë shqyrtimit gjyqësor të zhvilluar nga Gjykata e Apelit Vlorë, nuk është hetuar në mënyrë të plotë dhe të gjithanshme në lidhje me pronësinë e shkallëve objekt i këtij konflikti mes palëve. Gjithashtu nuk është hetuar nga gjykata në lidhje me pronësinë e truallit mbi të cilin ngrihen këto shkallë. Në dosjen gjyqësore nuk administrohet ndonjë titull pronësie në lidhje me pronësinë e shkallëve dhe truallin ku ato ngrihen.

Gjykata e Apelit Vlorë gjatë shqyrtimit gjyqësor të kryer prej saj nuk ka administruar vendimin nr.47, datë 02.07.1994 të Komisionit të Kthimit të Pronës, mbi bazën e të cilit do të përcaktohej drejtë pronësia e shkallëve dhe e truallit mbi të cilin ato ngrihen.

Ky Kolegj, duke u nisur nga kuptimi i dispozitave 261, 265 dhe 272 të K.Civil, vlerëson se zgjidhja e këtyre fakteve të lartpërmendura, të cilat janë të rëndësishme do të lejojë gjykatën që të arrijë në një konkluzion të drejtë dhe objektiv në zgjidhjen e kësaj çështjeje civile. Në rigjykim, gjykata duhet të hetojë në lidhje me pozitën juridike të ndërhyrësit dytësor. Si në dosjen gjyqësore, ashtu edhe në vendimin e gjykatës, nuk ka rezultuar e qartë (me provë shkresore) marrëdhënia e qirasë të ndërhyrësit dytësor me të

paditurit, nuk del qartë fakti se ka ekzistuar kjo marrëdhënie në kohën e zhvillimit të gjykimit, nuk del qartë dhe provuar ekzistenca e kësaj marrëdhënie dhe kohëzgjatja e saj. Në funksion të hetimit gjyqësor të plotë e të gjithanshëm, gjykata e apelit në rishqyrtim mund të kryejë edhe veprime të tjera që dalin të nevojshme për t'u kryer ose ajo i çmon për t'u kryer, apo për çështje të tjera që eventualisht mund të parashikohen nga palët ndërgjyqëse, ashtu mund të dalë e nevojshme të thirren edhe punonjës të Bashkisë, të zyrës përkatëse, që kanë dijeni në lidhje me konfliktin që është shkaktuar për këtë pronë, për të sqaruar përfundimisht marrëdhënien juridike të shtetit me atë sipërfaqe toke, për të cilën palët ndodhen në konflikt.

Vendimi Nr. 11114-00517-00-2008 i Regj. Themeltar, Nr. 00-2012 - 2613 i Vendimit (516) datë 15.11.2012 i Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me objekt: “Detyrimin e të paditurit të më krijojë (lejoj) servitutin e kalimit për dalje në rrugë publike. Sigurimin e padisë duke hequr gardhin që zë rrugën për dalje në rrugë publike.”

Nga shqyrtimi i akteve të dosjes gjyqësore rezulton se paditësi Pëllumb Hamiti është një nga bashkëpronarët e një banese të ndodhur në vendin e quajtur “Buza e Lumit” në fshatin Dukat-Fushë të rrethit Vlorë.

Këtë banesë për një kohë të gjatë, prej mëse 40 vjetësh e ka poseduar i padituri Sadik Cipa, por me vendimin Nr.413, datë 27.09.1996, të K.K.K.Pronave kjo banesë iu kthye paditësit si ish pronar i saj, i cili nga ana e tij e ka të regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme të Z.R.P.P Vlorë. Banesa zë një sipërfaqe prej 250 m² truall, nga të cilat 120m² i banesa.

Paditësi pas kthimit të banesës në pronësi të tij, ka paditur të paditurin për ta liruar banesën, pasi ky i fundit fillimisht nuk ka pranuar që ta lirojë banesën vullnetarisht dhe banon vetë në këtë banesë, por me ndërprerje pasi është në marrëdhënie pune në qytetin e Vlorës.

Gjatë kohës që këtë banesë e ka patur në përdorim i padituri, rruga për të shkuar në banesën objekt gjykimi kalonte nëpërmjet një rruge këmbësore ekzistuese, e cila shkonte nga rruga kryesore publike automobilistike Vlorë –Llogora për në banesë.

Kjo rrugë këmbësore, e cila lidh rrugën automobilistike dhe banesën e paditësit kalon në pronën e të paditurit, i cili ka në pronësi një sipërfaqe toke arë prej 1850 m² në Dukat Fushë, pronësi kjo e përfituar me ligjin 7501, të cilën më pas e ka regjistruar në Z.R.P.P. Vlorë në datën 19.07.2002.

Paditësi i ka kërkuar fillimisht të paditurit që të hapi vullnetarisht rrugën me qëllim që ai të kalojë në banesën e tij, por nga ana e të paditurit nuk është pranuar.

Për këtë arsye, paditësi i është drejtuar gjykatës me padi, që i padituri të detyrohet dhe ti krijoj servitutit e kalimit për të dalë në rrugë publike, pasi sipas tij nuk ka asnjë mundësi tjetër.

Gjykata e shkallës së parë ndër të tjera ka arsyetuar se:

“...gjykata duke patur parasysh vështirësitë që do i krijoheshin të paditurit në rast se do të krijohesh një servitut kalimi sipas variantit Nr.1 të paraqitur nga ekspertja që është më i shkurtër e të pretenduar nga paditësi, kjo për vetë faktin se kalon në afërsi të shtëpisë së të paditurit gjë e cila do i krijonte atij shqetësime të vazhdueshme në jetën e tij të përditshme si pasojë e lëvizjes të makinave dhe njerëzve”.

Gjykata po ashtu ka parasysh vështirësitë që do krijonte hapja e rrugës sipas variantit të tretë siç është ajo që kalon nga rruga për te lavatricja e inerteve, kjo jo vetëm për vështirësitë që ajo kërkon për tu hapur por dhe nga pikëpamja ekonomike ku shpenzimet janë më të mëdha.

Në nenin 277/1 të K.Civil thuhet se “Pronari që nuk ka dalje në rrugë publike dhe nuk mund ta siguroj atë përveç se me shpenzime të mëdha e me vështirësi, ka të drejtë të ketë rrugë kalimi nga toka fqinje, për përdorimin e përshtatshëm të pronës së vet”.

Ndërsa varianti Nr.2 ai që kalon në kufirin midis pronës të paditurit dhe familjes Dhima, variant ky që të paditurit nuk i sjell shqetësime pasi është larg shtëpisë së tij, por jo vetëm që rruga për të shkuar paditësi në banesën e tij është më e shkurtër, por ka dhe shpenzime më të pakta. Ajo zë një sipërfaqe siç thamë dhe më lartë 92.5 m² dhe kushton 94.000 lekë kjo sipas llogaritjeve të kryera nga ekspertja. Në pikën e dytë të nenit 277 të K.Civil thuhet se: “Kalimi duhet të përbëj rrugën më të shkurtër për në rrugën publike dhe më pak dëme për pronën shërbyese”.

Në lidhje me pretendimin e tretë në rekurs, vlerësohet se me të drejtë gjykatat kanë arritur në përfundimin se duhet të pranohet padia e paditësit, për shkak se i padituri e ka të regjistruar sipërfaqen e tokës në të cilën paditësi kërkon servitutit e kalimit.

I padituri është provuar nëpërmjet çertifikatës për vërtetim pronësie, lëshuar nga Z.R.P.P.Vlorë më datë 19.07.2002, se ka në pronësi 1850 m² të regjistruar në regjistrat e Z.R.P.P.

Në kushtet kur me aktin e ekspertimit është provuar se rruga që do të shërbejë si rrugë kalimi për paditësin, për dalje në rrugën kryesore, kalon nëpër sipërfaqen e tokës të regjistruar në pronësi në emër të të paditurit, me të drejtë gjykata edhe pse ka konstatuar se i padituri është pajisur me tokë bujqësore me sipërfaqe 1500 m², në bazë të ligjit Nr.7501, datë 19.07.1991, “ Për tokën.”

Nga ana e vetë paditësit, është kërkuar servitut kalimi duke i kërkuar gjykatës, dhënien e servitutit të kalimit nëpër tokën e të paditurit. Në rast se paditësi ka patur kundërshtim në lidhje me pronësinë apo mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sipërfaqen mbi atë të përfituar me ligjin “Për tokën” nga ana e të paditurit, ai mund të kundërshtonte pronësinë e të paditurit.

Në kushtet kur i padituri ka rezultuar se është pronar i tokës që është kërkuar dhënia e servitutit, atëherë më të drejtë gjykatat kanë pranuar padinë, duke i krijuar mundësinë paditësit të përdorë pa problem pronën e tij, gjë të cilën ka kërkuar paditësi me padinë e paraqitur në gjykatë.

Sa më sipër, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë gjen të drejtë e të bazuar në ligj vendimin e gjykatës së apelit Vlorë, me të cilin është lënë në fuqi vendimi nr.1402, datë 18.07.2006, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë.

Vendimi Nr.11114-01899-00-2010 i Regj. Themeltar, Nr.00-2014-1769 i Vendimit (363) datë 11.06.2014, i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë, ndaj çështjes me objekt :“*Detyrimi i palës së paditur për të na lejuar rrugën e kalimit për në rrugën publike (Servitut kalimi)*”. Arsyetimi i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë është se nuk i gjen me vend pretendimet e palës së paditur se: “pala paditëse i ka të gjitha kushtet për të gëzuar pronën e saj. Kalimi për në pronën e të paditurve është rrugë e dytë kalimi”, pasi nga

provate administruara në dy gjykimet rezulton se, varianti i pranuar nga gjykatat është dhe rruga që shkakton më pak dëme për pronën shërbyese, nga ku mundet të kalojnë dhe mjetet e transportit.

Ky konkluzion i Kolegjit Civil rrjedh nga zbatimi i nenit 277 të Kodit Civil “Servituti i kalimit”, i cili parashikon se: “Pronari që nuk ka dalje në rrugën publike dhe nuk mund ta sigurojë atë përveç se me shpenzime të mëdha e me vështirësi, ka të drejtë të ketë rrugë kalimi nga toka fqinje, për përdorimin e përshtatshëm të pronës së vet. Kalimi duhet të përbëjë rrugën më të shkurtër për në rrugën publike dhe me më pak dëme për pronën shërbyese. Kjo dispozitë zbatohet edhe kur pronari, që i është njohur e drejta e kalimit në pronën e tjetrit, kërkon zgjerimin e arsyeshëm të rrugëkalimit për mjete, duke përfshirë edhe kalimin e mjeteve mekanike.” Gjykata e Faktit Fier me të drejtë mbi bazë të provave të administruara në seancë gjyqësore dhe të aktit të ekspertimit të kryer nga eksperti topograf e vlerësues, ka zgjedhur si variant përfundimtar atë version të aktit të ekspertimit, i cili përzgjedh rrugën më të shkurtër për në pronën publike dhe me më pak dëme për paditësin.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë vlerëson se, vendimi i Gjykatës së Faktit Fier e si rrjedhojë edhe vendimi i Gjykatës së Apelit Vlorë, i cili e ka lënë atë në fuqi, është i bazuar në këtë dispozitë e në ato vijuese që rregullojnë servitutin e kalimit si dhe në provat e administruara gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe nuk ka vend për cënimin e tij. Pretendimet e palës ankuese në rekurs, kanë të bëjnë me marrjen dhe vlerësimin e provave, marrja dhe vlerësimi i të cilave (provave) është atribut i gjykatave të faktit dhe jo i Gjykatës së Lartë. Gjykata e Lartë nuk mund të marrë prova apo të bëjë një vlerësim të ri të provave. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë e gjen zgjidhjen e çështjes në lënien në fuqi të vendimit të Gjykatës së Apelit Vlorë.

Një rast mjaft interesant është dhe **Vendimi Nr. 3393/605 Akti, Nr. 467 Vendimi, datë 06.03.2012 i Gjykatës së Apelit Tiranë**, me objekt “*Përcaktimi i kushteve për ushtrimin e servitutit ligjor të detyrueshëm për kalimin në objektin “Galeria 44, zona D”. Detyrimin e të paditurit “ACR” shpk, të respektojë lejinin e kalimit të shoqërisë “Kevger” shpk, sipas lejes minerare të shfrytëzimit dt.22.07.2010.*” Gjykata argumenton

faktin se pavarësisht se ashtu siç me të drejtë pretendon i padituri ankues, koncepti klasik i servitutit përcaktuar në Kodin Civil, nënkupton njohjen e një barrë mbi një pronë të një pronari, në shërbim të një prone të një tjetër pronari. Në këto kushte, për faktin se si paditësi, ashtu dhe i padituri nuk janë pronarë të pronave që shfrytëzojnë, kërkimet për krijim servituti në kuptimin klasik të mësipërm, nuk do të mund të ngriheshin apo kundrejtoheshin prej tyre.

Nga ana tjetër, pavarësisht se edhe Ligji nr.10304/2010, “Për sektorin mineral”, shprehet se servituti mineral i referohet koncepteve të K.Civil, ai, për natyrën specifike të rregullave në këtë sektor, parashikon në mënyrë specifike servitutin mineral. Keshtu, si u citua në dispozitat e mësipërme, ligji legjitimon të kërkojë të drejtën e servitutit mineral, jo vetëm pronarin, por edhe zotëruesin e një leje minerare. Nga ana tjetër, kjo kërkesë e zotëruesit të lejes minerare për një servitut kalimi, i kunderdrejtohet si pronarit, ashtu edhe atij që zotëron terrenin fqinj mbi një leje tjetër minerare.

Mbi këtë analizë, dhe ndërkohë që të paditur në këtë proces janë si METE, në cilësinë e pronarit të të dy minierave respektive, që shfrytëzojnë palët në proces, ashtu edhe “ACR” shpk, subjekti që zotëron lejen minerare në terrenin fqinjë, në të cilin paditësi pretendon se ka të drejtën e servitutit ligjor mineral, Gjykata e Apelit Tiranë, duke gjetur të pabazuar pretendimin e të paditurit ankues, e vlerëson të drejtë ndërgjyqësinë e krijuar në këtë proces.

Nga ana tjetër, i padituri ankues, duke pranuar të drejtën e paditësit për të kërkuar ushtrimin e servitutit mineral, pretendon në ankim se kjo e drejtë duhet ushtruar pa i shkaktuar atij dëme të konsiderueshme. Lidhur me këtë pretendim, Gjykata e Apelit Tiranë, vlerëson se ai mbetet një pretendim i paprovuar.

Gjykata e shkallës së parë, në urdhërimet e saj, ka disponuar kundrejt detyrimit të të paditurve të lejojnë paditësin të ushtrojë servitutin mineral edhe detyrimin e këtij të fundit, të paguajë në favor të tyre, vlerën për përdorimin e këtij servituti.

Nuk rezulton që në gjykimin në shkallë të parë, apo edhe në ankimin ndaj vendimit të asaj gjykate, i padituri të ketë pretenduar për një vlerë më të madhe dëmi, që do t’i shkaktohej atij, e aq më pak t’a ketë provuar këtë dëm. Gjykata e Apelit Tiranë, vlerëson se, referuar Nenit 279 të K.Civil, dëmi që i shkaktohet pronës shërbyese, përfshihet në atë që

ligji Nr.10304/2010, e përcakton si: vlefte vjetore e përdorimit të servitutit, vlefte, që është përcaktuar nga gjykata e shkallës së parë dhe nuk rezulton të jetë kundërshtuar.

Vendimi Nr.11114-00964-00-2009 i Regj. Themeltar, Nr.00-2012-2795 i Vendimit (595) datë 12.12.2012 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë, me objekt “*Servitut kalimi*”, nuk e trajton çështjen në tërësi, por e trajton nga ana procedurale me arsyetimin se kur një person fizik ose juridik vepron si përfaqësues pa e pasur këtë cilësi, si edhe kur përfaqësuesi ka kapërcyer tagrat që i janë dhënë, veprimi juridik i kryer në këto kushte nuk është i detyrueshëm për personin në emrin e të cilit janë kryer, përveç kur ky e ka miratuar atë më vonë, që do të thotë se gjykata e apelit nuk mund të prishte këtë vendim të gjykatës së faktit dhe ta dërgonte çështjen për rigjykim për faktin se vetë kjo gjykatë në vështrim të dispozitës së mësipërme mund dhe duhej të verifikonte nëse vetë paditësi e ka miratuar atë, qoftë në heshtje, qoftë me veprime të tjera dhe vetëm pas këtij verifikimi gjykata e apelit ose do të vazhdonte gjykimin e themelit të ligjshmërisë së vendimit të gjykatës së shkallës së parë, ose në të kundërtën e mosmiratimit sipas dispozitës së mësipërme do të vepronte siç ka vepruar duke prishur vendimin e kthyer çështjen për rigjykim.

Sa më sipër, gjykata e apelit, duke mos pasur parasysh nenin 78 të K.Civil, ka gabuar duke konsideruar se gjykata e shkallës së parë ka kryer shkelje të rënda procedurale.

Në këtë mënyrë Gjykata e lartë ka vendosur prishjen e vendimit nr.74, datë 06.02.2009 të Gjykatës së Apelit Shkodër dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në po atë gjykatë, me tjetër trup gjykues.

Vendim Nr. 116 datë 15.10.2012, datën 15.10.2012, i Kolegjit të Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë, ndaj çështjes me objekt: “**Shfuqizimi, si i papajtueshëm me Kushtetutën, i Vendimit nr. 5811, datë 30.10.2006 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; i Vendimit nr. 355, datë 18.02.2008 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe Vendimit nr. 00-2012 (104), datë 28.02.2012 të Gjykatës së Lartë për pjesën që lë në fuqi Vendimin nr. 355, datë 18.02.2008 të Gjykatës së Apelit Tiranë në lidhje me kërkesëpadinë për sa i përket lirimit dhe dorëzimit të sendit dhe servitutit të kalimit**”; i cili në fakt është një vendim moskalimi për gjykim i çështjes, me arsyetimin: Kolegji vlerëson se pretendimet e kërkuessve nuk janë në kompetencë të Gjykatës

Kushtetuese. Kolegji rithekson se në zbatim të nenit 131, shkronja “f” të Kushtetutës “Gjykata Kushtetuese vendos për gjykimin përfundimtar të ankesave të individëve për shkeljen e të drejtave të tyre kushtetuese për një proces të rregullt ligjor”. Kolegji vlerëson se pretendimet e kërkuessve nuk janë të natyrës kushtetuese të procesit të rregullt ligjor, por i takojnë themelit të çështje.

KAPITULLI VII: KONKLUZIONE DHE REKOMANDIME

Në këtë punim kam tentuar të gjurmoj evolucionin e koncepteve të rëndësishme të drejtave reale mbi sendet e huaja, si dhe të bëj një hulumtim në lidhje me evoluimin e tyre në Shqipëri. Në këtë këndvështrim nga analiza e çështjeve të trajtuara në punim kam arritur në konkluzionet dhe rekomandimet si më poshtë:

- ✓ Pronësia është gjithmonë një e drejtë komplekse unike dhe e plotë mbi një send. Nuk ka dëshmi historike, as rrugë dhe as argument, që do të mund të provojë se servituti ose ndonjë e drejtë tjetër mbi sendin e huaj të ketë lindur, të jetë zhvilluar e të ketë ekzistuar në bazë të shkëputjes së ndonjë elementi (tagri) të shkëputshëm të pronësisë. Nga ky aspekt, dalim në përfundimin se të drejtat që “zvogëlojnë” pronësinë, janë të drejtat reale mbi sendet e huaja..
- ✓ Origjina e servitutit është burimore, origjinale dhe e kushtëzuar nga një shkallë e caktuar e marrëdhënieve në prodhim, për nevoja ekonomike;servituti lindi dhe ekzistoi si e drejtë e pavarur; nuk u derivua nga pronësia, por u zhvillua në marrëdhënie dhe në ndërlidhshmëri me pronësinë, si e drejtë e pavarur. Pra përfundimisht mund të themi se servituti ishte e drejtë, e jo send.
- ✓ E drejta e servitutit nuk mund të jetë një e drejtë aksesore (dytësore) e të drejtës së pronësisë, siç që nuk mund të jetë ndonjë pjesë të pronës. Ekzistenca e servitutit në një objekt të huaj nuk varet nga ekzistenca e së drejtës së pronës në objekt.
- ✓ Formimi i institucionit dhe i nocionit të servituteve, jo vetëm që pati rëndësi dhe kontribuoi në “vendosjen” e tyre më vete, por luajti rol të rëndësishëm e të pamohueshëm edhe në krijimin e institucioneve të tjera. Prandaj, konstatimi se ndërlidhja, konkurrenca dhe koekzistenca midis servitutit e pronësisë në të njëjtin send, doemos i kontribuoi formimit të tyre veç e veç, si institucione e nocione juridike. Servituti i kontribuoi formimit të nocionit të pronësisë, si dhe të drejtave të

tjera mbi një send të huaj, por edhe pronësia si dhe të drejtat e tjera në sendin e huaj, kontribuan në krijimin e përcaktimit të nocionit të servitutit dhe të vetë servitutit.

- ✓ Servituti nuk mund të dalë veçmas nga pronësia e as që nuk ka mundur të shkëputet me ndonjë autorizim pronësor për t'u pavarësuar, duke e autorizuar titullarin e servitutit që të shfrytëzojë në një mënyrë të caktuar sendin e pronarit. Nevoja e caktuar ekonomike e krijon servitutin si të drejtë të veçantë, e cila mori karakter konkurimi i së drejtës së pronësisë, meqë mbi të njëjtin send të pronarit të përditshëm, i bën të mundur titullarit të servitutit t'a shfrytëzojë sendin e pronarit, duke detyruar vetë pronarin, që në sendin e tij të pësojë ose të mos veprojë diçka, edhe pse ai do të mund t'a bënte këtë, sikur të mos ekzistonte servituti. Servituti ekziston njëkohësisht me pronësinë mbi të njëjtin send, duke u kufizuar si dhe duke bashkëekzistuar në ndërthurshmëri dhe në ndërlidhshmëri midis tyre. Mbi këtë bazë duhet shikuar funksioni kufizues i servitutit ndaj pronësisë, por edhe të pronësisë ndaj servitutit.
- ✓ Saktësimi i konceptit të servitutit ligjor, veçanërisht me punimet e nëntokës, krijimi i kushteve ligjore për rritjen e sigurisë në miniera, saktësimi i zonave minerare dhe të terminologjisë, të përdorura në ligj, janë gjithashtu ndryshime të rëndësishme. Servituti ligjor i detyrueshëm në punimet minerare nëntokësore horizontale apo vertikale, që i përkasin një zone tjetër ekzistuese të lejuar minerare, ushtrohet vetëm me marrëveshje mes palëve. Zotëruesi i lejes minerare që përfiton nga servituti mbi bazën e marrëveshjes, është i detyruar që së bashku me dokumentacionin ligjor dhe teknik për miratimin e programit vjetor të veprimtarisë minerare, të depozitojë pranë strukturës përgjegjëse edhe marrëveshjen për lejimin e të drejtës së kalimit. Në rast se nuk arrihet marrëveshje mes palëve, krijimi i servitutit të detyrueshëm bëhet nga ministri.
- ✓ Pronari nuk duhet që me veprimet ose mosveprimet e tij të pakësojë përdorimin e servitutit ose ta bëjë atë më të vështirë. Megjithë këtë, në qoftë se kanë ndryshuar kushtet dhe pronari i pronës shërbyese rëndohet ose pengohet në ushtrimin e të drejtave të pronësisë, mund t'i kërkojë pronarit, në dobi të të cilit është vënë

servituti, ndërrimin e vendit të servitutit. Këtë të drejtë e ka edhe pronari i pronës tjetër, kur provohet se ky ndërrim sjell dobi dhe nuk dëmton pronën shërbyese.

- ✓ Servituti mbi një pronë që u përket disa personave në bashkëpronësi mund të krijohet vetëm me miratimin e gjithë bashkëpronarëve. Servituti i krijuar nga vetëm një ose disa bashkëpronarë, hyn në fuqi kur bashkëpronarët e tjerë bashkarisht apo veçmas, kanë dhënë miratimin për krijimin e tij. Personi që ka një të drejtë servituti, duhet ta përdorë atë sipas titullit të tij ose të posedimit të tij.

- ✓ Dallimet mes uzufuktit dhe qiradhënies janë si më poshtë:
 1. Në uzufukt pronari ka për detyrë për të lënë të lirë uzufuktuarin që të përdorë të drejtën etij, por nuk është i detyruar për t'i dorëzuar me uzufuktuarit sendin, objekt të uzufuktit në gjanë në gjendje sa më të mirë, duke i bërë ndreqjet e tij, si dh as detyrohet që për sa kohë sa vazhdon uzufukti,të mundet t'ia lehtësojë uzufuktarit, gëzimin e mirë të sendit.
 2. Pronari i sendit nuk ka të drejtë mbi asnjë dobi të sendit gjatë kohës së uzufuktit.
 3. Uzufuktuari ka të drejtë të prapësojë të gjitha pretendimet mbi sendin e dhënë në uzufukt nga të tretët, pa qenë nevoja që në gjykatë të thërresi edhe pronarin si palë, për mbrojtjen e së drejtës së uzufuktit.
 4. Mund të japë të drejtën për ushtrimin e uzufuktit, vetëm ai që gëzon të drejtën e disponimit mbi sendin.
 5. Uzufuktuari duhet të jap garanci se ka do të gëzojë sendin si një *pater familias* i mirë.
 6. Uzufukti shuhet me vdekjen e uzufuktuarit.
 7. Uzufuktuari nuk mund të cedojë të drejtën e uzufuktit, por vetëm ushtrimin e asaj të drejtë.

- ✓ Karakteristikat e natyrës juridike të uzufruktit janë:
 1. Uzufruktuari ka të drejtë për të shfrytëzuar sendin e një tjetri (karakter i pozitiv).
 2. Pushteti shfrytëzues i uzufruktuarit është i kufizuar (karakter negativ) dhe konsiston në ruajtjen e substancës dhe formës së sendit.
 3. Uzufrukti është njëe drejtë reale gëzimie përkohshme dhe jo e përhershme, e cila shuhet me vdekjen e uzufruktuarit.
 4. Uzufrukti është një e drejtë reale dmth. Ka vlefshmëri kundrejt çdo personi (*erga omnes*).
 5. Pushteti i uzufruktuarit për të shfrytëzuar dhe disponuar dobinë ekonomike të sendit.
 6. Pronari i sendit nuk mund të pengojë gëzimin e uzufruktuarit mbi sendin dhe uzufruktari nuk mund të prish funksionin ekonomiko-shoqëror të sendit.

- ✓ Nuk mund të ushtrohet dhe të jepet në uzufrukt, një send i cili, për shkak të natyrës së tij të përdorimit, priset dhe humbet vlerën e tij ekonomike.

- ✓ Uzufruktari ka të drejtë të japë me qira sendet në uzufrukt përveç kur është parashikuar ndryshe në aktin e krijimit të tij. Kur mbaron uzufrukti, pronari duhet të respektojë qiranë e filluar normalisht më parë, përveç kur zgjatja e afatit të saj është bërë pa pëlqimin e tij. Kur uzufruktari ose qiramarrësi i kanë kërkuar pëlqimin pronarit për qiradhënien dhe ky nuk është përgjigjur në afatin e caktuar, quhet se pëlqimi është dhënë. Kur pushon uzufrukti, qiradhëniet për një afat mbi pesë vjet, kanë vlerë vetëm për pesë vjet nga dita që ka filluar qiradhënia.

- ✓ Uzufruktuarit i njihet e drejta e tjetërsimit të sendit/sendeve objekt uzufrukti në masën që ato destinohen të tjetërsohen dhe në përputhje me natyrën e tyre. Në raste të tjera uzufruktari nuk mund të tjetërsojë sendet në uzufrukt pa pëlqimin e pronarit ose pa autorizimin e gjykatës së rrethit, përveç kur në aktin e krijimit është

parashikuar ndryshe. Autorizimi nuk duhet të jepet kur preken interesat e pronarit, uzufruktarit ose të personave të tretë.

- ✓ Uzufruktari në mbarim të uzufruktit nuk ka të drejtë të kërkojë shpërblimin për përmirësimet e bëra në send gjatë përdorimit edhe sikur të jetë shtuar vlefja e tij, përveç kur është parashikuar ndryshe në aktin e krijimit të uzufruktit. Shtesa e vleftës mund të kompensohet me dëmet që mund t'i jenë shkaktuar sendit pa fajin e uzufruktarit. Kur nuk ka vend për kompensim, uzufruktari mund të heqë shtesat e bëra, pa u dëmtuar sendi, përveç kur pronari pranon të paguajë vleftën e tyre, si të ishin të ndara nga sendi.

- ✓ Frutgëzimi është një e drejtë e sendit mbi sendin e huaj, të përcaktuar individualisht. Frutgëzimi fillimisht origjinën e lidh për një ngastër tokë, sepse nga kjo mund të bëhej vjelja e frutave, gëzimi i produkteve të sendeve, për të siguruar ekzistencën materiale. Toka është një send tipik frutdhënës. Më vonë frutgëzimi u fut edhe në sende të luajtshme, si dhe në sende, që nuk prodhojnë fruta natyrore, si: ndërtesa, anija etj., të cilat mund të gëzohen me përdorim.

- ✓ Frutgëzimi do të jetë zhvilluar gjatë shekullit III para erës së re lidhur me sigurimin e ekzistencës së anëtarëve të familjes, si të vejës ose bijës së pamartuar, me anë të një *legatum usufructus*.

- ✓ Lindja e frutgëzimit në lidhshmëri me sigurimin e jetës së pjesëtarëve të familjes, parashihet shprehimisht edhe sipas të drejtës zakonore shqiptare. Sikurse edhe të drejtat e tjera të lashta të popujve të tjerë, edhe e drejta zakonore shqiptare lejon sigurimin e jetesës së gruas së ve. Kështu e shohim të konkretizuar në: Kanuni i Lekë Dukagjinit, Kanuni i Kurbinut, Kanunit të Idriz Sulit, sipas karakteristikave përkatëse të parimeve mbi të cilat udhëhiqeshin këto kanune, ndryshojnë dhe tagrat si dhe mënyra e ushtrimit të tij, në zona të ndryshme të Shqipërisë. Konkretisht, Kanunit të Idriz Sulit duket se paraqet dhe kap një shkallë më të zhvilluar të

marrëdhënieve të prodhimit, si dhe të marrëdhënieve shoqërore, në përgjithësi, megjithëse në këtë mes, del më e rëndësishme një çështje tjetër.

- ✓ Frutgëzimi është i pjesëtueshëm, për dallim nga servituti sendor, që është i papjesëtueshëm.
- ✓ Karakteristikë për frutgëzimin është ruajtja e substancës së sendit, si dhe të destinimit të tij ekonomik. Nga kjo del e qartë se substanca mund të ruhet vetëm, nëqoftëse sendi është trupor dhe i pakonsumueshëm, qoftë i luajtshëm apo i paluajtshëm, ky është parim i frutgëzimit. Pas shuarjes së frutgëzimit, sendi duhet t'i kthehet pronarit.
- ✓ E drejta e përdorimit (*usus*) është e drejtë sendore e një personi në sendin e huaj, në bazë të së cilës, ai ka të drejtën t'a përdori dhe t'i vjelë frutat e sendit të tjetrit, vetëm në masën sa është e nevojshme për atë vetë dhe për nevojat e familjarëve të tij, duke e ruajtur substancën e sendit.
- ✓ E drejta e banimit (*Habitatio*) i jep të drejtë titullarit të së drejtës, që të banojë në banesën ose shtëpinë e pronarit tjetër aktual. *Habitatio* është një institucion dhe si e drejtë më vete, relativisht i vonë, këtë e kushtëzoi një shkallë e caktuar e zhvillimit të marrëdhënieve private të prodhimit, kondicionuar nga kushtet e jetës.
- ✓ Përmbajtja e *habitatio-s* nuk është as më e gjerë e as më e ngushtë sesa duhet, sesa kërkohet, sesa është e nevojshme. Në këtë lidhshmëri, as natyra e saj juridike nuk është as më e pakët, e as më e shumtë sesa kërkohet, përderisa sipas të së drejtës romake, mund të bartej me pagesë në personin e tretë, sipas të drejtës moderne as nuk mund të bartet, e as të lihet me qira.
- ✓ Sa i përket praktikës gjyqësore në Shqipëri, në lidhje me problematikat që hasen në jetën e përditshme në lidhje mbi të drejtat reale mbi sendet e huaja, kemi një

praktikë shumë të varfër, madje asnjë vendim unifikues që të trajtojë drejtpërsëdrejti këto çështje, e cila mund të ketë si shkak kryesor mungesën e njohurive në lidhje me këtë fushë nga ana e juristëve, por kurrsesi nuk mund të jetë problematika që qëndron në terren, në shoqërinë shqiptare, pasi edhe vetë arsyeja mbi bazën e të cilës u ngritën këto të drejta kishte për qëllim madhor elementin ekonomik të lidhur ngushtë me pasuritë e luajtshme dhe të paluajtshme të individëve.

- ✓ Nga mënyra e trajtimit të hollësishëm dhe në detaje, i llojeve, të drejtave, detyrimeve, llojit të sendeve ndaj të cilave u nënshtrohen në varësi të të drejtave reale mbi sendet e huaja, të padive, të mënyrave të shurarjes së tyre, si dhe koncepteve bazike krejtësisht të kuptueshme, të ngitura mbi bazën e një studimi të detajuar të doktrinave më të mira ndërkombëtare, mund të themi se legjislacioni i periudhës së Zogut, është një gur i çmuar në të drejtën juridike shqiptare, si dhe duhet të merren si baza mënyrat e trajtimit të tij, për të përmirësuar legjislacionin aktual shqiptar.
- ✓ Sa i përket legjislacionit aktual, mendoj se ligjvënësi duhe të punojë më në detaje dhe konkretizime të rasteve të shumta që lindin në praktikë nga zbatimi, qoftë dhe pa dijeni, i të drejtave reale mbi sendet e huaja, e lidhur kjo edhe për shkak të informalitetit që ekziston sot në të drejtën e pronësisë.
- ✓ Një rekomandim tjetër për ligjvënësin e sotëm është fakti që, pavarësisht synimi për të rritur ekonominë e Shqipërisë, do të përmirësonte rrjedhimisht jetën e çdo shtetasi, e drejta e pronësisë është shumë më e shtrenjtë se çdo ëndërr fitimprurëse afatshkurtër qoftë ajo, prandaj në lidhje të kontratave apo marrëveshjeve të ndryshme me kompanitë e fuqishme ndërkombëtare dhe kombëtare, duhet të ketë parasysh të respektojë doktrinën kushtetuese dhe t'i japë gjithmonë përparësi legjislacionit kombëtar, e parë kjo edhe në interpretimet e pavlefshmërive të mëpasshme të këtyre akteve.
- ✓ Një problem shumë i rëndësishëm është zhvillimi i trajnimeve në fushën e të drejtave reale mbi sendet e huaja, të gjyqtarëve, avokatëve, juristëve dhe studentëve

të drejtësisë, pasi vetëm në këtë mënyrë arrijmë ndërgjegjësimin dhe sqarimin e koncepteve, duke bërë të mundur një zhvillim të mëtejshëm të doktrinës juridike shqiptare në lidhje me këtë aspekt, rrjedhimisht dhe shtetasit shqiptar i shohin si të zgjidhshme ato çështje që mund të shkaktonin konflikte të mëdha me pasoja të rënda, duke i zgjidhur mjaft lehtë, saktë dhe me mirëkuptim të dyanshëm mes palëve.

BIBLIOGRAFIJA

Literaturë

1. Andrassy B, (1925). “*Institucije rimskog prava*”, Zagreb.
2. Balestra. L. (2011). “*Proprieta e diritti reali*”, UTET Giuridica, Vol.1, Vol.2.
3. Benussi, B. (1931). “*Sendet, zotënimi dhe modifikimet e tija*”, *Botim i Ministris së Drejtësisë*, Tiranë.
4. Boras M. – Margetic L. (1980). “*Rimsko pravo*”, Zagreb.
5. Buckland W. N. (1931). “*The Main Institutions of Roman Law*”, Cambridge.
6. Buckland W.N. (1932). “*Text-Book of Roman Law*”, London.
7. Burdick L. W. (1938). “*The principles of roman law and their relation to modern law*”, The lawyers co-operative publishing co Rochester, New York.
8. Calisse C. (1928). “*A history of Italian law*”, London.
9. Cheshire W. (1954), “*Modern Law of Real Property*”, London.
10. Costantino M. (1967). “*Contributo alla teoria della proprietà*”, Napoli.
11. Costantino M. (1992). “*Proprietà. II. Profili generali - Diritto civile*”, in *Enc. giur.*, XXV, Roma.
12. Cupelic I. (1925). “*Sistem opceg privatnog prava*”, Zagreb.
13. Derencin M. Tumac “*Kobcemu austrijskomu gradanskomu zakoniku*” Vol.II, Zagreb.
14. Derencin M. Tumac, “*Obcemu austrijskomu gradanskomu zakoniku II*” Zagreb.
15. Diosdi G.(1970). “*Ownership in Ancient and Preclassical Roman Law*”, Budapest *diritto privato europeo*, Milano, II, 3 ss.
16. Egersdorfer A. (1928). “*Predavanja o pandektima*”, Zagreb.
17. F.Galgano, (2006). “*E drejta private*”, Universiteti Luarasi.
18. Fokkema C.D.Kluwer, (1978). “*Introduction to Dutch Law for Foreign Lawyers*.”
19. Gabrielli E. (2013). “*Commentario del codice civile, della proprietà*” UTET Giuridica, Milano.
20. Galgano F. (2006), “*Diritto privato*”, Padova.
21. Gambaro A. (1995), “*Il diritto di proprietà*”, in *Tratt. Cicu – Messineo*, Milano.
22. Gams A. Petrovic M. (1981), “*Stvarno pravo*”, Beograd.

23. Gjata R. (2011). “*E drejta civile, sendet dhe pronësia*”, Shtëpia Botuese “albPAPER”, Tiranë .
24. Grotius H. (1904). “*Landsberg, Das Recht des burgorlichen Gesetzbuches.*”
25. Grotius H. (1926). “*The jurisprudence of Holland*” Vol.1, Oxford.
26. Holland E. Th. (1917). “*The elements of jurisprudence*”, Oxford University Press, London.
27. Horvat M. (1967). “*Rimsko pravo*”, Zagreb.
28. Kaser M. (1956). “*Eigentum und Besitz im alteren romischen Recht*”.
29. Kaser M. (1968). “*Roman private Law*”, London.
30. Kruse V. (1939). “*The right of property*”, Oxford.
31. Lenin, (1977). “*Vepra*”, vëll.38, Tiranë.
32. Mandro A. (2011). “*E drejta romake*”, Shtëpia Botuese Emal, Tiranë.
33. Markovic L. (1927). “*Gradansko pravo*”, Beograd.
34. Mengoni L. (1988).*Proprietà e libertà*, in *Riv. critica dir. priv.*
35. Militerni L.(2007).*Proprietà privata*, in *Il diritto. Enciclopedia giuridica del Sole 24 ore*, Milano.
36. Moscarini A.(2006)."*Proprietà*", in S. Cassese (a cura di), *Dizionario di diritto pubblico*, Milano.
37. Natoli U. (1976)."*La proprietà. Appunti dalle lezioni*", Milano.
38. Nicholas B. (1972). “*An introduction to Roman Law*”, Oxford
39. Noyes C. Reinold, (1936). “*The institution of property: a study of the development, substance and arrangement of the system of property in modern Anglo-America law*”, The Lawbook Exchange, Ltd.; Reprint edition (October 1, 2007), London.
40. Nuni A., Hasneziri L. (2010). “*E drejta civile II (Pronësia)*” Tiranë.
41. Ourliac V. – Malafosse J, (1972). “*Historie du droit prive, 2*” Paris.
42. Palazzo M. (2007)."*Bene giuridico, Il diritto. Enciclopedia giuridica del Sole 24 ore*", Milano.
43. Peric M. Z. (1922) “*Gradansko pravo*”, Beograd.
44. Pfaf-Hofman F.(1982).“*Pandekte ili danasnje rimsko pravo*, Beograd.

45. Planiol M. - Ripert G. (1959). "*Traite elementaire de droit civil*", V.I/2, Louisiana State Law Institute.
46. Pothier, (1771-1772). "*Traite deus droit de domaine de proprietè*". Paris.
47. Pugliatti S.(1964)."*La proprietà nel nuovo diritto*", Milano.
48. Pugliese G.(2000)."*Istituzioni di diritto romano*", Torino.
49. Pupovci S. "*Marrëdhëniet juridike civile në Kanunin e Lekë Dukagjini*" Prishtinë 1971.
50. Rescigno P. (1988)."*Proprietà (dir. priv.)*", in *Enc. dir.*, XXXVII, Milano.
51. Rescigno.(2002). (diretto da), *Trattato di diritto privato*, II ed., Torino..
52. Romac A. (1981). "*Rimsko pravo*", Zagreb.
53. Rossi G.(2005)."*Beni pubblici e beni privati di interesse pubblico*", Relazione esposta a Pechino.
54. Schulz F. (1969). "*Classical Roman Law*", Oxford.
55. Scozzafava O.T. (2008). *I beni*, in P. Perlingieri (diretto da), *Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del notariato*, Napoli, 1 ss.
56. Shehu A. (2000). "*Pronësia*", Albin.
57. Sherman Ph. Ch. (1917). "*Roman Law in the modern World*", Vol. II, Boston
58. Skrame O. (2011). "*Komentar i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë*", Onufri,
59. Statovci E. (2009). "*E drejta e servituteve*", Universiteti i Prishtinës, Prishtinë.
60. Trimarchi M. (2007)."*I beni*", in C. castronovo – S. Mazzamuto.
61. Vizner B. 1950, "*Gradansko pravo IIF*", Rijeka.
62. Vukovic M, (1950). "*Osnovi stvarnog prava*", Zagreb
63. W.L.Burdick, (1938). "*The principles of Roman Law and their relation on Modern Law*",
64. Windscheid, (1876). "*Pandekten*", Frankfurt.
65. Windscheid, (1900). "*Lehrbuch des Pandektenrechts*" Frankfurt,
66. Works, Bentham , (1843). "*View of a complete Code of Law*",
67. Wubbe F, (1960). "*Usureceptio und relatives Eigentum*", TRG.
68. Yiannopoulos N.A, (1978). "*Louisiana Civil Law Treatise-Personal servitudes*", Vol.3, West Publ. CO.

Burime Parësore

1. Kodi Civil (1929), Botime PAPIRUS, Tiranë 2010.
2. Ligji 10304 datë 15.7.2010, “Për sektorin minerar në Republikën e Shqipërisë”.
3. Ligji mbi marrëdhëniet pronësore-juridike bazë i Jugosllavisë (LMPB), viti 1980.
4. Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.
5. Ligji Nr. 33/2012, datë 21.3.2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.
6. Ligji Nr. 7850, datë 29.7.1994, “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”.
7. Ligji Nr. 8518, datë 30.07.1999, “Për ujitjen dhe kullimin”.
8. Ligji Nr. 8709, datë 06.12.2000, “Për miratimin e kontratës për shitjen e aseteve të Ndërmarrjes së prodhimit të çimentos, Fushë- Krujë”.
9. Ligji Nr. 9231, datë 13.5.2004, “Për ratifikimin e marrëveshjes së konçesionit të formës “BOO” për ndërtimin dhe shfrytëzimin e terminalit bregdetar, për depozitimin e naftës dhe të nënprodukteve të saj në Gjirin e Vlorës”, si dhe për Ratifikimin e Marrëveshjes së konçesionit të formës “BOT”, për ndërtimin dhe shfrytëzimin e infrastrukturës portuale, në shërbim të terminalit bregdetar në Gjirin e Vlorës”.
10. Ligji Nr. 9312, datë 11.11.2004, “Për ratifikimin e marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe shoqërisë konçesionare “Tirana Airport Partners”, shpk, për ndërtimin, vënien në punë, operimin dhe mirëmbajtjen e aeroportit ndërkombëtar “Nënë Tereza”, Tiranë dhe për dhënien e disa stimuljve kësaj shoqërie konçesionare”.

11. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 257, datë 11.4.2007 “Për kriteret dhe procedurën e kompensimit fizik me troje shtetërore, të subjekteve të shpronësuara, në disa raste të veçanta”.
12. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 1363, datë 17.10.2008, “Për miratimin e Marrëveshjes së konçesionit, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe Shoqërisë “ÖSTERREICHISCHE ELEKTRIZIT ÄTSWIRTSCHAFTs –Aktiengesellschaft”, për ndërtimin, pronësinë, shfrytëzimin, mirëmbajtjen dhe transferimin e projektit të një hidrocentrali të ri në Ashtë, në Republikën e Shqipërisë”.
13. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.481, datë 22.6.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të instrumenteve të planifikimit”.
14. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.502 datë 13.7.2011, “Për miratimin e rregullores uniforme të kontrollit të zhvillimit të territorit”.
15. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 54 datë 5.2.2014, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës e të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”.
16. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 314 datë 21.5.2014 “Për miratimin e marrëveshjes, ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë, përfaqësuar nga Organi Shtetëror i Autorizuar, i përbërë nga Ministri i Energjisë dhe Industrisë, Ministri i Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, Ministri i Financave, Ministri i Transportit dhe Infrastrukturës dhe Ministri i Mjedisit, si dhe shoqërive “La Petrolifera Italo - Rumena” Spa dhe “La Petrolifera Italo - Albanese” sha.

17. Udhëzimi Nr. 257, datë 28.4.2014, “Për zbatimin e Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 54 datë 5.2.2014, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurës dhe të mënyrës së dhënies me qira, enfiteozë apo kontrata të tjera të pasurisë shtetërore”.

Burime dytësore

1. “Kanuni i Idriz Sulit”, *Instituti i kulturës*, Tiranë, dok. nr.40/3, nr. 44/4.
2. “Kanuni i Lekë Dukagjinit”, Kuvendi.
3. Bazat e së drejtës civile të Republikës Popullore të Shqipërisë, Shtëpia botuese e Librit universitar, Tiranë, 1988.
4. Mandro Balili A., “*Natyra juridike e servitutit dhe uzufuktit në Kodin e ri Civil*” , *botuar në revistën Drejtësia*, tetor -dhjetor, 1995.
5. The Principles of Civil Legislation and the Principles of Civil Procedure of the USSR and the Union Republics, Leiden 1963.

Praktikë gjyqësore

1. Vendimi Nr. 11114-00517-00-2008 i Regj. Themeltar, Nr. 00-2012 - 2613 i Vendimit Nr. 516 datë 15.11.2012, i Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë.
2. Vendimi Nr. 116 datë 15.10.2012 i Kolegjit të Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë.
3. Vendimi Nr.11114-00155-00-2008 të Regj. Themeltar, Nr.00-2011- i Vendimit (20) datë 19.01.2011, të Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë.
4. Vendimi Nr.11114-00964-00-2009 i Regj. Themeltar, Nr.00-2012-2795 i Vendimit (595) datë 12.12.2012 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë.

5. Vendim Nr.11114-01899-00-2010 i Regj. Themeltar, Nr.00-2014-1769 i Vendimit (363) datë 11.06.2014, i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë.
6. Vendimi Nr. 3393/605 Akti, Nr. 467 Vendimi, datë 06.03.2012 i Gjykatës së Apelit Tiranë.