



UNIVERSITETI I EVROPES JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY

FAKULTETI JURIDIK
ПРАВЕH ФАКУЛТЕТ
LAW FACULTY

STUDIMET PASDIPLOMIKE- CIKLI I DYTË

TEZA:

SERVITUTET SENDORE NË SISTEMIN JURIDIK TË REPUBLIKËS SË
KOSOVËS DHE NË ASPEKT KRAHASUES

KANDIDATI:

Shkumbin Imeri

MENTOR:

Doc. Dr. Albana Metaj-Stojanova

TETOVË, DHJETOR 2022

Deklarata e autorësisë

Unë, Shkumbin Imeri, student në Fakultetin Juridik të Universitetit të Evropës Juglindore, në programin master E Drejta Civile, me nr. ID 129712 deklaroj se jam autor origjinal i punimit **“Servitutet sendore në sistemin juridik të Republikës së Kosovës dhe në aspekt krahasues”**. Sipas dijenisë sime, punimi nuk përmban asnjë material të botuar nga dikush tjetër përpos burimeve që janë të cituara në mënyrë të rregullt dhe të cilat janë vënë dukshëm në tekst. Universitetit i barten të drejtat autoriale të punimit, për përdorim për qëllime edukative, arsimore dhe hulumtuese.

FALËNDERIM

Për çdo arritje në jetë të duhet mbështetje dhe përkrahje në shumë mënyra. Gjithmonë duhet të jesh mirënjohës dhe falenderues për secilin. Falenderoj mentoren time Doc. Dr. Albana Metaj-Stojanova për vullnetin, përkushtimin, profesionalizmin dhe ndihmën në çdo rast dhe moment. Falenderoj të gjithë stafin akademik dhe administrativ të Fakultetit të Drejtësisë pranë Universitetit të Evropës Juglindore, për ndihmën dhe profesionalizmin e treguar ndaj meje përgjatë këtij rrugëtimi.

Falënderim i veçantë për familjen që më mbështeten dhe përkrahën në secilën formë. Përkrahja morale, financiare dhe besimi i tyre bëri që unë të arrij deri këtu.

PËRMBAJTA

1. Hyrje.....	9
2. Qëllimi i hulumtimit	10
3. Hipotezat.....	11
4. Metodologjia e hulumtimit.....	12
5. Rëndësia e hulumtimit.....	13

KAPITULLI I - KUPTIMI DHE ZHVILLIMI HISTORIK I SERVITUTEVE SENDORE SI E DREJTË MBI SENDIN E HUAJ

1.1 Zhvillimi historik i të drejtës së servituteve.....	14
1.2 Ndarja e servituteve.....	17
1.3 Përkufizimi i servituteve sendore.....	22
1.4 Rëndësia e servituteve sendore.....	25
1.5 Kufizimi i të drejtës së pronësisë.....	27
1.6 Parimet e së drejtës së servitutit.....	31

KAPITULLI II - LLOJET E SERVITUTEVE SENDORE NË REPUBLIKËN E KOSOVËS DHE NË ASPEKT KRAHASUES

2.1 Ndarja e servituteve sendore.....	41
2.1.1 Servitutet tokësore.....	43
2.1.2 Servitutet shtëpiake.....	48
2.1.3 Servitutet pozitive.....	53
2.1.4 Servitutet negative.....	54
2.1.5 Servitutet e dukshme.....	54
2.1.6 Servitutet e padukshme.....	55
2.1.7 Servitutet vijuese dhe jovicijuese.....	56
2.1.8 Servitutet vijuese të dukshme dhe vijuese të padukshme.....	57
2.2 Llojet e servituteve në Republikën e Shqipërisë.....	57

2.3 Llojet e servituteve në Republikën e Maqedonisë së Veriut.....	61
--	----

KAPITULLI III - FITIMI, MBROJTJA DHE SHUARJA E SERVITUTEVE SENDORE

3.1 Mënyrat e fitimit të servituteve sendore në Republikën e Kosovës.....	65
3.2 Mbrojtja e servituteve sendore në Republikën e Kosovës.....	69
3.3 Shuarja e servituteve sendore në Republikën e Kosovës.....	72
3.4 Aspekte krahasuese me legjislacionin e Republikës së Shqipërisë dhe Maqedonisë së Veriut.....	75
3.5 Raste nga praktika gjyqësore.....	80
Përfundime.....	83
Bibliografia.....	85

ABSTRAKT

Qëllimi i këtij punimi është trajtimi dhe analizimi i servituteve sendore mbi bazën e burimeve dhe hulumtimeve shkencore. Servitutet kanë rëndësi të madhe sepse përmes të drejtës së servitutit mundësohet realizimi i qëllimeve të pronarëve të paluajtshmërive konkrete, duke shfrytëzuar sendin e huaj për realizimin e kërkesave të veta, që në të kundërtën do të kishin shumë vështirësi apo do ta kishin të pamundur t'i realizonin. Servitutet janë krijuar dhe i njuh e i mbron rendi juridik me qëllim të lehtësimit të qasjes dhe ndihmesës për personat në nevojë. Ky punim përmban në vete zhvillimin dhe evoluimin e servituteve në përgjithësi dhe atyre sendore në veçanti, që nga e drejta romake e deri më sot. Sa i përket metodologjisë hulumtuese janë përdorur kryesisht metodat historike, analitike dhe krahasimore.

Punimi përmban tre kapituj të cilët janë të përcjellur me nënkapitujt përkatës duke u munduar që të arrijmë objektivin e këtij punimi, pra shtjellimin e çështjes në thelb, duke krahasuar dhe legjislacionet e shteteve të rajonit. Në kapitullin e parë trajtohet kuptimi dhe zhvillimi historik i servituteve sendore si e drejtë mbi sendin e huaj, duke pasuar me ndarjen e servituteve, përkufizimin e servituteve sendore, rëndësinë e tyre, kufizimin e të drejtës së pronësisë dhe parimet e së drejtës së servitutit. Në kapitullin e dytë shtjellohen llojet e servituteve sendore në Republikën e Kosovës dhe në aspekt krahasues, duke vazhduar me ndarjen e servituteve sendore, servitutet tokësore, servitutet pozitive, servitutet negative, servitutet e dukshme, servitutet e padukshme, servitutet vijuese dhe jovijuese, pastaj me llojet e servituteve në Republikën e Shqipërisë dhe Maqedonisë së Veriut. Ndërsa në kapitullin e tretë sqarohet fitimi, mbrojtja dhe shuarja e servituteve sendore, që përmban në vetvete: mënyrat e fitimit të servituteve sendore në Republikën e Kosovës, mbrojtjen dhe shuarjen e servituteve sendore sipas legjislacionit të Republikës së Kosovës. Kapitulli i tretë përmban edhe aspektin krahasues, me legjislacionet e Republikës së Shqipërisë dhe Maqedonisë së Veriut, sa i përket çështjes së fitimit, mbrojtjes dhe shuarjes së servituteve. Ky kapitull do të përmbajë edhe raste nga praktika gjyqësore.

Fjalë kyçe: e drejta e servituteve, servitutet sendore, fitimi i servituteve sendore, mbrojtja e servituteve sendore

АПСТРАКТ

Цел на овој труд е соодветно третирање и алализирање на стварните службености врз основа на научни извори и истражувања. Службеностите се од големо значење бидејќи преку правото на службеност се овозможува остварување на целите на сопствениците на конкретни недвижности, користејќи ја туѓата ствар за остварување на сопствените барања, кои инаку би имале многу потешкотии или би им било невозможно да ги постигнат. Службеностите биле креирани, признати и заштитени од правниот поредок се со цел да се олесни пристапот и помошта за луѓето на кои им е потребна. Овој труд го содржи развојот и еволуцијата на службеностите воопшто, а посебно на стварните службености, од римското право до денес. Што се однесува до методологијата на истражување, главно се користени историски, аналитички и компаративни методи.

Турдот содржи три поглавја кои се придружени со соодветните подпоглавја, обидувајќи се да ја постигне целта, односно да го елаборира прашањето во суштина, и преку споредување на законодавствата на државите од регионот. Првото поглавје се занимава со значењето и историскиот развој на стварните службености како право врз туѓа ствар, а потоа следува поделбата на службеностите, дефинирањето на стварните службености, нивната важност, ограничувањето на правото на сопственост и начелата на правото на службеност. Во втората глава се елаборирани видовите на стварни службености во Република Косово и во компаративен аспект, продолжувајќи со поделбата на стварните службености, полските службености, позитивните службености, негативните службености, видливи службености, невидливите службености, последователните и непоследователните службености, потоа со видовите службености во Република Албанија и Северна Македонија. Додека третото поглавје го појаснува стекнувањето, заштитата и гасењето на стварните службености, кое во себе ги содржи: начините на стекнување на стварните службености, заштитата и гасењето на стварните службености според законодавството на Република Косово. Третото поглавје го содржи и компаративниот аспект, со законодавството на Република Албанија и Северна Македонија, во однос на стекнувањето, заштитата и згаснувањето на службеноста. Ова поглавје ќе содржи и случаи од судската пракса.

***Клучни зборови:** право на службеност, стварни службености, стекнување на стварните службености, заштита на стварните службености*

ABSTRACT

This paper aims to adequately treat the topic related to real servitudes, based on legal sources and scientific research, trying to analyze and elaborate on their case in detail. Servitudes are important because through the right of servitude it is possible to realize the goals of the owners of concrete real estate, using the foreign object for the realization of their requirements and purposes that otherwise, they would have many difficulties, or it could be impossible for them to achieve. Servitudes are created, recognized, and protected by the legal system to facilitate access and help for people in need. This thesis contains the development and evolution of servitudes in general and the real ones, starting from Roman law until today. Regarding the research methodology, were used mainly historical, analytical, and comparative methods.

The thesis consists of three chapters which contain respective sub-chapters, trying to achieve the objective of this thesis, which is to elaborate on the matter in essence and to compare the legislations of the countries of the region. In the first chapter, the meaning and historical development of real servitudes as a right over a foreign object is treated, followed by the classification of servitudes, the definition of real servitudes, their importance, the limitation that they pose to the right of ownership, and the principles of the right of servitudes. In the second chapter, the types of real servitudes in the Republic of Kosovo are elaborated on and analyzed in a comparative aspect, continuing with the classification of real servitudes, land servitudes, positive and negative servitudes, visible and invisible servitudes, sequential and non-sequential servitudes, followed by the types of servitudes in the Republic of Albania and North Macedonia. While in the third chapter will be elaborated on the creation, protection, and termination of real servitudes, which contains in itself: ways of obtaining real servitudes, protection, and termination of real servitudes according to the legislation of the Republic of Kosovo. The third chapter also contains the comparative aspects of the legislation of the Republic of Albania and North Macedonia. This chapter also contains cases from court practice regarding real servitudes.

Keywords: *right of servitude, real servitudes, the establishment of real servitudes, protection of real servitudes*

1. HYRJE

E drejta e servitutit, e njohur dhe e rregulluar nga legjislacioni, përmban në vete një domethënie, rol të pazëvendësueshëm dhe të domosdoshëm për çdo legjislacion të çdo shteti ligjor. Servitutet, si të drejta reale sendore, mbi sendin e huaj paraqesin një institut shumë të rëndësishëm në të drejtën civile dhe atë sendore. Subjektet e së drejtës mund të kenë të drejta sendore mbi sendin e vet por edhe mbi sendin e huaj. Fitimin e të drejtave sendore mbi sendin e huaj e mundëson pikërisht instituti i servitutit, i cili ka dëshmuar rëndësinë dhe rolin e vet ndër vite, që nga kohët e lashta e deri më sot. Është i pamundur një funksionim i rregullt ligjor i një shteti pa përfshirjen e të drejtës së servituteve në legjislacionin në fuqi.

Në këtë punim do të shtjellojmë çështjen e servituteve sendore, lloj ky i servituteve i cili si në anën aktive apo pasive ka të bëjë me paluajtshmëritë. Pra secili pronar, ai i pronës shërbyese dhe ai i pronës dominante, krijojnë relacion ndërmjet vete, mbi sendet e veta të paluajtshme. Pronari i pronës dominante, është ai në dobi të së cilit krijohet e drejta e servitutit, ndërsa pronari i pasurisë shërbyese është ai mbi pronën e të ciit ngarkohet servituti. Qëllimi i shtjellimit dhe kuptimit të servituteve sendore është aspekti krahasimor ndërmjet autorëve të ndryshëm dhe pikëpamjet e legjislacioneve të vendeve të rajonit mbi servitutet sendore. Do të preket aspekti historik, pra evoluimi i servituteve dhe gjithashtu edhe aspekti krahasimor sepse jo të gjithë autorët, të cilët janë marrë me çështjen e servituteve, kanë dhënë përkufizime të njëjta dhe jo të gjitha legjislacionet e vendeve të rajonit i njohin dhe emërtojnë njëjtë, llojet e ndryshme të servituteve sendore. Të merresh me këtë fushë, do të thotë që ke të bësh me një fushë shumë të rëndësishme për çdo sistem juridik. Servitutet paraqesin një rëndësi të veçantë për secilin, sepse secili mund të vijë në një gjendje të tillë, sa të ketë nevojë për një të drejtë reale sendore mbi sendin e huaj. Servitutet ruajnë dhe rregullojnë raportet fqinjësore ndërmjet pronarëve të ndryshëm, dhe kjo gjë është në dobi të gjithë shoqërisë, sepse garanton raporte të mira fqinjësore dhe paqe e ndihmë të ndërsjellë ndërmjet pronarëve të paluajtshmërive përkatëse. Servitutet kanë një rol të pakontestueshëm për shtetin dhe shoqërinë, prandaj edhe rregullohen me ligjet përkatëse, për implementimin e të cilave kujdeset aparati shtetëror, në instancë të

fundit. Servitutet kanë ekzistuar gjithmonë, por me kalimin e kohës dhe zhvillimin e shoqërisë ato kanë ardhur duke u shtuar në lloje, varësisht prej rrethanave të krijuara në shoqëri.

2. Qëllimet e hulumtimit

Qëllimi i këtij hulumtimi është trajtimi i temës lidhur me servitutet sendore në mënyrë adekuate mbi bazën e burimeve dhe hulumtimeve shkencore. Servitutet kanë jashtëzakonisht rëndësi sepse përmes të drejtës së servitutit mundësohet realizimi i qëllimeve të personave konkret, në rastet konkrete, duke shfrytëzuar sendin e huaj për realizimin e kërkesave të tyre dhe që në të kundërtën do të kishin shumë vështirësi apo do t'u pamundësohej realizimi i objektivave të tyre. Servitutet janë krijuar dhe i njehtësi e i mbron rendi juridik me qëllim të lehtësimit të qasjes dhe ndihmesës për personat në nevojë, përkatësisht mundësimin të shfrytëzimit të plotë të së drejtës së pronësisë të pronarëve të pronave dominante. Edhe pse është shumë e vështirë dhe pothuajse e pamundur të numërojmë të gjitha llojet e servituteve sendore, sepse ato janë gjithmonë në zhvillim e sipër dhe lindin e zhvillohen në bazë të zhvillimit të marrëdhënieve shoqërore dhe jetës në përgjithësi, qëllim i këtij hulumtimi do të jetë që t'i shtjellojmë dhe analizojmë të gjitha llojet që deri më sot janë evidentuar dhe të paraqesim para jush kuptimin e vërtetë të tyre. Servitutet janë paraqitur si rezultat i nevojës dhe krijimit të rrethanave që kanë diktuar lindjen e tyre. Gjithësecili mund të ketë nevojë për një lloj të servitutit dhe nëse plotësohen kushtet edhe mund të fitojë të drejtën mbi atë lloj të servitutit. Qëllimi i servitutit sendor është mundësimi i pronarit të pronës dominante që ta shfrytëzojë pronën e tij duke përdorur pronën shërbyese të pronarit tjetër, apo duke përdorur pronën e tjetrit të realizojë ndonjë qëllim të vetin.

Në çdo sistem juridik të çdo shteti, është e pashmangshme nevoja e ekzistimit të të drejtave subjektive sendore mbi sendin e vet por edhe mbi sendin e tjetrit, përkatësisht nevoja e lindjes së të drejtave mbi sendin e huaj-servitutit, andaj qëllimi i hulumtimit të tillë është shumë atraktiv dhe i një rëndësie të veçantë. Kur bëhet fjalë për servitutet, ekziston edhe një fakt tjetër i veçantë në raport me të drejtën e pronësisë si e drejtë subjektive civile absolute dhe me pushtet absolut

duke u bazuar në autorizimet apo tagret e pronarit, sepse pushteti përbëhet prej autorizimeve. Kështu, e drejta e pronësisë njihet për të drejtën e përdorimit, shfrytëzimit dhe disponimit të sendit, apo *ius utendi*, *ius fruendi* dhe *ius abutendi*, mirëpo ato që e kufizojnë të drejtën e pronësisë, si e drejtë që vepron ndaj të gjithëve, janë pikërisht servitutet sepse pronari ose duhet të përmbahet, pra të mos e shfrytëzojë në mënyrë të plotë pronën e vet, ose duhet të lëshojë një pjesë të pronës së vet për realizimin e servitutit për tjetrin, pra ose duhet të heq dorë për pjesën e servitutit ose duhet të përmbahet nga ndërmarrja e ndonjë veprim të caktuar.

3. Hipotezat

A. Hipotezat: H1: Shfrytëzimi i sendit të tjetrit për realizimin e objektivave dhe qëllimeve të veta - (hipotezë gjenerale)

H2: Pronari i pronës dominante e shfrytëzon sendin e pronarit të tokës shërbyese vetëm për aq sa i nevojitet - (hipotezë konkrete)

H3: Legjislacioni i Republikës së Kosovës ofron një kornizë adekuate ligjore në aspekt të rregullimit ligjor dhe mbrojtjes së servituteve sendore.

Sa i përket hipotezës së parë, si hipotezë kryesore, realisht servituti është e drejtë reale mbi sendin e huaj, dhe kuptimi thelbësor i servitutit është përdorimi i sendit të tjetrit për përmbushjen e nevojave të pronarëve të pronave dominante. Gjatë punimit dhe shtjellimit të kësaj teme, objektiv do të jetë që këtë çështje ta paraqesim me fakte dhe argumente. Kjo hipotezë do të jetë pozitive, pra ne do të mundohemi që ta argumentojmë këtë në vazhdimësi gjatë hulumtimit tonë.

Lidhur me hipotezën kryesore dhe hipotezat e tjera si ndihmëse do të parashtrohen disa pyetje:

- A ekziston e drejta e servitutit gjithmonë dhe vetëm në sendin e huaj?
- Historikisht a ka ekzistuar vetëm mendimi se e drejta e servitutit ekziston vetëm mbi sendin e huaj?

- A mund të ekzistojë e drejta e servitutit midis pronave të pronarit të njëjtë?
- A mund të kërkojë pronari i tokës shërbyese hapësirë më të madhe se sa i nevojitet me qëllimin e manovrimit më të lirë?
- A ka të drejtë që pronari i pasurisë shërbyese të ndermarrë veprime dhe të vështirësojë ushtrimin e të drejtës së servitutit me qëllimin se pronarit të pronës dominante nuk i nevojitet hapësira dhe të drejtat e deritanishme?
- A mund ta ndërrojë vendin e ushtrimit të servitutit dhe kur pronari i pasurisë shërbyese?
- Si realizohet mbrojtja e të drejtës së servituteve në sistemin juridik të Republikës së Kosovës dhe a është ajo adekuate?

4. Metodologjia e hulumtimit

Sa i përket metodologjisë hulumtuese janë përdorur forma të ndryshme të hulumtimit mbi bazën e metodologjisë shkencore, ndër të cilat kryesisht metodat analitike dhe krahasimore, duke u munduar që ta shtjellojmë çështjen në thelb, dhe atë duke krahasuar legjislacionet e shteteve të rajonit, si dhe duke bërë krahasimin në trajtimin e këtij instituti nga doktrina juridike, apo nga autorë të ndryshëm nëpër hulumtimet përkatëse. Kryesisht është përdorur metoda analitike, duke analizuar legjislacionet dhe literaturën se çka dhe si e parashohin legjislacionet e shteteve të rajonit të drejtën e servitutit, se si e përkufizojnë dhe analizojnë dhe si e bëjnë ndarjen e llojeve të servituteve autorë të ndryshëm. Është përdorur edhe metoda historike sepse instituti i servitutit është i njohur që nga kohët e lashta dhe është mjaft interesant dhe i vërtetë fakti se e ka njohur çdo legjislacion qysh nga fillimet e veta. Sa i përket metodës normative, është evident fakti se ndarjen dhe llojet e servituteve e bëjnë me disa ndryshime gjithë shtetet e rajonit, por çështjen e të drejtave reale sendore mbi sendin e huaj në thelb e njohin dhe përkufizojnë të gjitha njëjtë. Metoda empirike do të përdoret për analizën e të dhënave dhe nxjerrjen e vendimeve përfundimtare mbi fitimin e të drejtës së servituteve nëpër raste konkrete të llojllojshme.

Si përfundim për metodologjinë e hulumtimit, do të përdoret leximi në thelb i të gjitha ligjeve, librave, kodeve, shkresave të ndryshme të pranuara, hulumtimeve shkencore etj., në mënyrë që të kemi një pasqyrë sa më të qartë përpara vetes dhe të jemi në gjendje të bëjmë një krahasim sa më të mirë dhe të trajtojmë çështjen në thelb.

5. Rëndësia e hulumtimit

Ky punim trajton çështjen e servituteve sendore, si të drejta reale mbi sendin e huaj me një rëndësi jashtëzakonisht të madhe për rregullimin dhe zgjidhjen e çështjeve ndërmjet sendeve të pronarëve të ndryshëm, përkatësisht pronarëve të sendeve dominante dhe atyre të sendeve shërbyese. Vet fakti se institutin e servitutit e njeh çdo legjislacion, dhe atë që nga kohët e lashta dhe deri më sot, na bën të kuptojmë rëndësinë e këtij instituti, dhe rrjedhimisht edhe rëndësinë e këtij punimi.

Nganjëherë nuk mund të shfrytëzosh sendin në mënyrë të plotë ose edhe nuk mund t'i qasësh atij apo mund të kesh vështirësi të shumta në shfrytëzimin e sendit dhe pikërisht për këtë ka lindur nevoja për një zgjidhje, e cila është arritur përmes ndihmës së tjetrit ose sendit të tij. Elementi që e ka bërë shumë të lehtë dhe të kuptueshëm institutin e servitutit është fakti se bëhet fjalë për një të drejtë reciproke dhe se varësisht nga rasti, një pronar ndonjëherë mund ta ketë pronën e vet në rolin e pronës dominante e herën tjetër në rolin e pronës shërbyese. Pa njohjen dhe rregullimin ligjor të të drejtave reale mbi sendin e huaj një legjislacion i një shteti është i mangët, jo i rregullt dhe jo i plotë. Rëndësia e servituteve për funksionimin dhe realizimin në mënyrën më të mirë të mundshme, të të drejtave ndërmjet pronarëve fqinjë dhe jo fqinjë është e jashtëzakonshme, sepse servitutet rregullojnë çdo keqkuptim të mundshëm.

Ky punim do të përmbajë edhe shembuj nga raste të ndryshme, përkatësisht vendime përfundimtare të nxjerrura nga institucioni përkatës, lidhur me paraqitjen e rasteve të veçanta dhe nevojave për krijimin e të drejtave reale sendore mbi sendet e huaja. Do të analizohen dhe raste nga praktika gjyqësore me objekt mbrojtjen e të drejtës së servitutit sendor. Qëllimi do të jetë të kemi sa më shumë shembuj me vendime të llojllojshme të rasteve të natyrave të ndryshme.

KAPITULLI I

KUPTIMI DHE ZHVILLIMI HISTORIK I SERVITUTEVE SENDORE SI E DREJTË MBI SENDIN E HUAJ

1.1 Zhvillimi historik i të drejtës së servituteve

Servituti ishte një e drejtë pronësie që përfshinte brenda vetes përdorimin e pronës së një personi tjetër: një e tillë mund të quhet e drejta e kalimit (nëpër pronën e tjetrit).¹ E drejta e servitutit është e drejtë sendore e cila merret si e drejta më e lashtë e veçantë në sendin e huaj, në një kohë bile ishte e vetmja e drejtë e tillë e posaçme.² Me këtë nënkuptojmë se e drejta e servitutit si e drejtë sendore në sendin e huaj ka ekzistuar gjithmonë, apo thënë më mirë, gjithmonë ka qenë e nevojshme dhe e domosdoshme si e drejtë. Nocioni unik i servitutit formohet vetëm më vonë në të drejtën e Justinianit.³ Në të drejtën romake, servituti lindi si pasojë e shtimit të pronës private dhe të nevojës për të respektuar secili nga pronarët tjetrin. Për këtë lindi nevoja për të vendosur kufizime mbi pronën private që deri atëherë do të konsiderohej absolutisht e paprekshme.⁴ Për të drejtën romake, jo vetëm se nocioni *ius in re aliena* nuk ishte i njohur, por as vetë diferencimi i së drejtës së pronësisë nuk ishte bërë në mënyrë të qartë nga e drejta e detyrimeve.⁵ Me shprehjen *iura in re* shpesh nënkuptohej vetëm servituti, bile fillimisht në të drejtën romake servitutet ishin të vetmet *iura in re aliena*.⁶ Sa i përket kësaj çështje kemi një përshkrim më ndryshe në veprën “E drejta romake” të profesorëve Asllan Bilalli dhe Bedri Bahtiri: “Me emrin e përbashkët *iura in re aliena* quhen të gjitha të drejtat të cilat kanë efekt juridiko civil, ndërsa nuk janë pronë, të gjitha këto të drejta janë grumbulluara në tri grupe: servitutet (*servitutes*), disa forma të qirasë (*qesimit*) afatgjatë të tokës me efekt juridikosendor (*superficies, ius in agro vectigali dhe emphyteusis*) dhe e drejta e pengut (*fiducia, pignus dhe*

¹ Borkowski, Andrew dhe Du Plessis, Paul, E drejta romake, përkthyer nga Daco, Guri, Tiranë, faqe 231.

² Statovci Ejup, E Drejta e Servituteve-aspekte komparative, Prishtinë, 2009, faqe 17.

³ Po aty, faqe 17.

⁴ Kondili, Valentina, E drejta civile II, pjesa e posaçme, Geer, 2008, faqe 165.

⁵ Po aty, faqe 17.

⁶ Po aty, faqe 17.

hypotheca).⁷ Servitutet janë më të hershme se *Ligji i Dymbëdhjetë Tablove*.⁸ Koha dhe mënyra e krijimit të disa servituteve është shumë vështirë të vërtetohet; Ligji i XII Tabelave nuk i ka njohur servitutet si marrëdhënie e veçantë juridike, megjithëse i ka rregulluar disa marrëdhënie të cilat më vonë janë renditur në mes servituteve tokësore (*servitutes praediorum*), është shumë e vështirë të thuhet se kur servitutet janë kuptuar si institut i veçantë juridik.⁹ Në të drejtën e më hershme dhe në atë klasike, me servitut nënkuptohej vetëm servituti sendor (real, *servitutes praedioru use rerum*).¹⁰ Në të drejtën paraklasike dhe në atë klasike termi “servitut” nuk e kishte atë nocion, përmbajtje e karakter që ai i fitoi më vonë dhe që i ka edhe sot.¹¹ *Usufructus, usus, habitatio* etj., do të jenë formuar si të drejta të veçanta mbi sendin e huaj qysh në të drejtën klasike, mirëpo vetëm në të drejtën postklasike dhe atë të Justinianit hyjnë në servitute si “*servitutes personarum*”.¹² Ndërkaq nocionin e përgjithshëm mbi servitutet si e drejtë sendore e përpunoi dhe e krijoi vetëm shkenca pandektore, mirëpo, me këtë nuk u zgjidhën të gjitha çështjet lidhur me *iura in re aliena* dhe servitutet.¹³ Ende ekzistojnë një mori çështjesh, që nuk janë zgjidhur lidhur me servitutet, duke filluar nga origjina dhe raportet lidhur me të drejtën e pronësisë e deri te përmbajtja dhe karakteri i tyre etj.¹⁴ Kështu, sikurse pamë në të drejtën klasike, me termin *servitus* ose *iura praediorum*, nënkuptohet vetëm servituti i tokës, më vonë, kur në kapelën e servituteve hyjnë edhe servitutet personale, në të drejtën e Justinianit, servituti i tokës u quajt, *servitutes rerum* ose *praediorum*, kurse servitutet personale *servitutes personarum*.¹⁵ Në të drejtën e lashtë babilonase, termi ‘*ikkal*’ nënkuptonte gëzimin e frutgëzimit, me gjasë me domethënie të gëzimit e të përdorimit të një sendi të huaj.¹⁶ Shprehjet *ikal, sheriktum*, e ndonjë tjetër, nuk janë ekuivalente me shprehjen *servitutes* bizantine dhe moderne, mirëpo kjo tregon një shkallë e nivel të caktuar të zhvillimit të të drejtave mbi sendet

⁷ Bilalli Asllan, Bahtiri Bedri, E drejta romake, Prishtinë, 2015, faqe 328.

⁸ Statovci, E drejta, 18.

⁹ Bilalli, E Drejta romake, 329.

¹⁰ Statovci, E drejta, 18.

¹¹ Statovci, E drejta, 18.

¹² Statovci, E drejta, 18-19.

¹³ Statovci, E drejta, 19.

¹⁴ Po aty, faqe 19.

¹⁵ Po aty, faqe 19.

¹⁶ Po aty, faqe 19.

dhe në veçanti të të drejtave mbi sendet e huaja *iura in re aliena*, e posaçërisht servituteve.¹⁷ Servitutet e para të cilat i hasim, janë ato të cilat janë të domosdoshme për shfrytëzimin e fushave servitutet e rrugës dhe të ujit, më vonë kanë ardhë të tjerat: servitutet e nxjerrjes së rërës, gëlqeres, kullotjes së bagëtisë etj.¹⁸ Vetëm pas djegies së Romës nga ana e Galit (Shekulli i V para erës së re), kur qyteti i ri, në veçanti lagjet e të varfërve, ngritën me ndërtesa të ndërtuara njëra pranë tjetrës dhe shpesh duke u mbështetur njëra në tjetrën, dhe kur kushtet e banimit u bënë të kufizuara, u krijuan marrëdhënie fqinjësore të reja në qytet, të quajtura më vonë servitute ‘civile’ :servituti i pamjes, servituti i kalimit të ujit të shiut etj.¹⁹ Në mbështetje të papiruseve (*Papyri*) e drejta e lashtë egjiptiane, në kohën e së drejtës greko-romake (332 p.e.r-640 të e.r) njihje servitutet sendore dhe personale, flitet për të drejtën ‘e hyrje-daljes’ të kalimit, për të drejtën e ujit, të marrjes së ujit për ujitje etj.²⁰ Të dhënat mbi servitutet në Athinë, si dhe në Greqi, përgjithësisht janë të mangëta, megjithatë në bazë të asaj që është ruajtur, mund të thuhet se njiheshin disa servitute sendore dhe personale.²¹ Pitarku thotë se Soloni nxori një ligj me të cilin lejonte marrjen e ujit nga pusët publike kur ato nuk ishin më larg se katër (4) stadë. Në qoftë se edhe pas gërmimit dhjetë pash thellë nuk gjendej ujë, lejohej marrja e ujit në pusin e fqinjit dy herë në ditë një shtambë gjashtëkongëshe.²² Rendi juridik romak njih figura të veçanta të servituteve të cilat janë të individualizuara me kalimin e kohës me përmbajtjen e tyre specifike. Tipet më të vjetra të servituteve prediale, të lindura për shkak të kërkesave të jetës bujqësore, janë: *Iter, actus, via, aquaeductus*. Këto servitute i gjejmë edhe në periudhën klasike të radhitura mes *res Mancipi*, për arsye se fillimisht ato identifikoheshin me pjesën e tokës mbi të cilën ndodhej shtegu i kalimit apo drejtimi i ujit dhe mbi të cilën njihje një e drejtë pronësie konkurrese (ka të ngjarë solidare), mes pronarit të pronës që i përkiste rripi i vijës së ujit dhe pronarit të pronës, që nga ky rrip toke përfitonte të drejtën për të kaluar apo drejtimin e ujit.²³ Kështu prej servituteve më antike, të cilat janë konsideruar *res Mancipi*, kanë dalë lloje të reja

¹⁷ Statovci, E drejta, 20.

¹⁸ Bilalli, Bahtiri, E Drejta Romake, 329.

¹⁹ Bilalli, Bahtiri, E Drejta Romake, 329-330.

²⁰ Statovci, E drejta, 20.

²¹ Statovci, E drejta, 21.

²² Po aty, faqe 21.

²³ Dhima, Ken, E drejta romake, Tiranë, 2007, faqe, 563.

të servituteve, një pjesë e të cilave kanë lindur për shkak të nevojave në bujqësi, të tjerat për shkak të nevojave të ndërtimit në qytet. Karakteri tipik i servituteve prediale ruhet gjatë gjithë periudhës klasike, e cila pasurohet me figura të reja të së drejtës pretoriane e cila njih, përveç servituteve të veçanta që i përkisnin llojeve të pranuar nga *ius civile* por jo të krijuara sipas rregullave të saj, lloje të reja servitutesh jo të pranuar nga *ius civile*, dhe gjithashtu në të drejtën justiniane, theksohet tendenca për të konfiguruar kategorinë e përgjithshme të servituteve me lirinë e përcaktimit të përmbajtjes së saj specifike brenda skemës së përgjithshme legislative.²⁴

Në të drejtën romake, kufizimet që u imponoheshin pronarëve ishin dy lloje:

- Lloji i parë i kufizimeve ishte ai që vendosej midis pronarëve për t'u mbrojtur nga autorizimet e tepruara të pronarëve të tjerë. Pronarët duhej të kufizoheshin reciprokisht që të mund të ekzistonin si të tillë. Këto ishin servitutet ligjore.

- Lloji i dytë përbëhej nga ato kufizime që pronarët i vendosnin me dëshirën e tyre për të kufizuar pronën në favor të personave të caktuar individualisht apo të papërcaktuar, por që mund të përcaktoheshin, në mënyrë që t'u lejohej përkohësisht apo përgjithmonë të përdornin një pjesë apo sektor të së drejtës së pronësisë. Krijimi i tyre ndodhte për shkak të vullnetit të pronarit të pronës kryesore.²⁵

Servitutet përcaktoheshin si shërbime të përhershme që krijoheshin midis dy pasurive fqinje me vullnetin e pronarëve të tyre. Juristët i quajtën të drejta civile të pasurive (*iura praediorum*).²⁶

1.2 Ndarja e servituteve

Ekzistojnë dy lloje servitutesh: servituti sendor (*servitutes praediorum, servitutes rerum*) dhe servituti personal (*servitutes personarum*), secili nga këto lloje servitutesh ndahen në servitute tjera.²⁷ Servitutet mund të ishin personale ose prediale (*praedal*).²⁸

²⁴ Dhima, E drejta romake, faqe 563.

²⁵ Kondili, E drejta civile II, pjesa e posaçme, faqe 165-166.

²⁶ Po aty, faqe 166.

²⁷ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 94.

²⁸ Borkowski, Du Plessis, E drejta romake, përkthyer nga Daco, Guri, Tiranë, faqe 231.

Servitutet edhe pse janë një institut juridik unik, prapëseprap brenda tyre ekzistojnë lloje të ndryshme, gjithashtu edhe brenda llojeve të servituteve ekzistojnë nënloje të tyre.²⁹ Servitutet kryesisht ndahen në servitute sendore dhe servitute personale.³⁰ Fakti që i bënë të dallojnë apo që i klasifikon servitutet në sendore dhe personale është se servituti a është krijuar në dobi të pronarit të përhershëm të një paluajtshmërie ose në favor të një personi si individ. Kushti kryesor për identifikimin e servituteve, se a është servituti sendor apo personal, pra merret se, ajo e drejtë a krijohet që të bëjë të mundur përdorimin e sendit të vet duke përdorur sendin e huaj apo krijohet në dobi të një personi, në rastin e parë kemi të bëjmë me servitutet sendore, ndërsa kur servituti krijohet për interes të personit si individ kemi të bëjmë me servitutet personale. Servitutet kanë ekzistuar që nga kohët e lashta sepse kanë qenë, janë dhe do të jenë gjithmonë të nevojshme për çdo kohë dhe shoqëri, për një funksionim të drejtë, të ligjshëm dhe pa konteste të marrëdhënieve ndërmjet pronarëve apo poseduesve të sendeve të paluajtshme dhe plotësisht të kërkesave dhe nevojave të individëve, kur kemi të bëjmë me servitutet personale. Autori Ken Dhima në veprën 'E drejta romake' thekson se servitutet ndahen në "*servitute prediale (servitutes praediorum) dhe servitute personale (servitutes personarum) ku futen uzufukti, përdorimi, banimi*".³¹ Servitutet sendore, ashtu edhe servitutet personale janë të shumëllojshme, prandaj edhe nuk i nënshtrohen parimit të numërimit taksativ, që do të thotë se servitutet sendore janë të panumëruara dhe vazhdimisht krijohen servitute të reja.³² E dimë që servitutet kanë ekzistuar që nga kohët e lashta, por është e evidente që janë zhvilluar dhe shtuar me kohë, varësisht se si është zhvilluar dinamika e jetës apo se si janë krijuar rrethanat. Servitutet kanë ecur bashkë me zhvillimet shoqërore dhe i janë përshtatur çdo shoqërie. Natyrisht që me zhvillimin e jetës, shtimin e popullatës, ndërtesave të reja etj., janë krijuar rrethana të reja në shoqëri dhe është shtuar nevoja e ndihmesës apo lehtësimeve reciproke, ndërmjet pronarëve ose poseduesve të paluajtshëmive, në mënyrë që t'ju mundësohet përdorimi i pronave në mënyrën më të mirë të mundshme, ku si pasojë kanë lindur lloje të reja të servituteve. Kur është fjala për llojin e servituteve sendore, të dy anët, si ajo aktive si ajo pasive kanë të bëjnë me paluajtshmëri, pra

²⁹ Aliu, Abdulla, E drejta sendore, Prishtinë, 2014, faqe 247.

³⁰ Po aty, faqe 247.

³¹ Dhima, E drejta romake, faqe 564.

³² Aliu, E drejta sendore, faqe 247.

objekti apo lënda është sendi i paluajtshëm. Paluajtshmëria në anën aktive quhet pronë dominante, ajo në dobi të së cilës është krijuar servituti, apo ajo pronë e pronarit e cila ka pasë nevojë për shfrytëzimin e sendit të huaj në mënyrë që t'i mundësohet përdorimi i sendit të vet, ndërsa paluajtshmëria tjetër, e cila mundëson krijimin e servitutit apo paluajtshmëria në anën pasive quhet pronë shërbyese, është ajo që e duron krijimin e servitutit për t'i realizuar objektivat e pronarit apo poseduesit të pronës dominante. Paluajtshmëria shërbyese dhe dominuese nuk është e thënë të jenë në fqinjësi, pra paluajtshmëritë mund të jenë edhe në distancë të ndryshme, p.sh vendosja e antenës televizive në kulmin e shtëpisë që nuk është në fqinjësi, ose p.sh, vendosja e antenave të IPKO-së (Shërbyesit të Internetit).³³

LPDTS i Kosovës, i njeh këto dy lloje të servituteve, pra servitutet sendore dhe ato personale. Ky ligj flet për servitutet, nga neni 252 e deri 264. Këto nene përfshijnë fillimisht llojin e servituteve sendore e pastaj ato personale, të cilat nene përveç njohjes së llojeve të servituteve edhe i shtjellojnë ato.³⁴

Kur jemi tek ligjet, edhe Ligji për pronësi dhe të drejta tjera sendore (LPDTS) i RMV-së e rregullon të drejtën e servitutit. Ai për servitutet flet nga neni 192 e deri 224. Gjithashtu edhe ky ligj i ndan njëjtë llojet e servituteve, në sendore dhe personale.³⁵

Pra, të dy ligjet, si ai i Kosovës ashtu edhe ai i Maqedonisë së Veriut, bëjnë ndarjen e servituteve, në vija të trasha, në mënyrë të njëjtë, përveç një dallimi. Ajo që i ndan apo i bën të dallojë këto ligje është çështja e frutgëzimit. LPDTS i RK-së, frutgëzimin e trajton në mënyrë të veçantë dhe pastaj rregullon ndarjen në servitute sendore dhe servitute personale, për dallim prej ligjit të Republikës së Maqedonisë së Veriut, i cili e ruan ndarjen tradicionale të servituteve sepse ky ligj frutgëzimin nuk e trajton në mënyrë të veçantë, por në kuadër të servituteve personale.

Kodi Civil i Sqipërisë (KCSH), servitutet i ndan në servitute detyruese dhe servitute vullnetare, pra e bën një ndarje tjetër dhe me emërtime tjera nga ato që i bëjnë LPDTS i RK-së dhe LPDTS i RMV-së. Ai këtë ndarje e bënë në bazë të asaj se servitutet a krijohen mbi pronën e tjetrit apo krijohen

³³ Aliu, E drejta sendore, 250.

³⁴ LPDTS i RK-së, neni 252-264

³⁵ LPDTS i RM-së, neni 192-224.

mbi pronën e vet pronarit, meqenëse ky kod e njeh edhe të drejtën e krijimit të servitutit nga pronari i njëjtë mbi prona të ndryshme të vetat.

Kur bëhet fjalë për servitute detyruese ai potencon: *“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.”*³⁶

Ndërsa sa i përket servituteve vullnetare KCSH përcakton se: *“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.”*³⁷

KCSH, servituteve personale nuk u referohet me këtë term. Ai e rregullon uzufuktin, dhe atë para servituteve detyruese dhe vullnetare. Ky kod edhe pse nuk i referohet me servitute personale, për të drejtën këto janë servitute personale. Ai uzufuktin e trajton nga nenet 232-258 dhe askund nuk referohet me servitute personale por vetëm uzufukt.³⁸

Servitute sendore dhe ato personale natyrisht që kanë të përbashkëta ndërmjet tyre, por medoemos ato kanë edhe dallime. Të përbashkëta midis servituteve sendore dhe personale janë:

- edhe njëri edhe tjetri janë të drejta sendore, madje mbi sendin e huaj;
- sendi i huaj përdoret ose shfrytëzohet në një mënyrë dhe drejtim të caktuar;
- pronari aktual i pronës shërbyese nuk mund të ngarkohet në bërje, por vetëm në mosveprim dhe në mosbërje;
- përveç frutëgëzimit, servitute nuk janë të jetërsueshme;
- me përjashtim të frutëgëzimit servitute nuk mund të krijohen në servitute;
- servitute si të drejta mbi sendin e huaj, sipas vëllimit dhe përmbajtjes, janë të drejta të kufizuara;
- krijimi i tyre është i vullnetshëm;

³⁶ KCSH, neni 265, paragrafi 1.

³⁷ KCSH, neni , paragrafi 1.

³⁸ KCSH, neni 232-258.

- ato nuk janë të lidhura (kufizuara) vetëm për një pronar të caktuar të sendit shërbyes, por për çdo pronar (posedues, mbajtës) të tij, etj.³⁹

Statovci vazhdon edhe me tej me veçoritë dhe dallimet ndërmjet llojeve të servituteve duke theksuar se:

- objekti i servitutit sendor është vetëm sendi i paluajtshëm, kurse objekt i servitutit personal është edhe sendi i luajtshëm edhe i paluajtshëm;
- servituti sendor krijohet në dobi të një sendi të paluajtshëm (më drejt në dobi të pronarit aktual), kurse servituti personal krijohet në dobi të një personi të caktuar;
- 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;
- përmbajtja e servitutit 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;
- 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 vetanak të titullarit;
- servitutet sendore janë të trashëgueshme, kurse servitutet personale, përveç në raste të jashtëzakonshme kur parashihen me kontratë, janë të patrashëgueshme;
- Servituti sendor është e drejtë e papjesëtueshme, kurse servituti personal në parim është e drejtë e pjesëtueshme;
- servitutet sendore në parim janë të përhershme, kurse ato personale janë të kufizuara në kohë dhe janë të lidhura me jetën e titullarit të servitutit;
- 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;
- format në të cilat shfaqet servituti sendor nuk janë të përcaktuara, shprehimisht të përcaktuara (as të kufizuara) në numër, kurse servitutet personale janë të përcaktuara

³⁹ Statovci, E drejta e servituteve, vepër e cituar, 95.

në numër, janë vetëm tri (frutëgëzimi, e drejta e përdorimit dhe e drejta e banimit) , pra për to vlen parimi *numerus clausus* etj.⁴⁰

1.3 Përkufizimi i servituteve sendore

Servitutet prediale ishin të drejtat që një pronar toke (mbajtësi i pronës dominante) kishte mbi tokën e një personi tjetër (mbajtësit të pronës serviente) dhe e gjithë kjo për shkak të pronësisë mbi tokën.⁴¹ Tradicionalisht, servitutet përcaktohen si një barrë që i ngarkohet një prone për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër. Barra në të cilën konsiston servituti, është kufizimi i të drejtës për të gëzuar një pronë të paluajtshme të përcaktuar si pronë shërbyese, të cilës i korrespondon e drejta e pronarit të një prone tjetër, të paluajtshme e përcaktuar si pronë dominuese.⁴² Nëse kthehemi në kohë, rezulton se servituti sendor është më i vjetër. Bile, më i vjetri servitut është servituti i tokës dhe në të drejtën klasike romake me *servitudes* nënkuptohej vetëm servituti tokësor.⁴³ Servituti sendor është e drejta e pronarit përkatës të një paluajtshmërie (paluajtshmëria dominuese) që një paluajtshmeri tjetër (paluajtshmëria shërbyese) në një mënyrë të caktuar ta shfrytëzojë apo të ndaloj kryerjen e një veprimi të caktuar ose të përjashtoj ushtrimin e së drejtës së caktuar, e cila rrjedh nga e drejta e pronësisë në paluajtshmërinë shërbyese.⁴⁴ Kur bëhet fjalë për këtë lloj të servitutit, gjithmonë është e qartë se objekt i servituteve sendore është paluajtshmëria. Pra servituti sendor lind dhe ushtrohet për paluajtshmërinë konkrete në rastin konkret. Servituti sendor i imponon durimin pronarit të pasurisë shërbyese, sepse i njëjti duhet të durojë që të mos shfrytëzojë pjesën e paluajtshmërisë së vet, për aq sa ekziston e drejta e servitutit, për interes të pronarit të paluajtshmërisë dominuese si dhe të mos pengoj ushtrimin e lirë të tij. Pronarit të pasurisë shërbyese, mundet që edhe të mos i shfrytëzohet ndonjë pjesë e paluajtshmërisë së vet me rastin e krijimit të servitutit, por mund edhe vetëm t'i ndalohet ushtrimi i një të drejte apo kryerja e një

⁴⁰ Statovci, E drejta e servituteve, vep. e cituar, faqe 95-96.

⁴¹ Borkowski, Du Plessis, E drejta romake, përkthyer nga Daco, Guri, Tiranë, faqe 234.

⁴² Galgano, Francesco, E drejta private, Tiranë, 2003, faqe 183-184.

⁴³ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 94.

⁴⁴ LPDTS i RK-së, neni 252.

veprimi që në realitet e drejta e pronësisë ia lejon. Për shembull, mund t'i ndalohej hapja e dritares së caktuar.

Servitutet sendore konsiderohen ato servitute në bazë të të cilave pronari i një sendi të paluajtshëm duhet të durojë që pronari i një sendi tjetër të paluajtshëm të shfrytëzojë sendin e tij të paluajtshëm për nevojat e sendit të vet ose pronari të mos shërbehet në interesin e këtij pronari të dytë me sendin e vet të paluajtshëm, për shkak se ekziston servituti sendor.⁴⁵ Në 'Hyrje në sistemin ligjor në Kosovë' nga autorët: Arsim Bajrami, Enver Hasani, Hajredin Kuçi, Iliriana Islami, Haxhi Gashi, Iset Morina, Avni Puka, Azem Hajdari, Mirlinda Batalli, Remzije Istrefi parashihet se "*Servituti gjithmonë i sjell një dobi titullarit të servitutit.*"⁴⁶ Pra baza që të konstituohet një e drejtë servituti është dobia në të mirë të pronarit të pasurisë dominante. Për këtë ka folur edhe Avokatura Ibrahimaga - Osmani - Tigani (I.O.T) në "E drejta civile- Ligjet e aplikueshme në Kosovë", se servituti sendor duhet t'i sigurojë donjë dobi titullarit të servitutit, në të kundërtën servituti është i palejuar.⁴⁷ Sa i përket përkufizimit të servituteve sendore, LPDTS i RMV-së, parasheh; Servituti sendor është e drejtë e pronarit të një paluajtshmërie (sendi i privilegjuar) që për nevojat e asaj paluajtshmërie të kryejë veprime të caktuara në paluajtshmërinë e pronarit tjetër (sendi shërbyes) ose të kërkojë nga pronari i sendit shërbyes të përmbahet nga kryerja e veprimeve të caktuara, të cilat përndryshe do të kishte të drejtë t'i kryente në paluajtshmërinë e tij.⁴⁸

Sipas nocionit apo përkufizimit të së drejtës sendore "E drejta sendore si pjesë e së drejtës civile, përfshin tërësinë e normave juridiko-civile, gjegjësisht të normave juridiko-sendore me të cilat rregullohen marrëdhëniet juridiko-civile të subjekteve lidhur me sendin e caktuar". Kjo na bën të kuptojmë se servitutet sendore krijohen ndërmjet pronarëve të ndryshëm lidhur me sendet apo paluajtshmëritë konkrete, sepse nuk mund të krijohet marrëdhënie në mes njeriut dhe sendit,

⁴⁵ Aliu, E Drejta Sendore, vepra e cituar, faqe 249.

⁴⁶ Bajrami Arsim, Hasani Enver, Kuçi Hajredin, Islami Iliriana, Gashi Haxhi, Morina Iset, Puka Avni, Hajdari Azem, Batalli Mirlinda, Istrefi Remzije, Hyrje në sistemin ligjor në Kosovë, faqe 195, Akademia e Drejtësisë së Kosovës, Prishtinë 2019.

⁴⁷ Avokatura Ibrahimaga - Osmani - Tigani (I.O.T), E drejta civile- Ligjet e aplikueshme në Kosovë, Prishtinë, 2014, faqe 330.

⁴⁸ LPDTS i RMV-Së, Neni 192, Paragrafi 2.

por ndërmjet pronarëve të ndryshëm lidhur me paluajtshmëritë e veta, meqenëse po bëjmë fjalë për servitutet sendore.

Autori Statovci, në veprën e vet 'E drejta e servituteve- aspekte komparative', servitutet sendore i përkufizon në këtë mënyrë: "*Servituti sendor është një e drejtë sendore, e cila bën të mundshme (ose, në bazë të së cilës bëhet e mundshme) që në dobi të një sendi të paluajtshëm të përdoret e shfrytëzohet një send tjetër i paluajtshëm.*"⁴⁹ Autori më tutje vazhdon, se ky përkufizim nuk është i plotë sepse nga ky përkufizim del qartë se fjala është për një të drejtë, bile për një të drejtë sendore, e cila është e lidhur për sende të paluajtshme, në bazë të së cilës shfrytëzohet ekonomikisht njëri send, duke e shfrytëzuar ose përdorur sendin tjetër. Fjala është për dy sende të paluajtshme që vihen në kombinim, që vihen në marrëdhënie në bazë të së cilës njëri send, duke u përdorur e shfrytëzuar ky, i bën të mundshme tjetrit që të shfrytëzohet ekonomikisht, duke u shfrytëzuar ai më mirë ose edhe duke e bërë të mundshëm shtimin e dobisë, e cila ndikon edhe në shtimin e vlerës së tij ekonomike. Mbështetur në këtë, do të mund të thuhet, pra, se servituti sendor në mënyrë simbolike mund të përcaktohet si marrëdhënie midis dy sendeve të paluajtshme. Si rezultat i kësaj, pra, as servituti dhe e drejta e servitutit sendor nuk mund të krijohet midis sendeve dhe nuk e krijojnë sendet, por krijohet vetëm në lidhje me sendet, në këtë rast, në lidhje me sendet e paluajtshme.⁵⁰ Statovci më tutje potencon edhe sendet e mundshme të paluajtshme si sende të paluajtshme në anën aktive dhe pasive, dominante ose shërbyese mund të jenë vetëm tokat, ndërtesat, shtëpitë dhe banesat.⁵¹ Meqenëse nga literatura kemi mësuar se çdo gjë që është e ngulitur në tokë konsiderohet send i paluajtshëm, sipas atij definicioni, disa sende të paluajtshme, që i njeh ligji po përjashtohen nga objekti i mundshëm i servituteve sendore. Nga e gjithë kjo nënkuptojmë që pronari i pronës shërbyese ngarkohet me një të drejtë mbi pronën e vet, që në parim nënkupton atë që i njëjti dëmtohet për pjesën e të drejtës së servitutit, por ligji ka paraparë dhe rregulluar të gjitha situatat e mundshme, duke ju përshtatur zhvillimeve të shoqërisë. Legjislacioni parasheh që për pjesën apo në relacion me dëmin që i shkaktohet pronarit të pronës shërbyese, të pranohet shpërblim apo kompensim nga

⁴⁹ Statovci, E drejta e servituteve, 99.

⁵⁰ Po aty, faqe 99.

⁵¹ Statovci, E drejta e servituteve, 100.

pronari i pasurisë dominuese. Neni 203 i LPDTS të RMV-së parasheh të drejtën e pronarit të sendit shërbyes në kompensim për servitutin e themeluar. Nëse pronarët e sendeve, ai i pronës shërbyese dhe dominante nuk arrijnë të merren vesh mbi kompensimin atëherë një gjë të tillë do ta përcaktojë gjykata, pas kërkesës së pronarit të sendit shërbyes.⁵²

1.4 Rëndësia e servituteve sendore

Në të gjitha sistemet juridike, domosdo paraqitet nevoja e ekzistimit të të drejtave subjektive sendore mbi sendin e vet dhe mbi sendin e huaj.⁵³ E dimë që të drejtat sendore mbi sendin e vet nënkuptojnë pronësinë ndërsa ato mbi sendin e huaj servitutet. Nga ky definicion kuptojmë që rëndësia e servituteve është e jashtëzakonshme. Vlerës se servituteve mund t'i referohemi si jetike për çdo sistem juridik. Çdo shtet në rregullimin ligjor të vet e ka të rregulluar edhe të drejtën mbi sendin e huaj si një e drejtë e pashmangshme dhe e domosdoshme për një funksionim të rregullt ligjor. Servitutet rregullojnë raportet ligjore ndërmjet pronarëve të ndryshëm të pronave dominante dhe atyre shërbyese. Ato rregullojnë dhe ruajnë raportet ndërmjet fqinjëve dhe komuniteteve. Servitutet sendore vijnë në shprehje aty ku pronarit përkatës të paluajtshmërisë, i bëhet e pamundur shfrytëzimi i pronës së vet, dhe për të shfrytëzuar atë i duhet domosdoshmërisht që të shfrytëzojë një pjesë të paluajtshmërisë së huaj. Pra krijohen rrethanat të cilat imponojnë kërkimin e së drejtës, të cilën ia nje ligji, atë të krijimit të servitutit, apo të drejtës reale sendore mbi sendin e huaj. Rëndësia e servituteve sendore konsiston në atë që t'i mundësohet me çdo kusht pronarit të paluajtshmërisë, shfrytëzimi i pronës dhe të ketë dobi nga ajo. Në praktikë krijohen shumë raste të cilat na drejtojnë nga servitutet. Në kohët e mëhershme ka pasur nevojë shumë më pak për këtë të drejtë, sepse zhvillimi i jetës dhe urbanizimi nuk ka qenë në nivelin që është sot, andaj edhe ka pasur shumë më pak lloje të servituteve sendore. Servitutet në përgjithësi dhe gjithashtu edhe ato sendore janë zhvilluar me kohë, me lindjen dhe krijimin e rrethanave të reja. Zhvillimi i shoqërisë na ka sjellë përpara situatave të reja të cilat kanë qenë shkaktarë të lindjes së llojeve të reja të

⁵² LPDTS i RMV-së, neni 203.

⁵³ Aliu, E drejta sendore, 231.

servituteve sendore. Në raport me zhvillimin e shoqërisë dhe rrethanave të reja të krijuara, janë zhvilluar edhe servitutet sepse rëndësia e tyre është e pazëvendësueshme dhe roli i tyre është aq i madh, për çdo sistem juridik, sa asnjë sistem juridik nuk do të ishte i plotë pa rregullimin ligjor të së drejtës sendore mbi sendin e huaj, pra servitutit. Profesori Aliu thekson se është e pamundur ekzistimi i të drejtës vetëm mbi sendin tënd sepse për realizimin e tagrave të pronësisë mbi sendin është e nevojshme edhe përdorimi i sendit të huaj siç është rasti me servitutit.⁵⁴

Nga kjo mund të kuptojmë shumë qartë vlerën dhe rëndësinë e servituteve, sepse ato kanë fituar rëndësi deri në atë shkallë sa është bërë i pamundur realizimi i të drejtës së pronësisë në plotni, pa pasur ndonjëher nevojë edhe për ndihmën nga ndonjë e drejtë mbi sendin e huaj. Për rëndësinë dhe rolin e servituteve, më së miri flet jetëgjatësia e tyre. Jemi të vetëdijshëm se ato kanë ekzistuar qysh nga kohët e lashta. Mbijetesa dhe rezistenca ndaj çdo periudhe jetësore na bën të kuptojmë se janë të duhura dhe të nevojshme për shoqërinë. Lashtësia e tyre dhe zhvillimi i tyre së bashku me zhvillimin e shoqërisë kanë qenë të domosdoshme dhe të paevitueshme. Pra zhvillimi i tyre, gjithmonë ka shkuar paralel me zhvillimin e shoqërisë, duke iu përshtatur krijimit të rrethanave të reja.

Në të drejtën sendore servitutet kanë një vend të rëndësishëm dhe në të shumtën e rasteve në literaturën juridike radhiten menjëherë pas institutit juridik të pronësisë dhe gjithmonë para të drejtave të tjera sendore mbi sendet e huaja.⁵⁵ Në të drejtën bashkëkohore roli i të drejtës së servituteve është zvogëluar për shkak se ekzistojnë edhe një numër i madh ligjesh të cilat në raste të caktuara e kufizojnë të drejtën e pronësisë dhe tani nuk është e mundur që servituti të jetë i vetmi rregulator i kufizimit të së drejtës së pronësisë. Në të drejtën e sotme, rregullimi i ndërtimit dhe shfrytëzimit të ndërtesave i nënshtrohet edhe një rregullative të planit urbanistik dhe tani këto çështje nuk ka nevojë të rregullohen të gjitha sipas principit të servituteve urbane.⁵⁶ Ajo çka është e rëndësishme të ceket është që, servitutet kanë ekzistuar që nga kohët e lashta, ekzistojnë edhe në kohët e sotme, me një rëndësi të pakontestueshme, dhe se do të ekzistojnë gjithmonë. Sa të ekzistojë shoqëria dhe jeta në tokë, do të ekzistojë e do të lind nevoja për të drejtat reale

⁵⁴ Aliu, E drejta sendore, 233.

⁵⁵ Aliu, E drejta sendore, 233.

⁵⁶ Aliu, E drejta sendore, 235.

sendore mbi sendin e huaj, pra për servitutet. Nëse në ndonjë rast, një pronar është në rolin e pronarit të pasursë shërbyese, në rastin tjetër mund të jetë në rolin e asaj dominante, prandaj servitutet nuk shkojnë në dëm të askujt por vetëm në ndihmë dhe lehtësim e mundësim të shfrytëzimit të plotë të së drejtës së pronësisë.

1.5 Kufizimi i të drejtës së pronësisë

Në të kaluarën, pronësia (*proprietas*) ka qenë e pakufizuar dhe është konsideruar si e drejtë hyjnore. Pronari, jo vetëm që ka në pronësi tokën, por edhe atë që është mbi dhe nën tokë. Mirëpo, më vonë kemi disa kufizime mbi pronësinë. Këto kufizime kanë për qëllim që pronari të ushtrojë autorizimet e veta në mënyrë të caktuar, duke i respektuar edhe nevojat e të tjerëve që lindin si rezultat i fqinjësisë. Për shembull, në qytet nevojitet infrastruktura, p.sh., ujësjellësi, mandej rrugët e ndryshme.⁵⁷ Në kohën e nxjerrjes së Kodeve Civile, të shek. XIX, fillon të qartësohet më shumë kufizimi ligjor i ushtrimit të së drejtës së pronësisë. Së pari, Kodi Civil i Francës, parasheh se, pronësia e tokës shtrihet deri te lartësia dhe thellësia e dobishme për ushtrimin e saj, pra i ndalohet pronarit të punojë diçka ose të ushtrojë ndonjë autorizim që sipas përmbajtjes së përgjithshme të pronësisë ai mund të bëjë dhe përcaktohet se në ç'mënyrë pronari duhet ta shfrytëzojë dhe ta disponojë sendin e vet.⁵⁸ Ky kufizim i pronësisë, në kuadër të shtrirjes së saj në lartësi dhe thellësi të tokës është pranuar dhe këtë fakt e parasheh edhe Kodi Civil i Shqipërisë në nenin 154 sipas të cilit *“E drejta e pronësisë mbi tokën shtrihet gjer në lartësinë dhe thellësinë që është e dobishme për ushtrimin e saj, në kushtet e parashikuara me ligj.”*⁵⁹ Kjo nënkupton atë që, legjislacioni në fuqi, ka bërë një lloj kufizimi të ushtrimit të pronësisë, duke i respektuar edhe të drejtat e të tjerëve, sepse nuk ka mundësi të lejohet ushtrimi i të drejtës së pronësisë deri në infinit, pra ajo duhet të ushtrohet vetëm për atë që sa i nevojitet pronarit, vetëm për atë që arrihen objektivat e një pronari mbi pronën e vet, e jo t'i ndalohet tjetrit

⁵⁷ Aliu, E drejta sendore, 99.

⁵⁸ Po aty, faqe 99.

⁵⁹ KCSH, neni 154.

ndonjë nevojë e mundshme, për pjesën për të cilën pronari nuk ka nevojë dhe pa të cilën ai i arrin objektivat apo i realizon autorizimet e pronarit.

Pronësia dhe të drejtat sendore të tjera mund të kufizohen ose të merren kundër vullnetit të titullarit vetëm sipas kushteve dhe procedurave të përcaktuara me ligj.⁶⁰ E drejta e pronësisë është e drejtë subjektive civile me karakter absolut, e cila ushtrohet sipas dëshirës dhe vullnetit të pronarit, duke mos u penguar nga askush. LPDTS i Kosovës, në nenin 18, paragrafin e parë, për pronësinë parasheh se *“Pronësia është e drejta e tërësishme në një send. Pronari mund të disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, veçanërisht atë ta posedojë dhe ta përdorë, me atë të disponojë dhe të tjerët t’i përfshijë nga çfarëdo ndikimi, nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti.”*⁶¹ Pjesa deri tek *“nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti”* është e qartë, ne do ndalemi këtu, meqenëse jemi duke trajtuar kufizimin e të drejtës së pronësisë. Nga kjo kuptojmë se edhe e drejta e pronësisë mund të kufizohet dhe atë me ligj apo me ndonjë të drejtë të krijuar për personin e tretë, në rastin konkret. Edhe LPDTS i RMV-së e jep thujtë të njëjtin përkufizim për pronësinë. *“Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, tërësisht ta shfrytëzojë dhe disponojë me të sipas vullnetit të vet, përderisa kjo nuk është në kundërshtim me ligjin ose me ndonjë të drejtë të personit tjetër.”*⁶²

Është evident fakti që në kuadër të së drejtës së pronësisë mund të konstituohen edhe të drejta tjera, të cilat e kufizojnë të njëjtën. Këtë fakt e parasheh LPDTS i RMV-së, në nenin 4, i cili parasheh se *“Në sendin në të cilin ekziston e drejta e pronësisë mund të krijohen të drejta të kufizuara sendore, siç janë e drejta e servitutit, e drejta e pengut, e drejta e barrës sendore dhe të drejta të tjera sendore (në tekstin e më tutjeshëm: të drejta të tjera sendore), nën kushte të përcaktuara me ligj.”*⁶³

E drejta e pronësisë është e drejtë sendore e cila titullarit të vet (pronarit) i jep autorizimin më të plotë për çdo pushtet juridik privat, çka rendi juridik e lejon dhe që shteti e garanton, respektivisht pronësia është e drejta e tërësishme në një send, që nënkupton se pronari mund të

⁶⁰ LPDTS i RK-së, neni 1, paragrafi 4.

⁶¹ LPDTS i RK-së, neni 18, paragrafi 1.

⁶² LPDTS i RMV-së, neni 8, paragrafi 1.

⁶³ LPDTS i RMV-së, neni 4.

disponojë me sendin sipas dëshirës së tij, do të thotë ta shes, ta dhurojë, ta shkatërrojë pa i cënuar të drejtat e tjerëve, gjithashtu ta mbajë dhe ta përdorë sendin si dhe ta disponojë dhe të tjerët t'i përjashtojë nga çfarëdo ndikimi, pra realizohet veprimi *erga omnes* i të drejtës sendore. Përjashtimi i personave të tjerë lejohet vetëm nëse nuk kundërshtohet nga ligji ose nga të drejtat e një të treti, p.sh., pronari nuk mund t'ia ndalojë dikujt ushtrimin e të drejtës së servitutit.⁶⁴

E drejta e pronësisë është e pakufizuar, përveç nëse me ligj është kufizuar si dhe për të mirë të interesit publik, kur këtë e parasheh shprehimisht ligji. Ky kufizim e ka bazën në aktin më të lartë të një vendi. Në Kosovë, sipas Kornizës Kushtetuese dhe me Ligjin e Aplikueshëm: *“ndalohet ushtrimi i të drejtës së pronësisë në kundërshtim me qëllimin për të cilin është konstituuar me ligj ose është pranuar, ose në kundërshtim me moralin.”*⁶⁵ Pra nuk mundet të dalë interesi vetanëk asnjëherë para atij të përgjithshëm, dhe për këtë arsye në raste të caktuar edhe mund të kufizohet ajo që në parim, është e drejtë subjektive civile absolute, apo e pakufizuar si e drejtë. Gjithashtu e drejta e pronësisë mund të kufizohet edhe për interesa të personave të tretë, të cilët pa konstituimin e një të drejtë mbi sendin e huaj nuk mund të operojnë apo realizojnë interesin vetanëk, gjë kjo e rregulluar me ligjet ekzistuese të shteteve.

Askush nuk mund të shpronësohet ose t'i kufizohet e drejta e ushtrimit të së drejtës të pronës që barazohet me shpronësimin, përveçse kur këtë e kërkojnë interesa publike dhe kurdoherë kundrejt një shpërblimi të drejtë.⁶⁶ Këtë gjë e rregullojnë edhe kushtetutat e Republikës së Kroacisë, të Republikës së Maqedonisë së Veriut, të Republikës së Shqipërisë dhe në Kornizën Kushtetuese për Vetëqeverisje të Përkohshme në Kosovë, parashihet si përjashtim mundësia e marrjes apo kufizimit të pronësisë në interes të shtetit (interes të përgjithshëm) me kompensim sipas çmimit në treg.⁶⁷ E drejta e pronësisë mund të kufizohet ose të merret kur bëhet fjalë për interes publik të përcaktuar me ligj.⁶⁸ Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut flet për kufizimet e përgjithshme dhe të veçanta të së drejtës së pronësisë. Ky ligj në nenin 9 flet për kufizimet e përgjithshme, si vjon: *“Pronari e realizon të*

⁶⁴ Aliu, E drejta sendore, 93.

⁶⁵ Aliu, E drejta sendore, 95.

⁶⁶ KCSH, neni 153.

⁶⁷ Aliu, E drejta sendore, vepwr e cituar, 96.

⁶⁸ LPDTS i RMV-së, neni 10.

drejtën e tij të pronësisë në përputhje me natyrën dhe destinimin e sendit, si dhe me interesin e përgjithshëm të përcaktuar me ligj. Është i ndaluar realizimi i së drejtës së pronësisë në kundërshtim me qëllimin për të cilin është njohur dhe krijuar me ligj, ose në kundërshtim me moralin e shoqërisë. E drejta e pronësisë nuk guxon të ushtrohet me qëllim që t'i shkaktohet dëm tjetrit ose ai të pengohet në realizimin e të drejtës së tij.”⁶⁹ Pra çdo e drejtë pronësie bart me vete qëllimin apo arsyeshmërinë e krijimit të saj dhe kësaj duhet t’i përmbahet me përpikmëri pronari, duke e realizuar atë të drejtë në mënyrë të duhur e të arsyeshme, me mirëbesim dhe asnjëher në keqbesim apo në kundërshtim me rregullat e moralit të shoqërisë dhe interesin e përgjithshëm sepse do të shkaktonte pengesa dhe thyerje të ligjit, gjë që nuk do t’i kontribuonte askujt. Në nenin 11 LPDTS i RMV-së, parasheh kufizimet e veçanta të së drejtës së pronësisë. “Pronari i paluajtshmërisë është i obliguar që gjatë shfrytëzimit të paluajtshmërisë të përmbahet nga veprimet dhe t’i mënjanojë arsyet që dalin nga paluajtshmëria e tij me të cilat vështirësohet shfrytëzimi i paluajtshmërive të tjera (lëshimi i tymit, aromave të pakëndshme, nxehtësisë, blözës, dridhjeve, zhurmave, rrjedhës së ujrave të zeza dhe të ngjashme), mbi masën që është e zakonshme duke pasur parasysh natyrën dhe destinimin e paluajtshmërisë dhe të zakoneve të vendit ose me të cilat shkaktohet dëm më i madh nëse me ligj nuk është përcaktuar ndryshe.”⁷⁰

Meqenëse jemi duke bërë fjalë për kufizimet e të drejtës së pronësisë si e drejtë subjektive civile me karakter absolut, atëherë kjo e drejtë kufizohet edhe në rastet e krijimit të servituteve. Servitutet, nga vet përkufizimi i tyre, si të drejta reale sendore mbi sendin e huaj, na bëjnë të qartë se ato nuk krijohen mbi sendet e vetë pronarit që është titullar i servitutit. Servitutet janë të drejta sendore, të cilat krijohen mbi sendin e huaj. Servitutet në përgjithësi e ato sendore ne veçanti, për të cilat jemi duke bërë fjalë në këtë punim, e kufizojnë të drejtën e pronësisë, për pjesën sa krijohet e drejta e servitutit, sepse pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar me servitut, nuk ka mundësi që ta shfrytëzojë në plotni paluajtshmërinë e vet sepse në një pjesë aty ekziston një e drejtë në dobi të një paluajtshmërie tjetër e cila ia imponon një gjë të tillë.

Të drejtat sendore mbi sendin e huaj paraqesin një grup të të drejtave sendore që janë për nga vëllimi të kufizuara dhe ky pushtet nuk është i barabartë me atë të pronësisë. Të drejtat sendore

⁶⁹ LPDTS i RMV-së, neni 9.

⁷⁰ LPDTS i RMV-së, neni 11.

mbi sendin e huaj, jo vetëm që janë vetëpërvete të kufizuara, ato njëkohësisht paraqesin një kufizim të së drejtës së pronësisë.⁷¹ Nga kjo nënkuptojmë se dy të drejtat, si ajo e pronësisë ashtu dhe e servitutit janë të kufizuara në ushtrimin e tyre, sepse nëse bëhet fjalë për të drejtën e pronësisë, titullari i saj atë të drejtë jo vetëm që duhet ta ushtrojë në suaza të ligjit, por edhe duhet të respektojë dhe të bëjë të mundshme edhe ushtrimin e të drejtave të të tjerëve, me rastin e ekzistimit të tyre. Në anën tjetër edhe e dejta e servituit është e kufizuar sepse e dimë që ajo krijohet mbi sendin e huaj, dhe nuk ka mundësi që të shfrytëzohet sendi i tjetrit e të mos jetë e kufizuar. Kufizimi i të drejtës së servitutit e ka kuptimin e asaj që prona e huaj duhet të ngarkohet në minimum aq sa të arrihet objektivi i pronarit të pronës dominante. E drejta e servitutit duhet të krijohet vetëm për pjesën dhe kohën që nevojitet apo që arsyetohet.

1.6 Parimet e të drejtës së servitutit

E drejta e servituteve, si dhe e drejta e pronësisë paraqet një institut juridik unik në të drejtën sendore dhe si i tillë rregullohet duke u mbështetur në disa parime. Këto parime duhet të jenë të përbashkëta për të gjitha llojet e servituteve, si për servitutet sendore ashtu edhe për servitutet personale.⁷² Parimet të çdo institut apo edhe degë e së drejtës paraqesin boshtin mbi të cilin funksionojnë dhe operojnë si dhe pasqyrojnë veprimtarinë dhe kuptimin e tyre.

Natyrisht që sa i përket parimeve të mundshme të servituteve ka teori dhe mendime të ndryshme ndërmjet autorëve të lidhur me numrin dhe shumëllojshmërinë e tyre.

Duke u nisur nga kjo që u tha më lart, parimet e së drejtës së servituteve janë:

- Parimi sipas të cilit servituti ka të bëjë me sendin e huaj;
- Parimi sipas të cilit servituti nuk mund të ekzistojë në të vepruar;
- Parimi i restriktionit të servitutit; dhe
- Parimi i pacenueshmërisë së servituteve.⁷³

⁷¹ Aliu, E drejta sendore, 231.

⁷² Aliu, E drejta sendore, 237.

⁷³ Po aty, faqe 237.

Një ndarje të ngjashme, por për nga numri më shumë, sa i përket parimeve të servituteve e bën edhe Ejup Statovci në veprën e vet “E drejta e Servituteve-aspekte komparative”

Ai parimet e servituteve i përcakton si vijon:

- Servituti është e drejtë sendore
- Servituti është e drejtë sendore në sendin e huaj
- Servituti nuk mund të jetë në bërje
- Servituti duhet të jetë i dobishëm
- Ushtrimi i servitutit duhet të bëhet me kujdes
- Patjetërsueshmëria e pavarur e servituteve
- Servituti në servitutin nuk mund të ketë
- Servitutet sendore janë të papjestueshme.⁷⁴

“Servituti është e drejtë sendore: Të drejtat subjektive civile të cilat u takojnë subjekteve të së drejtës ndahen në të drejta absolute dhe të drejta relative.”⁷⁵ “Në të drejtën tonë pozitive, si të drejta subjektive civile të karakterit absolut (të drejta absolute) janë: të drejtat sendore (reale) dhe të drejtat personale.”⁷⁶ Në grupin e të drejtave sendore, ndër të tjera, bëjnë pjesë servitutet, si të drejta subjektive civile që veprojnë ndaj të gjithëve apo thënë më ndryshe me karakter absolut. Servitutet si të drejta sendore përmbajnë në vete të gjitha karakteristikat e të drejtave të tjera sendore.

Servituti është e drejtë sendore në një send të huaj: Kur është bërë fjalë për servitutin gjithmonë ka qenë i njohur fakti se ka të bëjë me sendin e huaj. Thelbi kryesor i lindjes, zhvillimit dhe ekzistencës së servituteve si të drejta sendore subjektive civile, është shfrytëzimi i sendit të tjetrit për interesa të veta. Servituti është e drejtë reciproke, që do të thotë se në raste të caktuara, pronarët e pronave të ndryshme, nganjëherë mund të kenë rolin e pronarit të pronës shërbyese nganjëherë të asaj dominante, varësisht prej rrethanave. Në mënyrë që pronarit të

⁷⁴ Statovci, E drejta e servituteve, 81-94.

⁷⁵ Aliu Abdulla, E Drejta Civile, Prishtinë, 2013, faqe 301.

⁷⁶ Aliu, E drejta civile, 302.

pronës dominante t'i mundësohet shfrytëzimi i sendit në mënyrën më të mirë të mundshme, shpesh vjen në pah fakti i përdorimit të sendit të huaj apo të pronës shërbyese.

Ky parim se servituti është e drejtë sendore në një send të huaj, nuk është gjithëherë prezent sepse njihen edhe përjashtimet nga ky rregull për shkak se ekzistojnë Kode Civile dhe ligje të cilat ekzistimin e servitutit mbi pasuritë e të njëjtit pronar e shohin si realitet.⁷⁷ Gjithmonë ka përjashtime, mirëpo shtrohet pyetja: ky përjashtim a e zbeh qëllimin e krijimit dhe ekzistimit të servitutit, a e prek thelbin kryesor për të cilin ekzistojnë servitutet, a i humb kuptimin e vërtetë të drejtave reale sendore në sendin e huaj? Pra lindin shumë pyetje dhe dyshime lidhur me atë se sa do të ndikojë dhe ndryshojë ky përjashtim karakterin e servituteve. Profesori Abdulla Aliu thekson se: *“Nuk është e mundur, që sot këto përjashtime ekzistuese t’ia humbin karakterin servitutit si e drejtë sendore mbi sendin e huaj.”*⁷⁸ Duhet përmendur se, Kodi Civil i Zvicrës, e njeh mundësinë e krijimit të servitutit edhe në sendin e vet. Ai parasheh që pronari i dy paluajtshmërive ka të drejtë të krijojë servitutin në favor të tjetrës, çka do të thotë, se parimi i përmendur në të drejtën moderne nuk përfilllet, pra sipas Kodit Civil të Zvicrës, pronarit i lejohej 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.⁷⁹ Për mundësinë e krijimit të servitutit mbi sendet e veta, nga një pronar, flet edhe Kodi Civil i Shqipërisë, me atë që ky kod i referohet si servitute 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.”*⁸⁰ Pra edhe Kodi Civil i Shqipërisë e lejon krijimin e servitutit nga pronari i njëjtë mbi prona të vetat dhe si pasojë e kësaj në rast të tjetërsimit të pronës apo thënë më konkretisht në rast se pronari shet njërën apo të dy pronat, atëherë konsiderohet se servituti ekziston për të dy anët, si atë aktive apo pasive.

Jopronari fiton të drejtë servituti në sendin e pronarit aktual, megjithëse sot servituti mund të krijohej edhe në sendin e jopronarit, kështu ndodh p.sh. me mjetin në pronësinë shoqërore.

⁷⁷ Aliu, E Drejta sendore, 239.

⁷⁸ Po aty, faqe 239.

⁷⁹ Aliu, E drejta sendore, 239.

⁸⁰ Kodi Civil i Shqipërisë, neni, 281, paragrafi 1.

Titullari i të drejtës së pronësisë ose personi juridik shoqëror mund të krijojë servitut në mjetin shoqëror, të një personi juridik shoqëror tjetër.⁸¹

Servituti nuk mund të jetë në bërje (në të vepruar): Parimi se, servituti nuk mund të jetë në bërje (në të vepruar) nënkupton faktin se, pronari i pasurisë shërbyese pra pronari i pasurisë e cila është e ngarkuar me servitut, duhet vetëm që të durojë që titullari i servitutit të kryejë veprime të caktuara ose duhet të heq dorë nga kryerja e disa veprimeve, të cilat përndryshe do të kishte të drejtë t'i bënte si titullar i të drejtës së pronësisë.⁸² Pra pronari i pasurisë, e cila është e ngarkuar me servitut, asesi nuk ka obligim që të ndërmarrë masa në favor të titullarit të servitutit. Një servitut sendor nuk mund ta detyrojë pronarin e paluajtshmërisë shërbyese për një veprim.⁸³ Pronari i pasurisë shërbyese vetëm duhet të duroj në mënyrë që të jetësohet ushtrimi i servitutit, ai as nuk duhet të bëjë përpjekje në mënyrë që t'i pamundësohet ose vështirësohet ushtrimi i të drejtës pronarit të pronës dominante, por as nuk obligohet që të ndërmarrë veprime në dobi të të njëjtit. Qysh në të drejtën romake çmohej se esenca e domethënies së servitutit nuk qëndron në kërkesën, që pronari i sendit shërbyes të veprojë si p.sh. 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 veprojë.⁸⁴ Sipas KCSH *“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.”*⁸⁵ Jo rastësisht përmendet pjesa *“përveç kur në ligj ose nga titulli, parashikohet ndryshe”*. Sot kemi shumëllojshmëri të servituteve dhe në disa raste mund të ndodhë që të kemi përjashtim të këtij parimi për të cilin po diskutojmë. Gjithmonë ka përjashtime prandaj edhe ky parim bën disa sosh. Në disa raste, pronari duhet të mirëmbajë sendin që është pasuri shërbyese në mënyrë që servituti të ushtrohet në mënyrë të rregullt, për shembull, kur muri është objekt i servitutit, ai duhet ta mirëmbajë në gjendje të rregullt dhe të

⁸¹ Statovci, E drejta e servituteve, 81.

⁸² Aliu, E drejta sendore, 240.

⁸³ Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Kosovës, neni 252, paragrafi 3.

⁸⁴ Statovci, E drejta e servituteve, 83.

⁸⁵ KCSH, neni 263.

përdorshme që mos të shkojë deri te shkatërrimi i tij dhe të shkaktojë shuarjen e të drejtës së servitutit të mbështetjes së ndërtesës në murin e huaj.⁸⁶

Servituti duhet të jetë i dobishëm (utilis). Parimi se, servituti duhet të jetë i dobishëm (*utilis*) nënkupton faktin se për të ekzistuar një servitut duhet patjetër të ekzistojë nevoja për konstituimin e tij.⁸⁷ E dimë që servitutet janë të drejta sendore në sendin e huaj, prandaj duhet të jemi shumë të kujdesshëm në konstituimin e arsyeshëm të tyre. Servituti duhet të vijë në shprehje vetëm kur nevoja për të është e pashmangshme, pra kur është i domosdoshëm për krijim, si e drejtë. Servitutet, siç e dimë janë të drejta të cilat e kufizojnë të drejtën e pronësisë, prandaj nuk do mend që për krijimin e mundshëm të tyre duhet një vërtetim real e rrënjësor i gjendjes faktike. Ato duhet të krijohen vetëm kur pa të, si e drejtë, nuk bën dhe vetëm për aq sa i nevojitet pronarit të pronës dominante.

Sipas LPDTS të RK-së, (*Servituti sendor duhet t'i siguroj ndonjë dobi titullarit të servitutit, përndryshe servituti është i palejuar*).⁸⁸

Nga ky nen i Ligjit për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Kosovës kuptojmë se servituti si e drejtë nuk duhet të krijohet vetëm sa për t'u krijuar, por duhet që domosdoshmërisht të ekzistojë fakti dhe vërtetimi i faktit se do t'i bëj ndonjë dobi titullarit të servitutit.

Dobia nuk mund të jetë e tillë, që servituti të krijohet në sendin e pronarit vetëm sa për të luajtur tenis ose sa për të shëtitur çdo pasdreke ose një herë në javë. Dobia duhet të kenë një qëllim të kuptimtë, të arsyeshëm, sepse servitutin, siç është thënë, dhe sikundër dihet, e kushtëzojnë nevojat ekonomike.⁸⁹ Në kuadër të së drejtës mosekzistimi i nevojës për servitut duhet të jetë kusht i mjaftueshëm për shuarjen e të drejtës së servitutit. Servituti kur bëhet i padobishëm për funksionimin e një paluajtshmërie apo plotësimin e ndonjë kërkesë të personit, duhet të shuhet.⁹⁰

⁸⁶ Aliu, E drejta sendore, 240.

⁸⁷ Aliu, E drejta sendore, 241.

⁸⁸ LPDTS i Kosovës, neni 252, paragrafi 2.

⁸⁹ Statovci, E drejta e servituteve, 85.

⁹⁰ Aliu, E drejta sendore, 241.

Parimi i restriksionit të servitutit (Ushtrimi i servitutit duhet të bëhet me kujdes). Parimi i ushtrimit të servitutit me kujdes apo ndryshe siç quhet edhe parimi i restriksionit, nënkupton se titullari i të drejtës së servitutit duhet ta ushtrojë të drejtën e vet në mënyrë që sa më pak ta ngarkojë apo të dëmtojë pasurinë shërbyese.⁹¹ Kuptimi i servitutit si e drejtë na bën të qartë se realizohet apo konkretizohet mbi një send të huaj, prandaj do të ishte e padrejtë dhe e palogjikshme që të ushtrohet në mënyrë të pakontrolluar dhe me keqbesim. Qëllimi i servitutit është t'i mundësohet pronarit të pronës dominante realizimi i objektivave të veta, duke përdorur pronën e tjetrit, por në anën tjetër ekziston edhe fakti që pronari i pronës shërbyese duhet të dëmtohet sa më pak, prandaj duhet të jemi shumë të kujdesshëm që të krijohet servituti vetëm për pjesën për aq sa ka nevojë pronari i pronës dominante, aq sa në minimum të realizohet qëllimi dhe për pjesën sa krijohet të ushtrohet me kujdes dhe me mirëbesim.

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 të ndërrojë vendin e kalimit të rrugës, të monopazit, të shtegut etj., kur këto tanimë janë bërë barrë e rëndë ose e panevojshme për pronën shërbyese, por ai mund të kërkojë edhe pushimin e plotë të servitutit.⁹²

Ligji për pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Kosovës përmban një nen sipas të cilit *“(titullari i të drejtës së servitutit sendor duhet ta ushtron servitutin në atë mënyrë, që pasurisë së paluajtshme shërbyese ti paraqes ngarkesën më të vogël të mundshme. Gjatë ushtrimit të një servituti, titullari i servitutit i ruan në mënyrë adekuate edhe interesat e pronarit të paluajtshmërisë së ngarkuar, derisa nuk cenohet ushtrimi i servitutit.”*⁹³

Sa i përket çështjes së ushtrimit të servitutit me kujdes, edhe Kodi Civil i Shqipërisë parasheh që *“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*

⁹¹ Aliu, E drejta sendore, 242.

⁹² Statovci, E drejta e servituteve, 87.

⁹³ LPDTS i Kosovës, neni 254.

shërbyese.⁹⁴ E drejta e servitutit duhet të ushtrohet në kohën dhe në mënyrën që sjell më pak vështirësi e shqetësime për pronarin e pronës shërbyese.”⁹⁵

LPDTS i RMV-së, gjithashtu përmban dispozitë sa i përket ushtrimit të drejtës së servitutit me kujdes dhe përcakton se “*Servituti sendor ushtrohet në mënyrën në të cilën sa më pak ngarkohet sendi shërbyes.*”⁹⁶ Po ashtu përmban edhe një paragraf sa i përket të drejtave dhe ndalesave për pronarin e pronës shërbyese: “*pronari i sendit shërbyes nuk guxon të bëjë asgjë, që do të pamundësonte ose në mënyrë të konsiderueshme do ta vështirësonte ushtrimin e servitutit, por nuk është i detyruar që edhe të bëjë diçka, përveç nëse është përcaktuar ndryshe.*”⁹⁷

Pra, ashtu siç i është përcaktuar, pronarit të pronës dominante, që ushtrimin e servitutit ta ushtrojë me kujdes maksimal dhe me mirëbesim, ka obligim edhe për pronarin e pronës shërbyese. Përveç ngarkesës së pronës, pronarit të pronës shërbyese i ndalohet që të bëjë çfarëdo veprimi që do të pengonte pronarin e pronës dominante në ushtrimin e të drejtës së vet.

Patjetërsueshmëria e pavarur e servituteve (Servitutet janë të patjetërsueshme vetëpërveti).

Parimi i patjetërsueshmërisë në mënyrë të pavarur të servitutit nënkupton se servitutet nuk mund të tjetërsohen pa tjetërsimin edhe të vetë pasurisë shërbyese, gjegjësisht pasurisë dominuese, kjo do të thotë se servituti gjithmonë ndan fatin e pasurive e jo të pronarëve.⁹⁸ Servituti dhe pronat, si ajo në anën aktive apo pasive, janë të lidhura dhe të pandashme njëra me tjetrën, këto ndajnë fatin e përbashkët. Pa marrë parasysh pronarin, i cili mund të ndërrohet me kohë, e drejta e servitutit ekziston deri sa të ketë nevojë sepse servituti ndan fatin e pasurive e jo të pronarëve. Nëse bëhet tjetërsimi i pasurive, ai bëhet me të drejtën e servitutit në të. Në Ligjin për Procedurën Përmbartimore ceket se servitutet sendore, barrët sendore dhe të drejtat e

⁹⁴ KCSH, neni 288.

⁹⁵ KCSH, neni 289.

⁹⁶ Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut, Gazeta zyrtare e RMV-së, nr. 18 të 05-03-2001, neni 197, paragrafi 2.

⁹⁷ LPDTS i RMV-së, neni 197, paragrafi 3.

⁹⁸ Aliu, E drejta sendore, 243-244.

ndërtimit në sendin e paluajtshëm nuk shuhen me shitjen e paluajtshmërisë, por ato të drejta barten tek pronarët e rinj së bashku me objektin e shitblerjes.⁹⁹

Servitutet barten së bashku me tokën shërbyese apo tokën dominuese. Në qoftë se bartet toka dominuese, servitutet konsiderohen si pertinencë e tokës sunduese, ndërsa nëse bartet toka shërbyese, servituti konsiderohen si barrë e tokës shërbyese.¹⁰⁰

Sipas prof. Ejup Statovcit servitutet vetëpërvete janë të papjestueshme, qoftë në anën aktive, qoftë në anën pasive.¹⁰¹ Kjo do të thotë, se në anën aktive, servituti nuk mund të ndahet në atë mënyrë, që ai të jetësohet pavarësisht nga sendi dominant në dobi të të cilit është krijuar servituti në një send (tokë) tjetër ose jetësimi 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 jetësohet nën një send (tokë) tjetër.¹⁰²

LPDTS i Kosovës, sa i përket patjetërsimit të pavarur të servituteve parasheh se *“Nëse paluajtshmëria dominuese ndahet, servituti vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse servituti është i dobishëm vetëm për njëren pjesë të paluajtshmërisë dominuese, ai vazhdon të qëndrojë vetëm për këtë pjesë. Ushtrimi i servitutit nuk mund të vështirësohet për paluajtshmërinë e ngarkuar në rast të ndarjes së paluajtshmërisë dominuese. Nëse ndahet paluajtshmëria e ngarkuar, servituti sendor vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse ushtrimi i servitutit sendor kufizohet në një pjesë të caktuar të paluajtshmërisë së ngarkuar, pjesët e tjera të paluajtshmërisë lirohen nga servituti.”*¹⁰³

Ndërsa Kodi Civil i Shqipërisë, për këtë parim, parasheh se *“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.”*¹⁰⁴ Pra nëse prona dominante në dobi të së cilës është krijuar e drejta

⁹⁹ Ligji nr. 04/L-139 për Procedurën përmbartimore, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës, Prishtinë, Janar 2013, neni 211, paragrafi 1.

¹⁰⁰ Aliu, E drejta sendore, 244.

¹⁰¹ Statovci, E drejta e servituteve, 89

¹⁰² Po aty, vepër e cituar, faqe 89.

¹⁰³ LPDTS i Kosovës, neni 257, paragrafi 1 dhe 2.

¹⁰⁴ Neni 290 i KCSH

e servitutit pjesëtohet, të gjithë pronarët e pjesëve të veçanta mund të shërbehen me atë servitut.

Servitut në vetë servitutin nuk mund të ketë. Parimi se servitut në vetë servitutin nuk mund të ketë, nënkupton faktin se, e drejta e servitutit nuk mund të ngarkohet me servitut. Në parim, nuk mund të ekzistojë servitut mbi servitutin, por kjo nuk e përjashton mundësinë që në një paluajtshmëri të ketë më shumë servitute. Në këto raste është e domosdoshme që servitutet të ushtrohen në mënyrë të papenguar, pra nuk guxon një servitut të konstituohet duke penguar ushtrimin e servitutit tjetër ekzistues.¹⁰⁵ Pra e drejta e servituit, si e drejtë mbi sendin e huaj, duhet të veprojë e vetme, në mënyrë të lirë, duke mos u rrezikuar nga asgjë dhe askush si dhe duke u respektuar nga të gjithë, madje edhe duke e ndaluar me legjislacion se servitut mbi servitutin nuk mund të krijohet sepse rrezikohet servituti ekzistues. Ky parim na e bën të qartë se aty ku ekziston një e drejtë nuk ka mundësi të bëhen dy të drejta një mbi një, por kjo nuk e përjashton mundësinë që në një paluajtshmëri të ketë më shumë servitute, duke mos e rrezikuar njëra tjetrën.

LPDTS i RMV-së, parasheh se *“Në të njëjtën paluajtshmëri mund të themelohen më tepër servitute sendore të llojeve të ndryshme, si dhe me krijimin e një servituti të ri sendor nuk mund të rrezikohet servituti ekzistues.”*¹⁰⁶ Është shumë e qartë se në një paluajtshmëri mund të themelohet më shumë se një e drejtë e servitutit por duke mos rrezikuar ato të drejta të servituteve të cilat kanë qenë të krijuara më përpara.

Servitutet sendore janë të papjestueshme. Sipas këtij parimi, e drejta e servitutit është e papjestueshme edhe në qoftë se ndodh pjesëtimi i sendit mbi të cilin është krijuar servituti ose i sendit në dobi të të cilit është krijuar servituti. Servituti është i papjestueshëm pa marrë parasysh se a pjesëtohet sendi dominant ose sendi shërbyes. Kjo ngase 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 bëhet zakonisht.¹⁰⁷ E drejta e servitutit është një e drejtë unike dhe nuk ka kurrfarë varshmërie nga fakti i pjestimit të pasurisë

¹⁰⁵ Aliu, E drejta e sendore, 245.

¹⁰⁶ LPDTS i RMV-së, neni 198, paragrafi 1 dhe 2.

¹⁰⁷ Statovci, E drejta e servituteve, 90-91.

dominuose apo ndonjë veprimi tjetër në pasurinë dominuose. Servitutet nuk mund të fitohen apo të shuhen vetëm në një pjesë të sipërfaqes së tokës, por vetëm në favor ose barrë të një paluajtshmërie të tërë.¹⁰⁸ Ashtu siç cekëm më herët se servitutet nuk ndajnë fatin e pronarëve por të pasurive, tek papjestueshmëria e servituteve vlen të theksohet se servitutet pavarësisht pjestueshmërisë së pasurive ato veprojnë dhe qëndrojnë unike duke mos pasur mundësi të ndahen në përpjestim me pasuritë.

Nëse paluajtshmëria dominuose ndahet, servituti vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse servituti është i dobishëm vetëm për një pjesë të paluajtshmërisë dominuose, ai vazhdon të qëndrojë vetëm për këtë pjesë. Ushtrimi i servitutit nuk mund të vështirësohet për paluajtshmërinë e ngarkuar në rast të ndarjes së paluajtshmërisë dominuose. Nëse ndahet paluajtshmëria e ngarkuar, servituti sendor vazhdon të mbetet për pjesët e veçanta. Nëse ushtrimi i servitutit sendor kufizohet në një pjesë të caktuar të paluajtshmërisë së ngarkuar, pjesët e tjera të paluajtshmërisë lirohen nga servituti.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Aliu, E drejta sendore, 245.

¹⁰⁹ LPDTS i Kosovës, neni 257, paragrafi 1 dhe 2.

KAPITULLI II

LLOJET E SERVITUTEVE SENDORE NË REPUBLIKËN E KOSOVËS DHE NË ASPEKT KRAHASUES

2.1 Ndarja e servituteve sendore

Gjatë hulumtimit tim në aspektin krahasimor, kam hasur në disa ndarje sa i përket llojeve të servituteve sendore. Nëse ndalemi në aspektin historik dhe analizojmë ndarjen e servituteve sendore, atëher do të kuptojmë se në kohët e lashta kanë ekzistuar terma tjerë për servitutet sendore, si dhe do të kuptojmë se nuk ka pasur lloje të servituteve sendore sikur në kohët e sotit sepse e dimë se ato janë zhvilluar dhe klasifikuar me kohë.

Autorët Asllan Bilalli dhe Bedri Bahtiri në veprën e tyre ‘E drejta romake’ kanë theksuar se; *“Servituti i tokës ndahet në: fshatare (servitutes praediorum rusticorum) dhe urbane (servitutes praediorum urbanorum). Çdo njëra prej këtyre grupeve ka përfshirë nga disa servitute. Servitutet e tokës mund të grupohen në katër grupe: servitutet e rrugës, servitutet e ujit, servitutet e kullotjes dhe servitutet e nxjerrjes së materialit ndërtimor. Servitutet urbane janë të shumta dhe të shumëllojshme se sa ato fshatare, por mund të ndahen në tri grupe: të parat sigurojnë ndërtimin e shtëpive, të dytat sigurojnë dritën dhe pamjen, ndërsa të tretat përcjelljen e ujrave të ndotura (ujrave të zeza) dhe të ujrave tjera.”*¹¹⁰

Francesco Galgano në veprën e vet të titulluar ‘E drejta private’ bën këtë ndarje të servituteve sendore: *a) servitute pozitive dhe negative, b) servitute të vazhdueshme dhe jo të vazhdueshme, c) servitutet e dukshme dhe jo të dukshme.*¹¹¹

Autori Ken Dhima në veprën ‘E drejta romake’, servituteve sendore u është referuar me emertimin servitute prediale (servitutes praediorum). *Servitutes praediorum rusticorum* (servitutet fshatare bujqësore apo fshatare tokësore) ishin lloj i servituteve prediale në të drejtën

¹¹⁰ Bilalli, Bahtiri, E drejta romake, faqe 330-332.

¹¹¹ Galgano, E drejta private, faqe 184-185.

romake dhe si rezultat të gjitha këto servitute ndaheshin në tri grupe themelore dhe konkretisht në: Servitute të rrugës, servitute të ujit dhe servitute tjera të ndryshme. *Servitutes praediorum urbanorum* (servitute ndërtimore të qytetit) ishin lloj i servituteve prediale dhe në të drejtën romake këto servitute ndaheshin në katër grupe: a) në servitute mbështetjeje, b) servitute të shtrirjes, c) servitute të pamjes dhe d) servitute të rrjedhjes.¹¹²

Gjithashtu edhe Andrew Borkowski dhe Paul Du Plessis kanë bërë ndarjen e servituteve prediale. *Servitutet prediale klasifikoheshin si urbane dhe rurale.*¹¹³

Profesori Abdulla Aliu në librin e vet “E Drejta Sendore” thekson se “*servitutet sendore tradicionalisht ndahen në: Servitute Tokësore (Fushore) (lura praediorum rusticorum); dhe Servitute Shtëpiake (Urbane) (lura praediorum urbanorum).*”¹¹⁴ Ai vazhdon më tutje me disa lloje të servituteve sendore si “*Servitutet Pozitive dhe Servitutet Negative, Servitutet e Dukshme dhe Servitutet e Padukshme, Servitutet Kontinuele (vijuese) dhe Servitutet Jokontinuele (jovijuese), Servituet vijuese të dukshme dhe Servitute vijuese te padukshme.*”¹¹⁵

Një ndarje pothuajse të njëjtë me profesorin Abdulla Aliu e bën edhe profesori Ejup Statovci në veprën e vet “E Drejta e Servituteve”, ai thekson se “*në shkencën e servituteve si dhe në disa nga kodet civile bëhet fjalë për disa ndarje të servituteve sendore. Ndër më kryesoret përmenden këto servitute sendore: servitutet tokësore (rurale) dhe servitutet shtëpiake (urbane), servitutet negative dhe pozitive, servitutet vijuese (vazhduese, kontinueae) dhe jovijuese (jovazhduese, discontinuae), servitutet e dukshme (të pashme) dhe të padukshme (të papashme) etj.*”¹¹⁶

Më tutje edhe Valentina Kondili në veprën e vet ‘E drejta civile II- Pjesa e posaçme’ i përmend llojet e servituteve. “*Servitutet vijuese dhe jovijuese, servitute të dukshme dhe të padukshme, ndërsa nga pikëpamja e përmbajtjes së servituteve, dallojmë: servitute pozitive dhe servitute negative.*”¹¹⁷

¹¹² Dhima, E drejta romake, faqe 564-566.

¹¹³ Borkowski, Du Plessis, E drejta romake, përkthyer nga Daco, Guri, Tiranë, faqe 235.

¹¹⁴ Aliu, E drejta sendore, faqe 251.

¹¹⁵ Po aty, faqe, 257-259.

¹¹⁶ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 117.

¹¹⁷ Kondili, E drejta civile II-pjesa e posaçme, faqe 167-168

Po të shikosh Ligjin për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore të Kosovës do të vëshesh se nuk përmban dispozitë mbi ndarjen e servituteve sendore, megjithëse flet për servitutet. Duke u bazuar në këto ndarje nga autorë të ndryshëm, mund të konkludojmë se të gjithë sillen rreth llojeve të njëjta të servituteve sendore dhe se të gjithë, në thelb, i njohin dhe analizojnë në mënyrë të njëjtë ato.

Autorët në veprën e tyre ‘Hyrje në sistemin ligjor në Kosovë’ ndarjen e servituteve sendore e bëjnë në fushore ose urbane.¹¹⁸

2.1.1 Servitutet tokësore

“*Servitutet tokësore ekzistojë gjithmonë midis dy tokave.*”¹¹⁹ Servituti tokësor është një e drejtë sendore mbi sendin e huaj, pra është e drejta e pronarit të tokës dominante që ta shfrytëzojë tokën e tjetrit, përkatësisht të pronarit të tokës shërbyese, për interesa të veta personale, që t’i krijohet qasje dhe t’i mundësohet shfrytëzimi sa më i mirë ekonomik, si dhe duke i shtuar vlerën tokës dominante. Servitutet tokësore shfaqen midis pasurive tokësore fqinje dhe jo fqinje, pra nuk është e thënë që të jenë gjithmonë fqinje. Kur bëhet fjalë për numërimin e servituteve tokësore është e pamundur që të numërohen të gjitha sepse numri i tyre nuk është i caktuar në mënyrë taksative. Jemi në dijeni se numri i servituteve tokësore, por edhe i servituteve në përgjithësi, gjithmonë ka ardhur duke u shtuar dhe do të vijë edhe në të ardhmen, varësisht nga rrethanat e krijuara, prandaj edhe kurrë nuk mund t’i referohemi me numër të saktë mbi numrin dhe llojet e servituteve tokësore por as edhe të asnjë lloji tjetër të servituteve.

Servitutet tokësore janë të vjetra, i gjejmë edhe te Ligji i dymbëdhjetë tablove dhe asokohe trajtoheshin si *res mancipi*. Me këtë, si nënkuptohej në kohët e lashta, servitutet trajtoheshin si

¹¹⁸ Bajrami, Hasani, Kuçi, Islami, Gashi, Morina, Puka, Hajdari, Batalli, Istrefi, Hyrje në sistemin ligjor në Kosovë, faqe 195, Akademia e Drejtësisë së Kosovës, Prishtinë 2019.

¹¹⁹ Aliu, E Drejta, 252.

pjesë e tokës, si sende trupore.¹²⁰ *Ndër tipet më të vjetra të servituteve të tokës merren servitutet e rrugës dhe të ujit.*¹²¹

Në të kaluarën, sipas të drejtës romake të autorëve Asllan Bilalli dhe Bedri Bahtiri, si servitute tokësore janë konsideruar: *“Servitutet e tokës mund të grupohen në katër grupe: servitutet e rrugës, servitutet e ujit, servitutet e kullotjes dhe servitutet e nxjerrjes së materialit ndërtimor. Servitute të rëndësishme fshatare janë: iter, e drejta për të kaluar personalisht nëpër tokën e huaj; via, e drejta e kalimit me qerre; actus, e drejta e ndjekjes së bakëtisë; aqua ductus, e drejta për ta bartur ujin nëpër tokën e huaj; nxjerrja e rërës etj.*¹²²

Ken Dhima në veprën e vet ‘E drejta romake’, servitutet fshatare bujqësore apo fshatare tokësore i ndante në tri grupe themelore dhe konkretisht në: *“servitute të rrugës, servitute të ujit dhe servitute të tjera të ndryshme.”*¹²³

Në Kosovë servitutet tokësore nuk janë të përcaktuara me LPDTS. Si servitute më të shpeshta tokësore (fushore), sipas profesorit Abdulla Aliu në librin e vet “E Drejta Sendore”, numërohen *“servituti i rrugës, i nxjerrjes së ujit, servituti i kullotjes së kafshëve në tokën e huaj, servituti i nxjerrjes së rërës, prerjes së druve etj.”*¹²⁴.

Servituti i rrugës ka ekzistuar që nga kohët e lashta dhe vazhdon të ekzistojë edhe sot. I njohur, nga historia, si lloji i servitutit nga të parët, ky servitutut ka dëshmuar rëndësinë dhe nevojën e vet nëpër çdo kohë të zhvillimit njerëzor. Nga emërtimi na bën të kuptojmë se kuptimi i këtij servituti është kalimi nëpër tokën e tjetrit, apo shfrytëzimi i një rruge për të kaluar dhe arritur në tokën e vet. Tek servitutet e rrugës përveç kalimit me këmbë, të titullarit ose titullarëve të servitutit është i njohur edhe fakti i kalimit me qerre ose edhe kalimi i kafshëve nëpër tokën e huaj, varësisht se si është i caktuar servituti dhe se për çfarë ka nevojë titullari i servitutit. Në shumë raste mund të vijmë deri në një gjendje të tillë faktike kur pronari i një paluajtshmërie të mos ketë qasje në pronën e vet. Mungesa e rrugës për të arritur tek prona e vet e bën atë që të

¹²⁰ Statovci, E drejta, vepra e cituar, faqe 118.

¹²¹ Statovci, E drejta, 119.

¹²² Bilalli, Bahtiri, E drejta romake, 332.

¹²³ Dhima, E drejta romake, faqe 565.

¹²⁴ Aliu, E Drejta, 252.

kërkojë ndihmë dhe zgjidhje të një situatë si kjo. Duke qenë të vetëdijshëm si shoqëri se një gjendje e tillë rregullohet me legjislacionin në fuqi atëherë kjo na shpie në zbatim të ligjit konkret. Servituti i rrugës për kalimin në këmbë nënkupton të drejtën e kalimit në këmbë të pronarit të pasurisë dominuese nëpër paluajtshmërinë e pronarit të pasurisë shërbyese. Nëse krijohet e drejta e servitutit për kalimin në këmbë, titullari i servitutit duhet ta implementojë atë të drejtë në mënyrën e duhur dhe të drejtë, pra të kalojë nëpër pronën e tjetrit vetëm me këmbë e jo të tentojë që ta keqpërdorë atë të drejtë duke kaluar me ndonjë mjet ose diçka tjetër që do t'i tejkalonte autorizimet e titullarit të servitutit dhe do të sjellte në keqbesim të të njëjtit. Mirëbesimi në ushtrimin e të drejtës së servitutit, nga titullari i saj, është i obliguar dhe i domosdoshëm.

*Mendohet se për servitutin e rrugës mjafton që të jetë i mundshëm kalimi nëpër tokën e huaj, por nuk është obligative dhe e domosdoshme që kjo të jetë edhe ndonjë rrugë e rregulluar.*¹²⁵ Kjo nënkupton atë që, në pjesën e paluajtshmërisë në të cilën ekziston e drejta e servituit, është e bollshme realizimi i mundshëm i asaj të drejte, më konkretisht në të drejtën e servitutit të kalimit në këmbë, nuk është e nevojshme që rruga nëpër të cilën do të kalojë titullari i servitutit të rregullohet me asfalt ndërsa në anën tjetër objektivi mund të arrihet edhe pa një gjë të tillë.

Një gjë e rëndësishme dhe që vlen të ceket sa i përket të drejtës së kalimit apo servitutit të rrugës është edhe ajo që Ejup Statovci ka futur në librin e vet 'E drejta e servituteve- aspekte komparative' mbi të drejtën e kalimit edhe të personave të tjerë përveç të titullarit. *"Mirëpo, që tani duhet thënë, se ky servituti nënkupton edhe mundësinë e kalimit të personave të tjerë, qoftë të atyre që vijnë te titullari i servitutit, qoftë të atyre që ikin prej tij."*¹²⁶ Në bazë të kësaj ne kuptojmë që këtu bëhet fjalë për mysafirët e mundshëm të titullarit të së drejtës së servitutit, të cilët për të arritur tek ai dhe ansjelltas duhet që ta shfrytëzojnë të njëjtën rrugë me të titullarit të servitutit apo thënë ndryshe duhet që edhe mysafirët të kalojnë nëpër paluajtshmërinë e pronarit të pasurisë shërbyese.

¹²⁵ Statovci, E drejta e servituteve, 121.

¹²⁶ Po aty, faqe 121.

Sipas të drejtës zakonore shqiptare, “në qoftë se nëpër kapërcyell dëshiron të kalosh vetëm ti me fëmijën tënd, veni ferrën ngase vura ferrën, ndalova rrugën, ktheu mbrapa.”¹²⁷ Pra e drejta zakonore shqiptare e ka njohur të drejtën e ndalimit të kalimit për personat e tjerë, nga titullari i servitutit. Titullari i servitutit me këtë veprim e ka ruajtur të drejtën e kalimit vetëm për vete dhe familjarët e vet, ku pas çdo kalimi të mundshëm e ka mbyllur rrugën duke i lënë të kuptojnë të tjerët se nuk kanë të drejtë që ta shfrytëzojnë të njëjtën.

Përveç kalimit në këmbë, si servitut i rrugës mund të jetë edhe kalimi i kafshëve, që nënkupton kalimin e kafshëve nëpër pronën e huaj. Pronari i pronës dominante mund të fitojë të drejtë të servitutit, për kalimin e kafshëve të veta, mbi pasurinë e pronarit të pronës shërbyese. *“Servituti i kalimit të kafshëve nëpër tokën e huaj (actus), i dedikohet në radhë të parë kalimit të bagëtive, shpezëve etj. Por, ky nënkupton edhe kalimin me karrocë dore ose të ndonjë karroce të vogël të lehtë që e shtynë ose e tërheq me dorë vetë njeriu.”¹²⁸ Nga logjika mund të konkludojmë se ky lloj i servitutit është më i gjerë se ai i kalimit në këmbë, prandaj edhe hapësira që nevojitet për implementimin e kësaj të drejte është më e madhe. Edhe te ky lloj i servitutit vlen mirëbesimi i ushtrimit të së drejtës sepse titullari i saj mund t’i kalojë kafshët por jo ndonjë gjë më shumë se kaq.*

Kur jemi tek servitutet e rrugës, një i tillë mund të krijohet edhe për kalimin me mjet nëpër tokën e huaj. Servituti i kalimit me qerre ose edhe mjet motorik mund të krijohet nëse krijohen rrethanat për një gjë të tillë, apo nëse është i nevojshëm. Ky lloj i servitutit është më i gjerë se ai i kalimit në këmbë dhe kalimit të kafshëve dhe në këtë përfshihen të gjitha mjetet të kategorisë së njëjtë. Pra nëse në ditët e sotme krijohet e drejta e servitutit për kalimin me veturë, nëpër tokën e tjetrit, ne nuk mund të shkojmë dhe të kalojmë me kamion vetëm pse ekziston një e drejtë aty.

Servituti i nxjerrjes së ujit: Ashtu sikur servituti i rrugës edhe servituti i nxjerrjes së ujit është ndër servitutet e para të njohura që nga filltet e të drejtave reale sendore mbi sendet e huaja. Nga vetë emërtimi nënkuptojmë se ky lloj i servitutit bën fjalë për nxjerrjen e ujit nga një paluajtshmeri

¹²⁷ Po aty, vepra e cituar, faqe 121.

¹²⁸ Statovci, E drejta e servituteve, 121.

për paluajtshmërinë tjetër, përkatësisht nga ajo shërbyese për atë dominuese. Duke ditur rëndësinë e ujit në jetën e përditshme, si nevojë elementare për jetën e njeriut por edhe të kafshëve, bimëve, pemëve, perimëve etj, ndërsa në anën tjetër kushtet e vështira nga lashtësia e deri më sot për sigurimin e bollshëm të tij, në shumë raste ky lloj i servitutit është krijuar në bazë të vullnetit ndërmjet pronarit të pasurisë shërbyese dhe asaj dominante.

Ky servitut është servitut sendor, madje pikërisht tokësor ose shtëpiak. Por, ky mund të jetë edhe servitut personal, kur marrja e ujit në bunarin e tjetrit i është lejuar një personi të caktuar për nevojat e tij vetanake.¹²⁹ Pra, ky lloj i servitutit, varësisht se çfarë ka për objekt krijimi përcakton edhe kategorinë e vet, kur krijohet në dobi të pasurisë së paluajtshme atëherë hyn në kategorinë e servitutit sendor, ndërsa kur krijohet në dobi të një personi atëherë në atë të servitutit personal. P.sh: Nëse pronari i pasurisë dominuese, diku atje në tokën e vet, ka mbjellë një bahçe, por i mungon uji dhe nuk ka mundësi që ta sigurojë për të ujitur perimet. Në pamundësi për realizimin e nevojës në forca të vetat atij i duhet ndihmë nga pronari i pasurisë shërbyese dhe mund të na sjellë para një gjendje faktike mbi krijimin e të drejtës së servitutit për marrjen e ujit në bunarin e huaj. Ky lloj i servitutit hyn në kategorinë e servitutit sendor sepse ai krijohet në dobi të pronarit të pasurisë dominuese, përkatësisht për ta ujitur bahçen. Një shembull tjetër i marrjes së ujit mund të hyjë në kategorinë e servituteve personale dhe krejt kjo nëse krijohet servitut për marrjen e ujit për pije, nga buanri i pronarit të pasurisë shërbyese. Pra nëse në një rast atje i mundësohet një personi konkret për t'u shërbyer me ujë për nevojat e tij vetanake atëherë kemi të bëjmë me servitut personal.

Kur jemi tek servituti i marrjes së ujit nga bunari i tjetrit shumë lehtë mund të vijmë para një situatë të tillë, të shterjes së të njëjtit dhe mbetjes pa ujë, një situatë të tillë e ka paraparë Ejup Statovi në veprën 'E drejta e servituteve-aspekte komparative'. *"Kur është fjala për servitutin tokësor, të drejtë për marrjen e ujit në të njëjtin burim mund të kenë më shumë persona, nëse ka mjaft ujë për të gjithë. Po në këtë bunar ujë merr edhe pronari i bunarit. Në rast të pakësimit të ujit, përparësi për marrjen e ujit ka pronari, para të gjithëve. Teprica mbetet për të tjerët."*¹³⁰

¹²⁹ Statovci, E drejta e servituteve, 131.

¹³⁰ Statovci, E drejta, 131.

Në grupin e servituteve tokësore hyn edhe servituti i kullosave. Ky lloj i servitutit ka të bëjë me të drejtën e titullarit që të kullotë bagëtinë e vet në tokën e huaj, përkatësisht në tokën e pronarit të pasurisë shërbyese. Janë të shumta rastet kur një bari nuk ka kullosë të veten dhe si rrjedhojë nuk ka se ku ti kullotë kafshët.

“Servituti i kullotës nënkupton kullotjen e kafshëve kullotëse, lopët delet etj. Këtu nuk nënkutohen derrat e shpesët. Kur servituti i kullosës përcaktohet me ligj, ai nuk nënkupton as dhitë, kur është fjala për mal ose kafshët e sëmura etj.”¹³¹ “Në qoftë se kullota zvogëlohet, kur nuk është përcaktuar ndryshe, përparësi i jepet titullarit të servitutit.”¹³² “Në qoftë se është fjala për krijimin e servitutit të kullotës përbri kullotjes së kafshëve nga ana e pronarit, përparësi duhet dhënë pronarit të tokës shërbyese, ngase ai nuk ka mundësi që t’i kullosë kafshët e tij gjetiu. Por, në qoftë se servituti i tij është krijuar që titullari t’i kullosë kafshët parësisht e pronari bashkë ose kur ka bar (me supozimm se ka kullotë edhe gjetiu), atëherë përparësia bie në titullarin e servitutit.”¹³³

Nga kjo nënkuptojmë se në rast kur pronari i pasurisë shërbyese ka edhe paluajtshmëri tjera, përpos asaj të ngarkuar me servitut të kullotës, kjo na bën të kuptojmë se i njëjti ka ku t’i kullotë kafshët e veta dhe si rrjedhojë nuk është i varuar vetëm nga paluajtshmëria e ngarkuar. Sipas të drejtës zakonore, situata e ashtuquajtur e servitutit reciprok është shprehur në një mënyrë të qartë kështu *“Posa të mbledhet prodhimi, hapen arat e bëhen kullota të përbashkëta unë kullos n’arën e tjetrit e tjetri n’arën teme. Nuk kemi kufij: ku të gjejsh, kullose”*.¹³⁴ Pra, e drejta e kullosjes së kafshëve është fituar në mënyrë gjenerale pasi janë kositur arat ose pasi është mbledhur prodhimi. Natyrisht që në grupin e servituteve tokësore hyjnë edhe lloje të tjera të servituteve si: servituti i nxjerrjes së rërës, prerjes së druve etj.

2.1.2 Servitutet shtëpiake (urbane)

Ashtu sikur ato tokësore edhe servitutet shtëpiake janë familje e servituteve sendore. Dallimi në servitut tokësor dhe shtëpiak bëhet në bazë të përmbajtjes natyrës etj, por ka teori dhe mendime

¹³¹ Statovci, E Drejta, vepra e cituar, 138.

¹³² Po aty, vepra e cituar, faqe 138-139.

¹³³ Statovci, E drejta, vepra e cituar, faqe 139.

¹³⁴ Po aty, vepra e cituar, faqe 139-140.

të ndryshme sa i përket asaj se përse bëhet dallimi ndërmjet tyre dhe çfarë është ajo që i dallon, por nuk ka mendim unik rreth kësaj çështje përkundër diskutimeve të shumta dhe mospajtimeve të mendimeve. Servitutet shtëpiake krijohen për ndërtesa për dallim nga ato tokësore që krijohen për tokën, varësisht nga karakteri i sendit dominant, si p.sh kur sendi dominant është objekt ndërtimor, nuk është bujqësor, kur servituti krijohet për qëllime urbane e jo bujqësore etj. Historikisht servituti shtëpiak është më i vonshëm se servituti tokësor. Në të kaluarën, sipas të drejtës romake të autorëve Asllan Bilalli dhe Bedri Bahtiri, si servitute shtëpiake apo urbane janë konsideruar: *“Servitutet urbane janë të shumta dhe të shumëllojshme se sa ato fshatare, por mund të ndahen në tri grupe: të parat sigurojnë ndërtimin e shtëpive, të dytat sigurojnë dritën dhe pamjen, ndërsa të tretat përcjelljen e ujra të ndotura (ujrave të zeza) dhe të ujrave tjera. Servitutet e rëndësishme urbane janë: e drejta e mbështetjes së ndërtesës në murin e huaj; tërheqja e trarit nga ndërtesa në murin e huaj; e drejta e ngritjes së ballkonit në hapësirat ajrore të huaja; e drejta për t’i ndaluar fqinjët ndërtim mbi ndonjë lartësi etj.”*¹³⁵

Ken Dhima në veprën e vet ‘E drejta romake’, servitutet shtëpiake apo se si i quan ai ndërtimore apo të qytetit i ndante në 4 grupe: *“a) në servitute mbështetjeje b) servitute të shtrirjes, c) servitute të pamjes dhe d) servitute të rrjedhjes.”*¹³⁶

Ndërsa sipas autorit Abdulla Aliu si servitute shtëpiake, të cekura në veprën e vet ‘E drejta sendore’ konsiderohen: *“servituti i mbështetjes së shtëpisë në murin e huaj, dritaren e vet ta hap në murin e huaj, e drejta e kalimit të tymit apo gazrave nëpër oxhakun e huaj, e drejta e kalimit të ujërave të ndryshme nëpër tokën e huaj, detyrimi që shtëpinë e vet mos ta ndërtojë më tepër në lartësi etj.”*¹³⁷

Profesori Statovci, servitutet shtëpiake, në vija të trasha i ka ndarë në servitute pozitive dhe negative, sidoqoftë , çfarëdo grupimi ose klasifikimi të sajohet në teori ose nga ndonjë ligjvënës, është e pamundshme të përpilohet një listë krejt përfundimtare, qoftë e ndonjë grupi veç e veç ose e të gjithëve së bashku, qoftë e servituteve shtëpiake në tërësi. Por duke u mbështetur në përmbajtjen dhe natyrën e tyre juridike, kjo më tepër i ngjan sistemit të klasifikimit të tyre, nëse

¹³⁵ Bilalli, Bahtiri, E drejta romake, faqe 332.

¹³⁶ Dhima, E drejta romake, faqe 566.

¹³⁷ Aliu, E Drejta, 257.

ato i numërojmë, disa sosh, dhe i radhisim në kuadër të servituteve pozitive dhe negative.¹³⁸ Në grupin e servituteve pozitive ai rendis: *“Servituti i mbështetjes (Servitus oneris ferendi), Servitus fenestrae -e drejta e ndërtimit (çeljes) ose e shfrytëzimit të dritares në murin e huaj, Servituti hapësinor, Servitus fumi, përcjellja e tymit përmes tymarit të huaj, Servituti i ujërave të shiut, pikave të shiut, të ujërave si dhe të hedhurinave apo ujërave të zeza etj.”*¹³⁹ Ndërsa në grupin e servituteve negative ai parasheh: *“Servitus altius non tollendi, me të cilin pronarit të tokës shërbyese i ndalohej, që në tokën e tij të ndërtojë shtëpi ose të çojë (lartësojë) atë deri në një lartësi të caktuar, Servituti ne luminibus officiator- është e drejtë që të ndalohej çdo gjë që e mbyll fare ose e pengon dritën, servitus ne prospectui officiator- e drejta për të penguar çdo pengim të pamjes, servituti humilius non reddendi- e drejta që fqinjit t’i ndalohej ta zvogëlojë ose ta ulë shtëpinë e tij më ulët se ç’është (për shkak të erës, stuhisë, keqësimit të pamjes, të hijes etj.), servitus stillicidii non grestandi (overtendi)- e drejta që nga pronari i sendit shërbyes të kërkohet, që të mos e ndalojë (pengojë) derdhjen e ujit të shiut (si pikë strehe ose frushkuj) nga pullazi i shtëpisë së tij në tokën e titullarit të servitutit, të cilit uji i është i nevojshëm për ujitje, për mbushje të gypave ose për diçka tjetër.”*¹⁴⁰

Servituti i mbështetjes së shtëpisë në murin e huaj është mjaft i shpeshtë dhe zakonisht vjen në shprehje nëpër zonat urbane, ku pronari ose poseduesi i pronës dominante ka të drejtë që ta mbështesë shtëpinë në murin e pronarit ose poseduesit të pronës shërbyese, me qëllim të lehtësimit dhe arritjes së objektivave të pronës dominante. Ken Dhima për servitutin e mbështetjes parasheh se *“Servitutet për mbështetje i jepnin të drejtë pronarit të pasurisë sunduese që ta përdorte murin e huaj ose ndërtesën e huaj për ta mbështetur objektin e ndërtuar në tokën e vet. Këtu bënin pjesë – servitus tigni immitendi dhe servitus oneris ferendi.”*¹⁴¹ Sa i përket këtij lloji të servitutit shtëpiak, ekziston një çështje diskutabile. Kjo çështje përveç asaj është e një rëndësie të madhe për jetëgjatësinë e servitutit. Ka mendime të ndryshme rreth asaj se kush duhet të kujdeset dhe mirëmbajë murin mbi të cilin mbështetet pesha e ndërtesës të pronarit të sendit dominant. Pra, sa i përket kësaj çështje nuk ka një mendim unik që do ta

¹³⁸ Statovci, E drejta, vepra e cituar, 146.

¹³⁹ Po aty, faqe 147-154.

¹⁴⁰ Statovci, E drejta, faqe 155-158.

¹⁴¹ Dhima, E drejta romake, 566.

definonte qartë një herë e përgjithmonë. Nëse për kujdesjen dhe mirëmbajtjen e rregullt të murit do të ngarkohej pronari i sendit shërbyes, atëherë atij përveç ngarkesës së pronës së vet me të drejtë të servitutit, do t'i shtohej edhe një obligim tjetër, i cili bjen ndesh më njërin nga parimet e servituteve, përkatësisht atë të cilin pronari i sendit shërbyes nuk ka nevojë të veprojë por vetëm të durojë që të mos e pengojë ushtrimin e rregullt të servitutit mbi pronën e tij. Një rregullim shprehimor të vetëm të qartë lidhur me këtë servitut, sa mund të shihet, e ka bërë vetëm Kodi Civil i Luzianës me ndryshimet e vitit 1977, i cili thotë se *“në qoftë se nuk ka një marrëdhënie tjetër, pronari i sendit shërbyes është i detyruar, që për ushtrimin e servitutit ta mbajë në rregull murin, por ky mund të lirohet nga ky detyrim, në qoftë se e abandonon (braktis, lëshon) murin.”*¹⁴² *“Ndërkaq, sipas rregullave juridike të paraluftës shpenzimet e mbajtjes dhe të meremetimit të sendit të ngarkuar me servitut (p.sh., të murit) në parim i heq titullari i servitutit. Mirëpo, në qoftë se sendin njëkohshëm e përdor duke mos e cënuar servitutin edhe vetë pronari i sendit, atëherë heqjen e shpenzimeve për mbajtjen dhe meremetimin e sendit e heqin bashkërisht me titullarin e servitutit varësisht nga pjesëmarrja në shkaktimin e shpenzimeve.”*¹⁴³

Përveç të drejtës që pronari i sendit dominant ta mbështes paluajtshmërinë e vet mbi murin e pronarit të sendit shërbyes, pronari i pronës dominante ka të drejtë që edhe terasën ta shtrijë në pronën e pronarit të sendit shërbyes. Profesori Abdulla Aliu për çështjen e shtrirjes parasheh; Por ekziston edhe mundësia që disa pjesë të ndërtesës së tij të shtrihen mbi sipërfaqen e oborrit të paluajtshmërisë shërbyese, për shembull, shtrirja e ballkonit.¹⁴⁴ Profesori Statovci këtij lloji të servitutit shtëpiak i referohet me emrin servituti hapësinor. *“Ky është një servitut i tillë shtëpiak në bazë të të cilit pronari i sendit dominant ka të drejtë, që disa pjesë të sendit (të ndërtesës) së tij t'i shtrijë në hapësirën pronësore të fqinjit, të pronarit të sendit shërbyes. Kështu ndodh me shtrirjen (spikatjen) e ballkonit, të terracës, të thurimës me të cilën rrethohet dritarja, hapja e flegrave të dritares në hapësirën e fqinjit, shtrirja e pullazit të ndërtesës mbi hapësirën pronësore të fqinjit, ndërtimi i çardakut etj.”*¹⁴⁵ Autori Dhima, në veprën 'E drejta romake' për servitutet e shtrirjes parasheh se *“Servitutet e shtrirjes i jepnin të drejtë pronarit të pronës dominuese që*

¹⁴² Statovci, E drejta, vepra e cituar, faqe 148.

¹⁴³ Po aty, Vepra e cituar, faqe 148.

¹⁴⁴ Aliu, E drejta sendore, 257.

¹⁴⁵ Statovci, E drejta, 153.

pjesët e objekteve të veta t'i shrinte në hapësirën ajrore të fqinjit si dhe të drejtën e shtrirjes së pullazit të ndërtesës së vet mbi pasurinë e fqinjit.”¹⁴⁶

Në shumë raste, në mungesë të vendit, fillohen të ndërtohen ndërtesa deri në kufijtë e parcelës dhe si rezultat i kësaj mund të rezultojë që një pjesë e planit të objektit t'i tejkalojë kufijtë e parcelës, p.sh. terasa. Kur themeli i ndërtesës së filluar vendoset rreth kufijve të parcelës ekzistuese, mund të dalin problem në katet e sipërme, përkatësisht të kemi nevojë për shfrytëzim të hapësirës ajrore të pronarit të sendit shërbyes. Një situatë e tillë mund të krijohet edhe tek ndërtesat më të vjetra, p.sh. në rast të zgjerimit të terases aktuale, e që për të arritur atë objektiv duhet që në shumë raste të kemi nevojë për krijimin e servitutit të shtrirjes.

Në grupin e servituteve shtëpiake bën pjesë edhe servituti që dritaren e vet ta hapë në murin e huaj. *“E drejta e servitutit shtëpiak, që të hapë dritaren në murin e huaj për marrjen e dritës ose të shikimit, e autorizon titullarin e të drejtës së servitutit në marrjen e dritës, ajrit dhe shikimit.”¹⁴⁷*

Për të shkuar edhe me tutje ndërtesa e fqit mund të përdoret edhe për vendosjen e sendeve që janë në funksion pronës dominante si p.sh: vendosja e antenës në kulmin e shtëpisë shërbyese. Tek ky lloj i servituit vlen fakti se paluajtshmëritë nuk është e domosdoshme që të jenë gjithmonë fqinje por mund të jenë edhe në largësi më të madhe se kaq. Sendi shërbyes në këtë rast mund të jetë shumë më larg se pasuria fqinje e pronarit të sendit dominant. Nëse qëllimi i këtij servituti është marrja e valëve për transmetim televiziv ose për telefon apo rrjet, varësisht, atëher si pasuri shërbyese duhet të merret pasuria e cila është në pozitë më të mirë gjeografike për kapjen e valëve konkrete. *“Servitutet shtëpiake sikurse edhe ato tokësore nuk janë të përcaktuara dhe kufizuara në mënyrë taksative. Në të vërtetë servitutet shtëpiake ndryshojnë, zëvendësohen të vjetrat dhe krijohen të reja edhe në kuadër të një mënyre të vetme të prodhimit, në kuadër të marrëdhënieve të njëjta pronësore, të marrëdhënieve të pronësisë private etj.”¹⁴⁸* Shoqëria dhe marrëdhëniet shoqërore gjithmonë janë shumë dinamike dhe të llojllojshme, me shtimin e popullsisë lindin dhe krijohen marrëdhënie të reja shoqërore dhe na sjellin në situata të reja dhe kërkesa e nevojë për servitute që më parë nuk kanë ekzistuar ose nuk kanë qenë në përdorim,

¹⁴⁶ Dhima, E drejta romake, faqe 566.

¹⁴⁷ Aliu, E drejta sendore, faqe 257.

¹⁴⁸ Statovci, E Drejta,145.

prandaj legjislacioni duhet t'i përshtatet zhvillimeve shoqërore dhe të përpilohet në atë mënyrë që të realizojë kërkesat dhe të jetë i dobishëm për të gjithë. *“Servitutet shtëpiake, për shkak të urbanizimit, kanë humbur ose pritet ta humbin rëndësinë që kishin në të kaluarën, sepse tani me dispozita pozitive të karakterit juridiko-publik parashihen shumë çështje të cilat dikur ishin objekt i servituteve shtëpiake.”*¹⁴⁹

Servitutet sendore sipas përmbajtjes i ndajmë edhe në servitute pozitive dhe negative.

2.1.3 Servitutet pozitive

*“Servitutet pozitive janë të gjitha ato servitute sendore që konsistojnë në të drejtën e pronarit të sendit dominues, që në mënyrë të drejtpërdrejtë të përdorë sendin shërbyes, duke e detyruar pronarin e sendit shërbyes që këtë të drejtë ta durojë.”*¹⁵⁰ Pra titullari i servitutit pozitiv ka të drejtë që ta shfrytëzojë të drejtën mbi pasurinë e pronarit të sendit shërbyes dhe këtë gjë nuk ka të drejtë ta pengojë ky i fundit i cili vetëm duhet të durojë. Te servituti pozitiv titullari është aktiv, ai vepron diçka mbi sendin e huaj, e përdorë brenda suazave të nevojshme dhe vetëm atë sa i nevojitet duke mos e keqpërdorur asnjëherë dhe duke mos kaluar asnjëherë interesat e veta. *“Servitute pozitive janë ato që i lejojnë pronarit të pronës dominuese forma direkte të përdorimit të pronës shërbyese (servituti i kalimit)etj dhe detyrimin që rëndon mbi pronarin e pronës shërbyese, që konsiston në ‘lënien e bërjes’, ose në suportimin e aktiviteteve të të tjerëve.”*¹⁵¹ Pra kuptimi i servituteve pozitive është shumë i qartë. Këtu bëjnë pjesë ato lloje të servituteve sendore të cilat, për ushtrimin e tyre mjafton që të mos pengohen në realizimin e tyre, nga pronari i pasurisë shërbyese, i cili është i obliguar që të durojë në realizimin e të drejtës të pronarit të pronës dominante. *“Servitute pozitive janë: servituti i rrugës, i marrjes së ujit, i kullosës, i kalimit të bagëtisë, i hapjes së dritares në murin e huaj, i vënies së trarit ose i mbështetjes së ndërteses në murin e huaj, e drejta e kalimit etj.”*¹⁵²

¹⁴⁹ Aliu, E drejta sendore, faqe 257.

¹⁵⁰ Po aty, faqe,257.

¹⁵¹ Galgano, E drejta private, faqe 184.

¹⁵² Statovci, E Drejta,161.

2.1.4 Servitutet negative

“Servitutet negative janë ato servitute, te të cilat pronarit shërbyes i ndalohet të bëjë ndonjë veprim në sendin e vet, veprime të cilat ai do të kishte të drejtë t’i ndërmerret po të mos ekzistonte servituti (p.sh i ndalohet hapja e dritares në murin e vet, i ndalohet ndërtimi në tokën e vet).”¹⁵³

Pra pronari i sendit shërbyes nuk mund ta realizojë të drejtën e pronësisë, mbi sendin e vet, në mënyrë absolute dhe si të dojë sepse kjo e drejtë i kufizohet nga pronari i sendit dominant përmes të drejtës reale mbi sendin e huaj përkatësisht servitutit. Tek servitutet negative, pronari i pasurisë dominuese nuk e shfrytëzon ndonjë pjesë të pasurisë të pronarit të pasurisë shërbyese, por i ndalon disa të drejta, të cilat nëse nuk do të ekzistonte e drejta e servitutit do të mund t’i gëzonte pronari i pasurisë shërbyese. Francesco Galgano parasheh se *“servitutet negative janë servitute që konsistojnë në një detyrim për ‘mosbërje’ të pronarit të pronës shërbyese si p.sh servituti për të mos ndërtuar ose servituti për të mos ngritur më lart ndërtimin ekzistues.”¹⁵⁴*

Servitute negative janë: *“servituti i dritës, i pamjes, moslartësimi i ndërtesës ose murit, moszvogëlimi ose mosultësimi i shtëpisë, mosndalimi i ujit të shiut etj.”¹⁵⁵* Ndarja e servituteve në pozitive dhe negative nuk bëhet vetëm për faktin se disa janë tokësore e disa shtëpiake por në bazë të asaj se titullari i servitutit fiton ndonjë të drejtë pozitive, aktive, ose vetëm të drejtën e ndalimit të të vepruarit diçka duke e detyruar pronarin e sendit shërbyes që ose të durojë ose të mos veprojë edhe pse si pronar e ka këtë të drejtë. Pronari i sendit dominant ka të drejtë të veprojë mbi sendin e pronarit shërbyes ose t’ia ndalojë ndonjë gjë.

2.1.5 Servitutet e dukshme

“Servitute të dukshme konsiderohen ato të cilat paraqiten me veprime të jashtme (të dukshme), si p.sh., hapja e derës, dritares, shtylla përforcuese, mbështetja në murin e paluajtshmërisë shërbyese etj.”¹⁵⁶ *“Servitute të dukshme janë ato që mund të shihen me sy dhe mund të*

¹⁵³ Aliu, E Drejta, 258.

¹⁵⁴ Galgano, E drejta private, faqe 184.

¹⁵⁵ Statovci, E drejta e servituteve, 161.

¹⁵⁶ Aliu, E drejta sendore, faqe 258.

konstatohet përmes të shiquarit se ekziston e drejta e servitutit mbi një send, si p.sh., ballkoni i ndërtuar mbi pronën e tjetrit. Servitute të dukshme janë ato, të cilat shfaqen me shenja (punime) të jashtme.”¹⁵⁷ Servitute të dukshme mund të vërehen përmes të pamurit, për shembull, nëse gjatë kalimit të rastësishëm vërejmë një paluajtshmëri konkrete të mbështetur për murin e një paluajtshmërie tjetër atëherë neve menjëherë na shkon mendja tek e drejta e servitutit të mbështetjes sepse duket me sy dhe bën pjesë në grupin e servituteve të dukshme.

2.1.6 Servitute të padukshme

“Servitute të padukshme janë ato të cilat nuk shihen nga jashtë, por ekzistojnë në vetvete p.sh., ndalimi i ndërtimit mbi një tokë të caktuar, ndalimi i hapjes së dritares etj.”¹⁵⁸ Këto servitute nuk shihen me syrin e njeriut por në fakt mund të ekzistojnë dhe këtu mund të bie shumë lehtë në lajthitje blerësi në rast të një shitblerjeje sepse prona mund të ketë servitut të padukshëm dhe këtë nuk ka se si ta dijë blerësi sepse ai nuk mund ta vërejë me sy, si p.sh., ndalimi i lartësimit të murit, i mosndërtimit të ndërtesës etj. “Servitute të padukshme janë ato për ekzistimin e të cilave nuk ka shenja të jashtme dhe nuk ka stabilimente të përhershme dedikuara përdorimit të tyre.”¹⁵⁹ Nga vetë emërtimi kuptohet edhe përmbajtja e këtij lloji të servitutit, ato nuk duken dhe nuk ka mundësi që njeriu përmes shqisave të veta të vërejë ose konstatojë se ka një të drejtë të servitutit mbi paluajtshmërinë konkrete. Francesco Galgano për servitute të dukshme dhe jo të dukshme parasheh se “nisur nga fakti që mbi pronën shërbyese ekzistojnë ose jo vepra të dukshme e të qëndrueshme të destinuara në shërbim të pronës dominuese. Janë të dukshme, servitute të ujësjellësit, të energjisë elektrike, të rrugës; nuk janë të dukshme servitute për të mos ndërtuar, servituti i kalimit (në qoftë se nuk është krijuar një shteg kalimi).”¹⁶⁰

¹⁵⁷ Statovci, vepra e cituar, faqe 167.

¹⁵⁸ Po aty.

¹⁵⁹ Statovci, vepra të cituara, faqe 167.

¹⁶⁰ Galgano, E drejta private, faqe 185.

2.1.7 Servitutet vijuese dhe jovicuese

“Janë ato të cilat ushtrimi i servitutit bëhet në bazë të një veprimi që është ose që mund të jetë vijues, pa pasur nevojë të ndërmerret ndonjë veprim të ri, p.sh., rrjedhja e ujit, olluqet e strehëve, etj.”¹⁶¹

Francesco Galgano në veprën e vet ‘E drejta private’ këtyre llojeve të servituteve u referohet me emërtimin servitute të vazhdueshme dhe jo të vazhdueshme. “Për ushtrimin e të parave nuk është i nevojshëm faktori njeri (kështu gëzohet e drejta e servitutit për të mos gëzuar, pa qenë nevoja për ‘mos bërjeje’).”¹⁶² Tek servitutet vijuese nuk nevojitet dora e njeriut për ushtrimin dhe zhvillimin e tyre, ato varen nga procesi natyror, mirëpo ka servitute ku mund të transformohen p.sh marrja e ujit përmes kanalit, së pari duhet të vendosen gypat nga njeriu mirëpo pastaj nuk ka nevojë kurrë njeriu të veprojë ndonjë gjë sepse pastaj uji rrjedhë vet nëpër gypat e vendosur, pra servituti është transformuar në këtë rast nga servituti jo vijues në atë vijues.

Servitutet jovicuese *“janë ato të cilat ushtrimi i kësaj të drejte kërkohet të bëhet vetëm në bazë të ndërmarrjes së ndonjë veprimi konkret p.sh. shkuarja për marrjen e ujit.”¹⁶³* Francesco Galgano në veprën e vet ‘E drejta private’ këtyre llojeve të servituteve u referohet me emërtimin servitute të vazhdueshme dhe jo të vazhdueshme: *“Për të dytat është e nevojshme (si në servitutet për të marrë ujë) sjellja aktive e titullarit të servitutit.”¹⁶⁴* Këto servitute nuk vuhën në veprim vetvetiu, por ato gjithsesi duhet të kenë ndihmën e faktorit njeri, përkatësisht të titullarit të servitutit. Në rast të ekzistimit të servitutit për të marrë ujë, duhet gjithsesi që pronari i pasurisë dominuese me veprimin e vet të shkojë dhe ta sjellë atë e ta shfrytëzojë për nevojat e veta, përndryshe nuk arrihet objektivi i krijimit të këtij lloji të servitutit.

“Rëndësia e ndarjes në servitute vijuese dhe jovicuese qëndron në ushtrimin e tyre, fitimi me anë të parashkrimit fitues ose humbja me mosushtrim, servitutet vijuese janë kryesisht servitute

¹⁶¹ Aliu, E drejta sendore, faqe 258.

¹⁶² Galgano, E drejta private, faqe 184.

¹⁶³ Aliu, E drejta sendore, faqe 258.

¹⁶⁴ Galgano, E drejta private, faqe 184.

negative ndërsa servitutet jovicijuese janë kryesisht pozitive, mirëpo ka servitute të tilla që mund të jenë edhe servitute pozitive edhe negative, kurse vetë ndarja rri në natyrën e servituteve.”¹⁶⁵

2.1.8 Servitutet vijuese të dukshme dhe vijuese të padukshme

Kjo ndarje e ka kuptimin e asaj që për servitutet vijuese, të cilat duken, pra mund t’i vërejmë me të pamur dhe për servitutet vijuese të cilat nuk mund të vërehen në shikim të parë. Për shembull, pika e strehëve është një servitut vijues i dukshëm ndërsa në anën tjetër një lloj i servitutit vijues të padukshëm mund të jetë mosndërtimi, moslartësimi etj. *“Servitutet vijuese të dukshme krijohen me titull ose me parashkrim dhjetë (10) vjeçarë, ndërsa servitutet vijuese të padukshme ose servitutet jovicijuese, e të dukshme ose jo, nuk mund të krijohen veçse me titull, kjo nënkupton se vetëm servitutet vijuese e të dukshme krijohen me titull juridik ose me parashkrim fitues në afatin dhjetë (10) vjeçarë.”¹⁶⁶*

2.2 Llojet e servituteve në Republikën e Shqipërisë

“Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, ndarjen e servituteve nuk e bën në sendore dhe personale. Ai servitutet personale i trajton në kuadër të uzufuktit dhe askund nuk u referohet me termin servitut, edhe pse në realitet ato janë servitutet personale.”¹⁶⁷ Sa i përket llojeve të servituteve, ai i përmend dy lloje të servituteve dhe atë *“servitutet ligjore (detyruese) dhe Servitutet vullnetare. Në kreun e II-të të kodit trajtohen servitutet detyruese, përkatësisht nga neni 265 e deri në 280, ndërsa në kreun e III-të trajtohen ato vullnetare, më saktësisht nga neni 281 e deri në 284.”¹⁶⁸* Këto dy lloje përfaqësojnë servitutet sendore, vetëm se ky kod ka bërë këtë ndarje dhe emërtim sa i përket llojeve të tyre.

¹⁶⁵ Statovci, E Drejta, 165.

¹⁶⁶ Aliu, E Drejta, 259.

¹⁶⁷ KCSH, neni 232-258.

¹⁶⁸ KCSH, neni 265-284.

Megjithatë në Kodin Civil edhe pse nuk përdoret fjala servitute personale dhe servitute prediale përsëri ndarja në dy grupe është ruajtur, pasi kur në Kod përdoret fjala servitute kihen parasysht servitutet prediale dhe kur përdoret fjala uzufukt, kihen parasysht servitutet personale.¹⁶⁹

Autori Ardian Nuni, servitutet e imponuara nga ligji i klasifikon në: *“servitute të imponuara nga situatë e vendeve dhe servitute ligjore në kuptimin e ngushtë të fjalës. Në grupin e servituteve që rrjedhin nga situatë e vendeve bëjnë pjesë: Servituti i rrjedhjes natyrale të ujërave, servituti i mbrojtjes nga ujrat, përdorimi i burimeve dhe i ujërave tjera. Servitute ligjore në kuptimin e ngushtë ndahen në këto kategori: Servituti i kalimit të detyruar, servituti i marrjes së ujit, servitutet që rrjedhin nga vendosja e gypave, kablllove dhe telave dhe servitutet që rrjedhin nga ndërtimet.”¹⁷⁰*

Në kuadër të Servituteve Detyruese bën pjesë; Rrjedhja e ujërave, e cila përshkruhet nga neni 266 e deri në 271, të KCSH-së: *“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.”¹⁷¹* Ky nen parasheh faktin natyror të rrjedhës së ujërave, të cilat natyrshëm rrjedhin mbi pronat përkatëse dhe se këtë rrjedhë nuk mund ta devijoj askush, përveç nëse ndonjë pronari i nevojitet ujë për tokën e vet, i cili mund ta ndalë atë vetëm në masën e nevojshme. Për rrjedhën e ujërave, KCSH, parasheh edhe rrethana tjera të mundshme si, *“kur shpatet dhe anëbrigjet që shërbenin për të ndaluar ujërat shkatërrohen ose dëmtohen, kur pronari ka një burim uji në tokën e vet etj.”¹⁷²* Autori Ardian Nuni në veprën e vet *“Leksione të së drejtës së pronësisë”*, pasqyron një fakt se *“prona më e ulët detyrohet të pranojë vetëm ujërat që rrjedhin natyrshëm, pa kontributin e veprimeve të njeriut. Prandaj nuk mund të përfshihen në këto ujra, ujrat që pronari i pronës dominuese i nxjerr në mënyrë artificiale nga nëntoka, as ato që ky i mbledh në tokën e vet për të ushtruar një aktivitet industrial ose për të formuar një rezervat peshqish. Pronari i pronës më të ulët nga ana tjetër nuk mundet të ndalojë me veprimet e tij*

¹⁶⁹ Nuni, Ardian, Leksione të së drejtës së pronësisë, Tiranë 2006, faqe 3.

¹⁷⁰ Po aty, faqe 85-108.

¹⁷¹ KCSH, neni 266.

¹⁷² Po aty, nenet 267-271.

rrjedhën natyrale të ujrave, ai nuk mund të ngrejë prita në mënyrë që ujrat të kthehen në pronën më të lartë.”¹⁷³

Servitutet që rrjedhin nga ndërtimet, gjithashtu përbëjnë servitutet detyruese. *“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”.*¹⁷⁴ Sa i përket referimit ‘ligjit të veçantë’, autori Nuni thekson se *“servituti që nevojitet për ndërtimin, largësitë, lartësinë, driten, pamjen, nxjerrjen e ballkoneve etj, do të krijohen duke u bazuar në ligjin ‘Për Urbanistikën’.*”¹⁷⁵ Për të gjitha këto lloje të servituteve është folur më lartë, prandaj për t’u mos përsëritur, ne këtu mund të themi që: Servitutet që rrjedhin nga ndërtimet kanë pasur një rol më të madh deri në kohën sa kanë hyrë në fuqi ligjet përkatëse, të cilat e kushtëzojnë mënyrën e ndërtimit, largësinë etj, e që nënkupton nevojën më të vogël, në të ardhmen, për këto lloje të servituteve dhe kjo jo vetëm në Republikën e Shqipërisë por në të gjitha vendet.

Servitutet që rrjedhin nga marrja e ujit, janë lloje të servituteve detyruese, gjithashtu. Neni 273 i KCSH-së parasheh se *“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.”*¹⁷⁶

Neni 275 i KCSH-së parasheh rrethanën kur në rolin e sendit shërbyes është prona publike, e që në këtë rast vlejnë rregullat dhe ligjet konkrete. *“Kur kalimi i ujërave duhet të kryhet duke përshkuar rrugë publike ose lumenj e ndërtime të tjera publike, zbatohen rregullat e parashikuara në dispozita të veçanta.”*¹⁷⁷

Neni 276 i KCSH-së parasheh se *“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 tepriçë të*

¹⁷³ Nuni, Leksione të së drejtës së pronësisë, faqe 87.

¹⁷⁴ KCSH, neni 272.

¹⁷⁵ Nuni, Leksione të së drejtës së pronësisë, faqe 108.

¹⁷⁶ KCSH, neni 273.

¹⁷⁷ Po aty, neni 275.

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.”¹⁷⁸ Pra, në rast të ekzistimit të një rrethane të tillë pronari i pronës shërbyese duhet të lejojë marrjen e ujit, për nevoja ekzistenciale, për pronarin e pronës dominante, përveç shpenzimeve për marrjen e ujit, pronari i pronës shërbyese, në rast mundësie, duhet edhe të shpërblejë dëmin e shkaktuar pronarit të pronës shërbyese. Autori Nuni thekson se “servituti i kalimit të ujit mund të jetë me afat ose i përhershëm. Kur servituti është me afat deri në 9 vjet, personi që përfiton dobi nga servituti, paguan gjysmën e vlerës së dëmit, me kusht që me mbarimin e afatit të rikthejë pronën në gjendjen e mëparshme.”¹⁷⁹

Servituti i kalimit është një lloj tjetër i servituteve detyruese. “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”.¹⁸⁰ Autori Nuni potencon se “servituti në fjalë konsiston në të drejtën që i akordohet fqinjit për të kaluar vazhdimisht nëpër pronat e të tjerëve që rrethojnë pronën e vet, për përdorimin apo kultivimin e pronësisë vete.”¹⁸¹ Për të gjitha këto lloje kemi folur më lartë, ky lloj i servitutit ka të njëjtin kuptim sikur në Republikën e Kosovës, andaj është shtjellur më herët.

Servituti për vendosjen e gypave, kablllove e telave, përbën llojin tjetër të servituteve detyruese. “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”.¹⁸² Këtu bëhet fjalë për të drejtën e pronarit të pronës dominante që të kalojë rrjetin e kanalizimit, të rrymës etj, nëpër tokën e pronarit të pronës

¹⁷⁸ Po aty, neni 276.

¹⁷⁹ Nuni, Leksione të së drejtës së pronësisë, faqe 106.

¹⁸⁰ KCSH, neni 277.

¹⁸¹ Nuni, Leksione të së drejtës së pronësisë, faqe 99.

¹⁸² KCSH, neni 280.

shërbyese. Për këtë lloj servituti, sikur edhe për të tjerët të cilët shkaktajnë dëm pronarit të pronës shërbyese, mund të ekzistojë dëmshpërblimi proporcional. Autori Nuni cek se *(Pronari i tokës) ka të drejtë të kërkojë dëmin që i shkaktohet si rezultat i këtij kalimi*.¹⁸³

Siç e potencuam më lartë, KCSH në ndarjen e sevitureve, ka futur edhe servitutet vullnetare. Servitutet vullnetare të emëtuara në bazë të përmbajtjes nënkuptojnë atë që ato krijohen me vullnetin e pronarëve të pronave shërbyese dhe dominuese. KCSH në nenin 281 parasheh se *“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”*.¹⁸⁴ Siç nënkuptohet, ligji i lejon pronarëve të pronave përkatëse, që të krijojnë servitute vullnetare në bazë të vullnetit të tyre, por jo në kundërshtim me vet ligjin.

Në grupin e servitureve vullnetare hyjnë: Servitutet vijuese, servitutet jo vijuese, servitutet e dukshme, servitutet e padukshme, servitutet vijuese e të dukshme dhe ato vijuese e të padukshme. *“Servitutet janë vijuese kur ushtrimi i tyre bëhet pa qenë nevoja për veprime të herëpashërshme të njeriut, siç janë vijat e ujit, pikat e strehëve e të tjera të kësaj natyre. Servitutet janë 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. Servitutet mund të jenë të dukshme e të padukshme. Të padukshme 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”*.¹⁸⁵

2.3 Llojet e servitureve në Republikën e Maqedonisë së Veriut

Republika e Maqedonisë së Veriut, ndarjen e servitureve, në vija të trasha, e bën njëjtë me atë të Kosovës. Në Republikën e Maqedonisë së Veriut, servitutet ndahen në servitute sendore dhe

¹⁸³ Nuni, Leksione të së drejtës së pronësisë, faqe 107.

¹⁸⁴ KCSH, neni 281.

¹⁸⁵ KCSH, neni 282-283.

servitute personale. Të dyja këto lloje përmbajnë në vete ndarjen e brendshme të tyre, duke cekur llojet e gjithësecilës.

Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut servitutet sendore i ndan në tri pjesë. *“Servitutet fushore, shtëpiake dhe komunale-teknike.”*¹⁸⁶ Përveç ndarjes tradicionale të servituteve sendore, në servitute tokësore (fushore) dhe shtëpiake, LPDTS i RMV-së, njih edhe llojin e servituteve komunale-teknike. Ky ligj pra, servitutet sendore i ndan në tri lloje. LPDTS i RMV-së, shprehimisht përcakton llojet e servituteve tokësore-fushore, servituteve shtëpiake dhe komunale teknike. Ai në nenin 195 parasheh se *“servitute fushore janë e drejta për kalimin e këmbësorëve, dëbimi i bagëtisë, kalimi i mjeteve tërheqëse, mjeteve motorike dhe mjeteve të tjera, e drejta për të mbushur ujë, e drejta për përçarjen e ujit nëpër tokën e huaj dhe të tjerët. Servitute shtëpiake janë e drejta për kalimin e nevojshëm në tokën e huaj, e drejta për të shfrytëzuar murin e huaj, e drejta për të nxjerrë tymin nëpërmjet oxhakut të fqinjtit, e drejta për rrjedhjet e ujrave atmosferike dhe ujrave të tjera nëpër token e fqinjtit, e drejta për të instaluar antenë televizive në ndërtesën e huaj e të tjera. Servitute komunale dhe teknike janë e drejta për të përquar gazsjellësit, naftësjellësit, ujësjellësit dhe tubacionet e tjera nëpër tokën e huaj, e drejta për të përcjellë kabllot televizive në tokë të huaj e të tjera.”*¹⁸⁷

E drejta për kalimin e këmbësorëve, është lloj i servitutit fushor, i cili nënkupton zgjidhjen e çështjes në të cilën një pronar i një paluajtshmërie nuk ka qasje në paluajtshmërinë e vet. Në një situatë të tillë, pronari konkret mund të kërkojë të drejtën e shfrytëzimit të sendit të huaj, përkatësisht të thiret në të drejtën e servitutit aktual. LPDTS i RMV-së, për kalimin e domosdoshëm parasheh se *“kalim të domosdoshëm mund të kërkojë pronari i sendit të privilegjuar që nuk ka qasje në rrugë publike ose ajo mund të arrihet vetëm me anë të xhiros së tepruar. E drejta e kalimit të domosdoshëm mund të paraqitet si servitut fushor dhe shtëpiak.”*¹⁸⁸

¹⁸⁶ Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore i Republikës së Maqedonisë së Veriut, Gazeta zyrtare e RMV, nr. 18 të 05-03-2001, neni 194, paragrafi 1.

¹⁸⁷ LPDTS i RMV-së, neni 195.

¹⁸⁸ LPDTS i RMV-së, neni 196, paragrafi, 1 dhe 2.

Dëbimi i bagëtisë: Bën pjesë në kuadër të servituteve fushore dhe nënkuton të drejtën e kalimit të kafshëve nëpër sendin e huaj. Për këtë lloj është folur më herët, andaj ka të njëjtin kuptim sikur më lartë.

Kalimi i mjeteve tërheqëse. Nënkpton të drejtën e kalimit të mjeteve tërheqëse në sendin e huaj. Gjithashtu edhe ky lloj bën pjesë tek servitutet fushore. Tek servitutet fushore bëjnë pjesë edhe kalimi i mjeteve motorike që nënkuton mjetet që hecin me motor, dhe me to të kalohet duke shfrytëzuar pasurinë e huaj, pastaj të drejtën për të mbushur ujë, që nënkupton të drejtën e marrjes së ujit në bunarin e tjetrit. E drejta për përçarjen e ujit nëpër tokë të huaj dhe të tjerët, nënkupton shtrirjen e gypave nëpër token e pronarit të pasurisë dominuese.

Në grupin e servituteve shtëpiake bëjnë pjesë: E drejta për kalimin e nevojshëm në tokën e huaj, e drejta për të shfrytëzuar murin e huaj, që nënkupton që pronari i pasurisë dominuese ka të drejtë mbështetje sendin e vet mbi murin e pronarit të pasurisë shërbyese, e drejta për të nxjerrë tymin nëpërmjet oxhakat të fqinjit, nënkupton shfrytëzimin e oxhakat të pronarit të pasurisë shërbyese, e drejta për rrjedhjet e ujërave atmosferike dhe ujrave të tjera nëpër tokën e fqinjit, nënkuton lejimin e rrjedhjes së ujërave atmosferike sipas rrjedhës së vet dhe ndalimin e devijimit të vijës natyrale të krijuar vetvetiu. E drejta për të instaluar antenë televizive në ndërtesën e huaj, nënkupton të drejtën e pronarit konkret që ta vendosë sendin e vet, përkatësisht antenën televizive, mbi sendin e huaj. Te ky lloj i servitutit shtëpiak, ndër të tjera, vlen parimi se, pasuritë e paluajtshme, si në anën aktive apo pasive nuk është e thënë të jenë gjithmonë në fqinjësi me njëra tjetrën.

Në kuadër të servituteve komunale dhe teknike, siç e cekëm më lartë, bëjnë pjesë: e drejta për të përçar gazsjellësit, naftsjellësit, ujësjellësit dhe tubacionet e tjera nëpër tokën e huaj, e drejta për të përcjellë kabllot televizive në tokë të huaj e të tjera. Të gjitha këto kanë të njëjtin kuptim dhe mënyrë të realizimit të tyre. Gjithësecila për t'u realizuar duhet që të realizohet duke futur gypat ose telat përkatës nëpër tokën e pronarit të pasurisë shërbyese.

Për të gjitha këto lloje është folur dhe janë shtjelluar më lartë dhe kanë të njëjtin kuptim, prandaj nuk ka nevojë të përsëritemi vetëm për faktin se i njeh edhe ndonjë shtet tjetër. Ashtu siç përshkruhen edhe në Republikën e Kosovës, të njëjtin kuptim kanë edhe në Republikën e

Maqedosisë së Veriut. Dallimi është vetëm tek ndarja e servituteve sendore, me rastin e servituteve komunale dhe teknike. Tek ky lloj i servituteve sendore janë veçuar disa lloje të servituteve sendore, që në realitet ekzistojnë edhe në Republikën e Kosovës, edhe pse jo të klasifikuara në grup të veçantë.

Kapitulli III

FITIMI, MBROJTJA DHE SHUARJA E SERVITUTEVE SENDORE

3.1 Mënyrat e fitimit të servituteve sendore në Republikën e Kosovës

Çështja e fitimit të servituteve, ka kaluar gjithashtu nëpër rrugët e veta, gjë që nënkupton që ka krijuar një histori mbas vetes. Gjithmonë ka ekzistuar një mënyrë për fitimin e servituteve. Autorët Bilalli dhe Bahtiri në veprën e tyre 'E drejta romake' parashohin se *“meqenëse servituti është send, ajo ka mundur, sikurse edhe sendet e tjera të fitohen dhe të barten me të gjitha punët inter vivos dhe mortis causa bashkë me mënyrën e detyrueshme të fitimit (modus aquirendi). Meqë servituti është send jotrupor ai nuk ka mundur të bartet me tradition. Nga arsyet e njëjta në fillim nuk ka mundur të ketë posedim të servitutit andaj edhe nuk ka mundur të fitohet me posedim. Kjo është mundësuar që në të drejtën postklasike meqenëse ka qenë e ndërtuar teoria e kuazi-posedimit (quasi possession). Me atë rast për fitimin e servitutit me posedim nuk është kërkuar bona fides as iustus titulus.”*¹⁸⁹ Romanistët thonë se *“fitimi i servitutit bëhej në mënyrë të ngjashme me pronësinë. Servitutet tokësore, të cilat merreshin si res Mancipi krijoreshin me veprim juridik Mancipatio ose me in iure cession. Bile, servituti mund të krijohet drejtpërdrejt me legat (legatum per vindicationem), ose me vendim gjyqësor (adiudicatio)”*¹⁹⁰ *“Në të drejtën e Justinianit fitimi i servituteve bëhej me traditio rei expecta servitute (ose me legatum (legacy) expecta servitute: pastaj, me pactionibus et stipulationibus dhe me tradition servitutes. Servituti po ashtu fitohej edhe me longi temporis praescriptio.”*¹⁹¹ Fitimi me tradition nënkuptonte kontratën joformale, me të cilën lejohej ushtrimi i servitutit.¹⁹² Në të drejtën e Justinianit *“e drejta e servitutit fitohet edhe me anë të parashkrimit fitues (usucapio). Për fitimin e servituteve tokësore dhe të usufructit e drejta e Justinianit njihje Longi temporis praescriptio. Servitutet fitohen me ushtrimin faktik të përmbajtjes së servitutit (posedimi) për një kohë të caktuar. Kështu*

¹⁸⁹ Bilalli, Bahtiri, E drejta romake, faqe 335

¹⁹⁰ Statovci, E drejta e servituteve, vepra e cituar, faqe 170

¹⁹¹ Po aty, vepra e cituar, faqe 170.

¹⁹² Po aty, vepra e cituar, faqe 171.

*për fitimin e servituteve inter praescutes kërkoheshin 10 vjet, kurse për fitimin e servituteve inter absentes nevojitej koha prej 20 vitesh”.*¹⁹³ Francesco Galgano, për fitimin e servituteve parasheh se *“servituti, si çdo e drejtë tjetër reale, mund të fitohet me parashkrim fitues, ose me anë të ushtrimit faktik, të zgjatur në kohë, të së drejtës mbi sendin e tjerëve. Nuk mund të fitohen me parashkrim fitues servitutet e padukshme: si p.sh servitutet e kalimit, të cilat ushtrohen duke mos krijuar vepra të dukshme mbi pronën e të tjerëve dhe nuk lejojnë që të bëhet i qartë posedimi i servitutit.*¹⁹⁴ Andrew Borkowski dhe Paul Du Plessis për fitimin e servituteve parashohin se servitutet prediale apo sendore fitohen në disa mënyra dhe atë me: *Mancipatio, cession* dhe *deduction*. Pastaj njihet fitimi i servitutit edhe përmes testamentit, ku kjo formë e fitimit të servituteve, përmes legacisë, u bë shumë e zakonshme. *Adiudicatio* parashihte fitimin e servitutit përmes gjykatës. Pakti dhe stipulimi, ishin gjithashtu mënyra për fitimin e servitutit, ku pakti parashihte marrëveshjen e palëve për krijimin e servitutit. Fitimi i servituteve përmes *usucapio* ishte tjetër mjet i mundshëm për fitimin e servituteve.¹⁹⁵ *“Po të përmblihet kjo, del se që në të drejtën romake servituti sendor fitohet me veprim juridik (kontratë, testament); me anë të vendimit gjyqësor (adjudication) dhe me anë të parashkrimit fitues (usucapio).”*¹⁹⁶

*“Servituti sendor krijohet në bazë të një pune juridike, një vendimi të organit shtetëror ose një ligji. Për krijimin e një servituti sendor sipas punës juridike është e nevojshme një kontratë dhe regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë. Me kontratë palët duhet të merren vesh, për krijimin dhe përmbajtjen e servitutit.”*¹⁹⁷ Pra, në rastin kur e drejta e servitutit sendor fitohet me punë juridike, ajo përveç punës juridike duhet edhe të regjistrohet në regjistrin e të drejtave për paluajtshmëritë, përndryshe nuk konsiderohet e drejtë e fituar. Puna juridike nënkupton marrëveshjen ndërmjet palëve, përkatësisht kontratën, për krijimin e servitutit në rastin konkret. Ligji për marrëdhëniet e detyrimeve për kontratën parasheh se *“kontrata është e lidhur kur palët kontraktuese janë marrë vesh për elementet thelbësore të kontratës.”*¹⁹⁸ Pra, në momentin që

¹⁹³ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 172.

¹⁹⁴ Galgano, E drejta private, faqe 187-188.

¹⁹⁵ Borkowski dhe Du Plessis, E drejta romake, faqe 242-243.

¹⁹⁶ Statovci, E drejta e servituteve, vepra e cituar, faqe 173.

¹⁹⁷ LPDTS i RK-së, neni 253, paragrafi 1 dhe 2.

¹⁹⁸ Ligji nr. 04/L-077 për marrëdhëniet e detyrimeve, Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës / Nr. 16 / 19 Qershor 2012, Prishtinë, neni 15.

pronari i sendit shërbyes dhe i atij dominant, merren vesh për elementet thelbësore të kontratës atëherë ajo konsiderohet marrëveshje e arritur. Mirëpo vetëm lidhja e kontratës nuk mjafton që një e drejtë e servitutit të fitohet. Për të fituar një të drejtë reale sendore mbi sendin e huaj duhet domosdoshmërisht që ajo e drejtë të regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri. Krijimi i servitutit në bazë të punës juridike është fitim derivativ i servitutit, pra përderisa nuk lidhet një punë juridike dhe nuk regjistrohet në librin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri nuk konsiderohet se është fituar e drejta mbi servitutin përkatës. Puna juridike apo *iustus titulus* është titull juridik e cila duhet të bëhet në formë të shkruar dhe të vërtetohet tek noteri. Titull juridik më i shpeshtë është kontrata, e cila lidhet ndërmjet pronarit të sendit shërbyes dhe atij dominant. Pasi të lidhet kontrata në formën e përcaktuar me ligj duhet të plotësohet edhe kushti i dytë për fitimin e servitutit, që është mënyra e fitimit apo *modus acquirendi* që parasheh regjistrimin e të drejtës së servitutit sendor në regjistrin për regjistrimin e të drejtës në paluajtshmëri. Përveç kontratës, si titull tjetër juridik mund të jetë edhe testamenti. *“Sikundër kemi thënë, me titulus, veprim juridik nënkuptohet, përveç kontratës, edhe testamenti”*¹⁹⁹. Kjo nënkupton atë që testamentlënësi duke shfrytëzuar testamentin mund të lë dëshirën e tij të fundit tek trashëgimtarët e vet, që të krijohet e drejta e servitutit në dobi të pronarit aktual të sendit dominant. LPDTS i Kosovës, e parasheh fitimin e të drejtës së servitutit në momentin që ajo e drejtë regjistrohet në regjistrin për regjistrimin e të drejtave në paluajtshmëri. Pra, jo në momentin e lidhjes së kontratës ndërmjet palëve por me aktin e regjistrimit të asaj të drejte në mënyrën e parashikuar me ligj. *“Fitimi i të drejtës së servitutit në bazë të veprimit (punës) juridike për të drejtën është e njohur, sepse krijimi i servitutit me punë juridike ka qenë i mundur edhe në të drejtën romake.”*²⁰⁰

Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore bazë, i ish Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë parashihte se *“Servituti real vendoset me veprimin juridik, vendimin e organit*

¹⁹⁹ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 205.

²⁰⁰ Aliu, E drejta sendore, faqe 263.

*shtetëror dhe me anë të parashkrimit fitues.*²⁰¹ Nga kjo nënkuptojmë se edhe ky ligj parashihte në mënyrë të njëjtë mënyrat e mundshme për fitimin e të drejtës së servitutit.

Mënyrë tjetër për fitimin e të drejtës së servitutit është edhe përmes vendimeve të organeve shtetërore. Vendimet e gjykatës mund të jenë përcaktues të fitimit ose jo të drejtës së servitutit dhe atë në rastet kur bëhet pjesëtimi i paluajtshmërisë e cila ka nevojë për konstituimin e servitutit. Përveç një vendimi gjykate, organ tjetër që mund të sjellë një vendim mbi fitimin e të drejtës së servitutit është edhe ai administrativ. Organi administrativ gjithashtu është kompetent që në raste të caktuara të nxjerrë vendim mbi krijimin e të drejtës reale sendore mbi sendin e huaj. Kur jemi tek fitimi i së drejtës së servitutit përmes organit administrativ mund të përmendim një rast, p.sh një vendim të tillë mund ta nxjerrë organi kompetent komunal. *“Vendimi gjyqësor respektivisht i organit shtetëror, dhe parashkrimi fitues (ex lege) janë një bazë e vjetër juridike për fitimin e së drejtës së servituteve.”*²⁰² Sa i përket kësaj çështje, pra fitimit të së drejtës së servitutit përmes vendimit të gjykatës ose organit administrativ, lind një dyshim se kur fitohet ajo e drejtë, pra nga cili moment. LMPJB në nenin 53 paragrafin 2 parasheh se *“Servituti nga paragrafi 1 i këtij neni fitohet ditën që merr formën e prerë vendimi po që se me ligj nuk është caktuar ndryshe.”*²⁰³ Pra, në kushte normale, në rastet e fitimit të së drejtës së servitutit përmes vendimeve të institucioneve përkatëse të shtetit, ajo e drejtë fitohet nga momenti kur vendimi në fjalë merr formën e prerë, apo bëhet i plotfuqishëm. Krijimi i servitutit sendor në bazë të ligjit bëhet në momentin kur përmbushen kushtet e parapara me ligj. Ky lloj i fitimit të së drejtës së servitutit është i rregulluar me dispozitat përkatëse dhe në momentin që përmbushen specifikat e kërkuara nga ato dispozita, krijohet si e drejtë. Parashkrimi fitues njihet si një nga mënyrat e fitimit të së drejtës së servitutit përmes ligjit. Realisht LPDTS i Republikës së Kosovës nuk përmban dispozitë që përcakton dhe shtjellon mënyrën e fitimit përmes parashkrimit fitues. Mirëpo edhe pse nuk parashihet me LPDTS-në tonë atëherë nuk do të thotë se mund të përjashtohet si mënyrë e fitimit të servitutit, sepse ligji jonë e parasheh fitimin e së drejtës së pronësisë përmes parashkrimit fitues dhe duke u nisur nga ky fakt mund të konkludojmë se edhe e drejta e servitutit mund të

²⁰¹ Ligji mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore bazë, i ish Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë, 30 janar 1980, neni 51.

²⁰² Aliu, E drejta sendore, faqe 263.

²⁰³ LMPJB, neni 53, paragrafi 2.

fitohet gjithashtu. LPDTS, nëse nuk parasheh këtë mënyrë të fitimit të servitutit, ai nuk ka se si t'i parashohë edhe elementet apo afatet që duhet të përmbushen për këtë mënyrë të fitimit të së drejtës, mirëpo duke u mbështetur në analogji me dispozitën dhe afatet që rregullojnë fitimin e pronësisë përmes parashkrimit fitues atëher mund të bazohemi në afatet e njëjta. LPDTS për fitimin e së drejtës së pronësisë parasheh se *“personi i cili me mirëbesim e ka njëzet (20) vjet në posedim të pandërprerë një paluajtshmëri ose një pjesë të saj, e fiton pronësinë në të.”*²⁰⁴ Statovci për fitimin e së drejtës së servitutit përmes parashkrimit fitues parasheh se *“ky është një fitim origjinal i të drejtës së servitutit në sendin e huaj, duke e ushtruar përmbajtjen e tij (posedimin) mbi sendin shërbyes në dobi e inters të pronarit të sendit dominant për një kohë të caktuar.”*²⁰⁵ Krijimi i servitutit sendor në bazë të parashkrimit fitues bëhet në bazë të mirëbesimit të ushtruar nga pronari i sendit dominant i cili për kohën e paraparë me ligj e ka ushtruar të drejtën e servitutit mbi sendin e pronarit shërbyes.

Për dallim nga LPDTS i Kosovës, LPDTS i Maqedonisë së Veriut parashikon fitimin e të drejtës së servitutit sendor nëpërmjet parashkrimit fitues. Kështu, servituti sendor fitohet me parashkrim fitues kur pronari i sendit të privilegjuar e ka realizuar në mënyrë faktike servitutin për mbi 20 vjet, ndërsa pronari i sendit shërbyes nuk e ka kundërshtuar këtë. Por, servituti sendor nuk mund të fitohet me parashkrim fitues kur ka pasur keqpërdorim të besimit të pronarit apo kur mbajtësi i sendit e ka marrë atë me forcë apo mashtrim.²⁰⁶

3.2 Mbrojtja e servituteve sendore në Republikën e Kosovës

Natyrisht që mund të ekzistojë mundësia që të drejtat sendore gjatë ushtrimit të tyre të pengohen ose të mohohen nga pronari i sendit shërbyes ose edhe nga persona të tretë, prandaj ka qenë e domosdoshme përgatitja e terrenit në aspektin e mbrojtjes së tyre në bazë të ligjit. Qysh në kohën e lashtë është rregulluar aspekti i mbrojtjes së servitutit në rastin e pengimit të së njëjtit. Bilalli dhe Bahtiri në veprën e tyre ‘E drejta romake’ parashohin se *“patria e rregullt,*

²⁰⁴ LPDTS i RK-së, neni 40, paragrafi 1.

²⁰⁵ Statovci, E drejta e servituteve, faqe 214.

²⁰⁶ Neni 202 i LPDTS të Maqedonisë së Veriut

*themelore, për mbrojtjen e servitutit është actio confessoria (kështu është quajtur gjatë kohës së Justinianit).*²⁰⁷ Nga kjo nënkuptojmë se edhe në kohët e lashta, servitutet kanë gëzuar mbrojtje ligjore dhe është siguruar ushtrimi i tyre në mënyrën më të mirë të mundshme. Çdo e drejtë duhet të ketë edhe sigurinë për implementimin e saj, përkatësisht mbrojtjen me bazë ligjore. Një e drejtë pa mbrojtje nuk mund të themi se do të ishte e drejtë, sepse ajo nuk do të garantonte një implementim të sigurtë të saj. Autori Dhima në veprën e vet ‘E drejta romake’, për mbrojtjen e servituteve parasheh se *“titullarët e së drejtës së servituteve mbroheshin me padi dhe interdikte të veçanta. Padia më e lashtë për mbrojtjen e titullarit të servitutit ishte vindication servitutis. Me anë të kësaj padie paditësi kërkonte që të detyrohej i padituri t’i njihte atij të drejtën e servitutit. Në gjykim, paditësi kishte barrën e provës që të provonte ekzistencën e së drejtës së tij të servitutit.”*²⁰⁸ *“Kur në periudhën e Justinianit u zhduk dallimi midis servituteve të konstituara sipas dispozitave të së drejtës civile dhe pretoriane, u fut përsëri padia unike për mbrojtjen e titullarëve të servituteve dhe u quajt actio confessoria.”*²⁰⁹ Pra siç nënkuptohet, *actio confessoria*, është ajo që është përdorur dhe përdoret edhe në të drejtën e sotit, në rast të pengimit ose ekzistimit të rrezikut për pengim të së drejtës së servitutit. Padia në fjalë nuk është përdorur dhe nuk përdoret vetëm kundër pronarit të sendit shërbyes, por ajo mund të përdoret edhe kundër çdo personi tjetër i cili në mënyrë direkte ose indirekte e pengon ushtrimin e së drejtës të pronarit të sendit dominant. ‘E drejta Civile, Administrative dhe Ekonomike’ publikuar nga Akademia e Drejtësisë parasheh se *“padinë konfessore (actio confessoria), - e paraqet personi i cili e ka të drejtën e servitutit ndaj çdo personi të tretë si dhe ndaj pronarit të paluajtshmërisë shërbyese.”*²¹⁰

LPDTS i RK-së parasheh se nëse cenohet një servitut sendor, titullarit i takojnë të drejtat për pushimin e cenimit sipas nenit 102 të këtij ligji, ndërsa neni 102 pika 1 parasheh se *“nëse pronësia cenohet përmes largimit ose marrjes së posedimit të sendit, pronari mund të kërkojë ndërprerjen e mëtejme të cenimit. Nëse priten cenime të mëtejme, pronari mund të ngritë padi për cenime të tilla”*.²¹¹ Pra, LPDTS çështjen e mbrojtjes së servitutit e ka barazuar me atë të pronësisë sepse nga

²⁰⁷ Bilalli dhe Bahtiri, E drejta romake, faqe 336.

²⁰⁸ Dhima, E drejta romake, faqe 567-568.

²⁰⁹ Po aty faqe 568.

²¹⁰ Sylejmani Shukri, Peci Enver, Tutuli Mahir, E drejta civile, administrative dhe ekonomike, publikuar nga Akademia e Drejtësisë, Prishtinë, tetor 2017, faqe 47.

²¹¹ LPDTS i RK-së, neni: 258, 102.

kjo nënkuptojmë se në rast të cënimit të së drejtës së servitutit, titullari i saj ka të drejtë që në rend të parë të ushtrojë padi në pajtim me nenin 102, e i cili flet për mbrojtjen e pronësisë. Padia për mbrojtjen e servitutit sendor është padi e veçantë juridiko-sendore dhe emërtohet me emrin Padia Konfessore (*Actio Confesoria*).²¹² Padia konfessore është një padi sendore me të cilën mbrohet e drejta e servitutit nga pengimet e mundshme në ushtrimin e saj, qoftë nga pronari i sendit shërbyes apo nga ndonjë person i tretë. Baza apo arsyeja për paraqitjen e padisë konfessore mund të jetë verifikimi i ekzistimit të së drejtës së servitutit dhe pengimi i saj. Kur përmendim padinë atëherë ajo mund të bëhet për vërtetimin e ekzistimit të servitutit, dhe të kërkimit të ndaljes së cënimit apo kontestimit të së njëjtës, e të cilat mund të kërkohen me një padi, pra edhe pse janë dy çështje nuk bëhet fjalë për dy padi të veçanta, por për një padi të vetme. Pronari i sendit dominant e ka këtë të drejtë dhe mund ta padisë qoftë pronarin e sendit shërbyes ose edhe ndonjë person të tretë, nëse has në ndonjë pengesë në ushtrimin e të drejtës së tij. Këtë të drejtë përveç pronarit të sendit dominant e ka edhe bashkëpronari, uzufraktori dhe qiramarrësi. Paraprakisht pronari i sendit dominant mund të kërkojë nga organet gjegjëse që të vërtetojnë të drejtën e servitutit mbi sendin e pronarit shërbyes dhe pastaj të paraqesë padi mbi bazën e asaj se po pengohet në ushtrimin e të drejtës së tij.

LPDTS i RK përmban dispozitë edhe për mbrojtjen e poseduesit të paluajtshmërisë në dobi të së cilës është i krijuar servituti. Neni 259 parasheh se *“në qoftë se poseduesi i një paluajtshmërie dominuese pengohet në ushtrimin e një servituti sendor të regjistruar në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri, atëherë poseduesi përshtatshëmrisht e gëzon të njëjtën mbrojtje të posedimit sikurse pronari.”*²¹³ Nga kjo nënkuptojmë se në rastin kur poseduesi e shfrytëzon sendin e pronarit të sendit dominant atëherë të drejtën e krijuar të servitutit në dobi të pronës dominuese ka të drejtë që ta shfrytëzojë edhe ai si posedues. P.sh. supozojmë se një parcel atje e ka marrë me qira një person i cili e fiton titullin e poseduesit. Në dobi të asaj parcele, të marrë me qira nga poseduesi, është e krijuar një e drejtë servituti, e drejtë të cilën e shfrytëzon poseduesi njëjtë sikur të ishte pronari. Në rastin e pengimit të së drejtës së servitutit, ashtu siç ceket më lartë, poseduesi ka të drejtë ligjore në padi, sikur të ishte pronar i pasurisë dominuese. Në rastin e

²¹² Aliu, E Drejta, 265.

²¹³ LPDTS I RK-së, neni 259.

pengimit ose cënimit të së drejtës së servitutit nga personat e tretë, pronari ose poseduesi i pasurisë dominuese nuk duhet të shqetësojë ose kërkojë llogari nga pronari i pasurisë shërbyese, sepse ai nuk ka obligim ndaj tij. Kur pronari ose poseduesi i pasurisë dominuese pengohet në ushtrimin e së drejtës së servitutit nga personat e tretë atëherë ai duhet të kërkojë mbrojtje juridike sepse legjislacioni në fuqi ia garanton një gjë të tillë.

LPDTS i RK-së, nuk parasheh ndonjë afat të mundshëm brenda të cilit do të mund të ushtrohej e drejta për padinë *Actio Confesoria*, që në mënyrë joshprehimore mund të nënkuptojë atë që kjo padi mund të ushtrohet në çdo kohë.

Ejup Statovci në librin e vet mbi servitutet sendore, aspekte komparative, parasheh se servituti nuk është i mbrojtur vetëm me anë të padive petitore-sendore, të servitutit me padi konfesore, por edhe me padi të ngjashme me ato posedimore për mbrojtjen e posedimit të së drejtës së servitutit.²¹⁴ Ai më tutje vazhdon se nuk kanë qenë vetëm paditë ato me të cilat është mbrojtur e drejta e servitutit, fillimisht është mbrojtur edhe me vetëmbrojtje. Sipas tij vetëmbrojtja është mbrojtja më e hershme e servitutit, bile më e kryehershme sepse ajo i ka paraprirë padisë konfesore.²¹⁵

3.3 Shuarja e servituteve sendore në Republikën e Kosovës

Meqenëse janë krijuar, kuptohet që servitutet edhe mund të shuhen. Autorët Bilalli dhe Bahtiri në 'E drejta romake' parashohin disa mënyra të shuarjes së servituteve. Sa i përket servituteve sendore ato nuk janë të lidhura për pronarin e paluajtshmërisë, prandaj edhe nuk shuhen me vdekjen e titullarit. Autorët parashohin se servitutet pushojnë me shkatërrimin e sendit të ngarkuar, ose me shtërrimin e dobisë që është nxjerrë nga ai, (p.sh stoqet e rërës, ujit, me rrënimin e shtëpisë etj). Në të drejtën romake nuk ka qenë i njohur fakti i krijimit të servitutit mbi sendin e vet, prandaj si rrethanë të shuarjes së servituteve ata parashohin kur pronari i pasurisë sunduese bëhet edhe pronar i asaj shërbyese dhe anasjelltas. Mënyrë tjetër e shuarjes së

²¹⁴ Statovci, E drejta, faqe 245.

²¹⁵ Statovci, E drejta, faqe 245-246.

servituteve ishte edhe heqja dorë nga ana e titullarit dhe për fund servituti mund të shuhej edhe me mos përdorim për një ose dy vite, përkatësisht gjatë kohës së Justinianit, dhjetë ose njëzet vite.²¹⁶ Ndërsa autori Ken Dhima gjithashtu parasheh rrethanat në të cilat shuhen servitutet, ai parasheh se servitutet shuhen:

“ a) në sajë të një akti të njëjtë dhe të kundërt me atë që kishte krijuar servitutin (kështu në rast se servituti ishte krijuar me anë të mancipatio përdorej përsëri i njëjti veprim juridik por me efekt të kundërt për të shuar servitutin).

b) me anë të confusio, pra me anë të bashkimit në një person të vetëm të cilësisë së pronarit të pronës shërbyese dhe të pronës dominuese.

c) për shkak të mos përdorimit: mospërdorimi I servitutit për dy vjet në të drejtën klasike, 10 vjet inter praesentes (midis banorëve të një province) apo 20 vjet inter absentes (midis banorëve të provincave të ndryshme) në të drejtën justiniane.

d) për shkak të heqjes dorë që në të drejtën klasike duhej bërë në formën e in iure cessio, duke aplikuar skemën procedural të actio negatoria, ndërsa në të drejtën Justiniane heqja dorë nuk bëhej në ndonjë formë të caktuar.

e) për shkak të shkatërrimit edhe të njëres prej pronave, shërbyese apo dominuese (p.sh, në rast të rrëshkitjes së njëres prej pronave për shkak të përmbytjeve etj).

f) për shkak të shuarjes së dobisë së servitutit (kur p.sh., thahej burimi i cili përdorej nga pronar dominuese për ujitje, kur pronari i pronës dominuese siguronte një shteg tjetër kalimi për në rrugën kryesore që ishte më i shkurtër dhe me më pak shpenzime sesa i mëparshmi etj).”²¹⁷

Servitutet mund të shuhen me kërkesën e titullarit të pasurisë sunduese, që zakonisht bëhet me heqje dorë, apo me kërkesën e titullarit të pasurisë shërbyese, që konstaton dhe vlerëson se nuk ekziston më nevoja për ekzistimin e servitutit mbi sendin e vet. LPDTS i RK parasheh se *“për shuarjen e servitutit sendor janë të nevojshme deklarata e pronarit të paluajtshmërisë dominuese për heqjen dorë nga servituti sendor dhe regjistrimi në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëritë.*

²¹⁶ Bilalli dhe Bahtiri, E drejta romake, faqe 335-336.

²¹⁷ Dhima, E drejta romake, faqe 569.

*Pronari i paluajtshmërisë së ngarkuar mund të kërkojë shlyerjen e servitutit sendor, nëse servituti sendor nuk është më i nevojshëm për shfrytëzimin e paluajtshmërisë dominuese ose nëse në mënyrë substanciale kanë ndryshuar rrethanat. Shlyerja e servitutit duhet të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.*²¹⁸ Nga kjo kuptojmë se sipas LPDTS të RK, për shuarjen e një servituti nevojitet të respektohet procedura e përcaktuar me ligj. Pronari i sendit dominant është i obliguar që ta hartojë një deklaratë për heqje dorë nga e drejta e servitutit konkret, dhe ashtu sikur me rastin e krijimit të servitutit kur nuk mjafton vetëm puna juridike edhe kur jemi në pikën e shuarjes së tyre nuk mjafton vetëm deklarata po duhet gjithsesi që të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. Shlyerjen e një servituti përveç shprehjes së vullnetit të pronarit të sendit dominant mund ta kërkojë edhe pronari i sendit shërbyes. Pronari i sendit shërbyes mund të kërkojë që një servitut konkret i krijuar mbi pronën e tij të shlyhet, dhe krejt kjo nëse ai vlerëson se efekti apo arsyeshmëria e krijimit ka humbur. Nëse arrihet deri në një pikë në të cilën konstatohet dhe vërtetohet se kanë ndryshuar rrethanat dhe se e drejta e servitutit konkret ka humbur arsyeshmërinë e vet apo është bërë i panevojshëm atëherë pas vlerësimit të kërkesës së pronarit të sendit shërbyes, ajo e drejtë mund të shuhet. Gjithashtu pas çdo dakordimi për shlyerje të një të drejte të servitutit sendor, e njëjta duhet të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.

LPDTS i RK-së nuk parasheh shuarjen e servitutit për shkak të mosushtrimit, por në rastin e mosushtrimit të së drejtës së servitutit mund të reagojë pronari i pasurisë shërbyese, duke kërkuar shuarjen e asaj të drejtë të konstituuar mbi pronën e tij. Mirëpo në anën tjetër ligji nuk parasheh parashkrimin humbës të tij për shkak të mos ushtrimit të së drejtës së servitutit sepse kujtojmë një ndër parimet e të drejtave sendore, se ato nuk parashkruhen. LPDTS i RK- nuk e parasheh as shkatërrimin e sendit qoftë të pasurisë dominuese apo shërbyese mirëpo kjo është bazë që qon vetvetiu deri te shuarja e servitutit, për shkak se të gjitha të drejtat shuhen me shkatërrimin e objektit.²¹⁹

Mustafë R. Musa në veprën e vet 'E drejta dhe noteria' shuarjen e servitutit e parasheh me denoncim dhe në mënyrë të heshtur, kur titullari i së drejtës lejon ndryshime të tilla në sendin

²¹⁸ LPDTS i RK-së, neni 260.

²¹⁹ Aliu, E Drejta, 270.

shërbyes të cilat e pengojn ushtrimin e servitutit etj. Ai shkak për shuarjen e së drejtës së servitutit rendit edhe kalimin e kohës në qoftë se ai është konstituar për kohë të caktuar, një rast tjetër është shkatërrimi i sendit, pastaj shuarja e servitutit me vendim të organit shtetëror etj.²²⁰ Në raste të caktuara e drejta e servitutit mund të themelohet vetëm për një kohë të caktuar. Mund të nevojitet ndihma ose shfrytëzimi i sendit të huaj për një punë dhe kohë të caktuar dhe në momentin e kalimit të asaj kohe ajo e drejtë shuhet. Statovci gjithashtu përmend rastet e cekura më lartë të shuarjes së servituteve. Ajo çka kam veçuar nga ai është ajo që ai rastin e shuarjes së servitutit e cek përmes kontratës. Servituti fitohet dhe shuhet me veprim juridik. Pronari i sendit dominant dhe shërbyes mund të merren vesh që të drejtën e servitutit ta shuajnë përmes punës juridike përkatësisht kontratës.²²¹ Një rast tjetër i shuarjes së servitutit, e që nuk është përmendur më lartë, është shuarja e servitutit kur sendi i ngarkuar me servitut fitohet me mirëbesim. Këtu përmendet rasti kur servituti që nuk është i regjistruar shuhet, nëse fituesi i sendit të paluajtshëm të ngarkuar me servitut në rastin e fitimit të sendit nuk dinte dhe as nuk ka qenë i obliguar që ta dijë për ekzistimin e tij.²²² Nga natyra mund të kuptojmë se gjithçka që krijohet edhe shuhet. Edhe të drejtat e servitutit mund të krijohen mbrohen dhe shuhet, gjithmonë sipas procedurave dhe ligjeve përkatëse.

3.4 Aspekte krahasuese me legjislacionin e Republikës së Shqipërisë dhe Maqedonisë së Veriut

Nëse ndalemi dhe analizojmë fitimin, mbrojtjen dhe shuarjen e servituteve sendore dhe bëjmë krahasimin ndërmjet asaj se si e rregullojnë legjislacionet e Republikës së Kosovës, Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe Republikës së Shqipërisë, kuptojmë se përveç ngjashmërisë së madhe ka edhe dallime. E cekëm më lartë se LPDTS i RK-së, fitimin e servituteve sendore e parasheh në bazë të një pune juridike, një vendimi të organit shtetëror ose një ligji.²²³ KCSH parasheh fitimin

²²⁰ Mustafë R. Musa, E drejta dhe noteria, Gjilan, 2011, faqe 145.

²²¹ Statovci, E drejta, faqe 253.

²²² Statovci, vepra e vituar, faqe 258.

²²³ LPDTS i RK-së, neni 253, paragrafi 1.

e servitutit me ligj ose me vullnetin e njeriut.²²⁴ Pra nga se kuptojmë në Republikën e Shqipërisë fitimi i servitutit bëhet në bazë të ligjit dhe vullnetit të njeriut. Vullneti i njeriut nënkupton atë që nënkupton LPDTS me punën juridike. Pra puna juridike në të shumtën e rasteve nënkupton kontratën, e që një ndër kushtet themelore që një kontratë të jetë valide është shprehja e vullnetit të palëve kontraktuese. Puna juridike, si mënyrë përmes së cilës mund të fitohet servituti, njihet edhe nga LPDTS i RMV-së. Në nenin 199 ky ligj parasheh se *“servituti sendor themelohet me veprim juridik, (kontratë, testament), me vendim të organit shtetëror dhe me mbajtje.”*²²⁵ Fitimin e servituteve sendore përmes vendimit të organit shtetëror, nuk e parasheh KCSH, për dallim prej LPDTS të RK-së dhe LPDTS të RMV-së. Fitimin e servituteve përmes punës juridike, e parashohin legjislacionet e tri shteteve. Fitimin e servitutit sendor me mbajtje, që e përkufizon LPDTS i RMV-së, nënkupton atë që e parashohin LPDTS i RK-së dhe KCSH e që i referohen fitimi i servitutit përmes ligjit. Mbajtja nënkupton fitimin e servitutit përmes parashkrimit fitues, e që me parashkrim fitues fitohet e drejta kur të përmbushen kushtet e parapara me ligj, si kohëzgjatja, posedimi, mirëbesimi etj.

LPDTS i Kosovës, shprehimisht nuk e parasheh fitimin e servitutit sendor përmes parashkrimit fitues dhe as afatin që duhet të përmbushet për t’u fituar e drejta reale sendore mbi sendin e huaj. Pavarësisht kësaj nuk mund të përjashtohet mundësia që të fitohet servituti sendor përmes parashkrimit fitues, sepse nëse mund të fitohet e drejta e pronësisë si e drejtë kryesore atëherë domosdoshmërisht mund të fitohet edhe e drejta e servitutit, e cila për nga rëndësia renditet menjëherë pas pronësisë.

LPDTS i RMV-së e parsheh kohën prej 20 vitesh, dhe se duhet medoemos ta ketë mirëbesimin sepse nëse konstatohet se pronari i sendit dominant ka qenë me keqbesim atëherë nuk mund të krijohet servituti me anë të parashkrimit fitues.²²⁶ *“Me vendim të gjykatës ose me vendim të organit tjetër shtetëror, servituti sendor vërtetohet kur pronari i sendit të privilegjuar, në tërësi ose pjesërisht, nuk mund ta shfrytëzojë atë send pa shfrytëzim adekuat të sendit shërbyes si edhe*

²²⁴ KCSH, neni, 262.

²²⁵ LPDTS i RMV-së, neni, 199.

²²⁶ LPDTS i RMV-sw, neni 202.

*në rastet e tjera të përcaktuara me ligj.*²²⁷ Pra në mënyrë zyrtare përcaktohet dhe vërtetohet e drejta e servitutit sendor. Përmes organeve shtetërore mund të themelohet e drejta e servitutit sendor, dhe krejt kjo pas verifikimit të plotë të gjendjes faktike dhe bindjes së thellë se pronarit të sendit dominant i nevojitet domosdoshmërisht shfrytëzimi i sendit të huaj për të shfrytëzuar sendin e vet në mënyrë të plotë.

Mbrojtja e servitutit sendor. Natyrisht që legjislacionet e tri shteteve e rregullojnë edhe mbrojtjen e servituteve sendore. LPDTS i RK, e kemi cekur më lartë se, mbrojtjen e servituteve sendore e parasheh njëjtë sikur mbrojtjen e pronësisë. Për pushimin e cenimit të së drejtës së pronësisë, neni 102 parasheh se *“Nëse pronësia cenohet përmes largimit ose marrjes së posedimit të sendit, pronari mund të kërkoj ndërprerjen e mëtejme të cenimit. Nëse priten cenime të mëtejme, pronari mund të ngritë padi për cenimet e tilla. Kërkesa kundër ndërhyrjeve në të drejtën e pronarit nuk mund të paraqitet, nëse pronari është i detyruar për durimin e ndërhyrjeve të tilla.”*²²⁸ Kodi Civil i Shqipërisë, për mbrojtjen e servitutit parasheh se *“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.”*²²⁹ Definicioni është shumë i qartë, nëse në rast të pengimit të së drejtës së servitutit ose kontestimit të tij, titullari i servitutit ka të drejtë që t’i drejtohet organeve gjyqësore, për rivendosjen, pushimin e cenimit dhe shpërblimit të dëmit të shkaktuar. LPDTS i RMV-së, mbrojtjen e së drejtës së pronësisë e rregullon me dispozita të veçanta, me të cilat parasheh se *“Pronari i sendit të privilegjuar mund të kërkojë nga gjykata që ndaj pronarit të sendit shërbyes të vërtetohet ekzistimi i servitutit sendor”*²³⁰ Në rastin e padisë për vërtetimin e ekzistimit të servitutit, zbatohen dispozitat që parasheh LPDTS i RMV-së, për mbrojtjen e të drejtës së pronësisë. Më tutje LPDTS i RMV-së vazhdon *“nëse pronari i sendit të privilegjuar pa bazë është penguar në ushtrimin e servitutit sendor, ai mundet që me padi të kërkojë që të pushojë*

²²⁷ LPDTS i RMV-së, neni 201, paragrafi 1.

²²⁸ LPDTS i RK, neni 102.

²²⁹ KCSH, neni 292.

²³⁰ LPDTS i RMV-së, neni 204, paragrafi 1.

pengimi."²³¹ Pronari i sendit dominues, ka të drejtë që të ushtrojë padi ndaj secilit që në një mënyrë apo tjetër e pengon në ushtrimin e të drejtës së servitutit.

Shuarja e servituteve sendore. Edhe për shuarjen e servituteve sendore ekziston legjislacion në të tri Republikat, atë të Kosovës, Maqedonisë së Veriut dhe Shqipërisë. LPDTS i RK, në nenin 260 parashihte se për t'u shuar një servitut sendor nevojitet deklarata e pronarit të paluajtshmërisë dominuese për heqjen dorë nga servituti sendor dhe regjistrimi i saj në Regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri. Më tutje në pikën 2 të këtij neni parashihet edhe e drejta e kërkesës së pronarit të paluajtshmërisë shërbyese për shuarjen e servitutit sendor dhe krejt kjo në rast të asaj se servituti sendor nuk është më i nevojshëm ose kanë ndryshuar rrethanat të cilat e kanë humbur arsyen e krijimit të së njëjtit. Gjithashtu edhe shlyerja e servitutit duhet të regjistrohet në regjistrin e të drejtave në paluajtshmëri.²³² LPDTS i RMV-së, shuarjen e servituteve, nuk e parasheh krejt njëjtë me legjislacionin e Republikës së Kosovës, ai përmban disa mënyra të shuarjes së servituteve që dallojnë nga LPDTS i RK. Në nenin 206 LPDTS i RMV-së, parasheh se *"servituti sendor pushon nëse pronari i sendit shërbyes kundërshton ushtrimin e tij, ndërsa pronari i sendit të privilegjuar 3 vite njëra pas tjetrës nuk e ka ushtruar të drejtën e vet. Pronari i sendit shërbyes mund të kërkojë që të pushojë e drejta e servitutit sendor kur ajo do të bëhet e panevojshme për shfrytëzimin e sendit të privilegjuar, kur do të kalojë koha e caktuar nëse është themeluar për kohë të caktuar ose kur të pushojë shkaku për të cilin është themeluar. Servituti sendor pushon nëse nuk ushtrohet për kohën e nevojshme për fitimin e tij me mbajtje, kur i njëjti person do të bëhet pronari i sendit shërbyes dhe sendit të privilegjuar ose me shkatërrimin e sendit shërbyes ose të privilegjuar."*²³³ Në paragrafin e parë të ligjit përshkruhet gjendja në të cilën shuhet e drejta e servitutit pas kundërshtimit të së drejtës nga ana e pronarit të pasurisë shërbyese dhe krejt kjo pasi që pronari i pasurisë dominuese nuk e ka ushtruar të drejtën e vet mbi sendin e huaj për një periudhë kohore prej 3 viteve. Për dallim nga kjo LPDTS i RK nuk parasheh dispozitë për shuarjen e servituteve për shkak të mos ushtrimit. Në paragrafin e dytë theksohet e drejta e pronarit të sendit shërbyes që të kërkojë shuarjen e së drejtës të konstituar

²³¹ LPDTS i RMV-së, neni 205.

²³² LPDTS i RK, neni 260.

²³³ LPDTS i RMV-së, neni 206.

mbi pronën e tij pas konstatimit se ka ardhur një pikë në të cilën më nuk është i nevojshëm servituti apo nëse ka kaluar koha për të cilën është konstituar e drejta e servitutit, nëse është konstituar për një kohë të caktuar. Në paragrafin e tretë flitet për shuarjen e të drejtës së servitutit nëse nuk përmbushen elementet për ta fituar atë të drejtë me mbajtje apo parashkrim fitues. LPDTS i RMV-së nuk e parasheh fitimin e të drejtës së servitutit mbi pronën e vet, prandaj parasheh se servituti mund të shuhet edhe nëse pronari i sendit shërbyes bëhet edhe pronar i sendit dominant. Si mënyrë të shuarjes së servitutit parashihet edhe shkatërrimi i sendit shërbyes ose atij dominant. Siç edhe po shihet LPDTS i RMV-së parasheh më shumë baza për shuarjen e servitutit sendor, si mos ushtrimi prej 3 viteve rresht, kur servituti bëhet i panevojshëm, kur kalon koha e caktuar për të cilën është konstituar e drejta, pastaj edhe parashkrimin humbës i cili është 20 vite mos ushtrim i servitutit si dhe shkatërrimin e sendit dominues ose shërbyes. LPDTS i RK, për dallim nga LPDTS i RMV-së, nuk parasheh parashkrimin humbës për shkak të mos ushtrimit të servitutit, për shkak të parimit se të drejtat sendore nuk parashkruhen. LPDTS i RK nuk e parasheh as shuarjen e servitutit sendor për shkak të shkatërrimit të sendit shërbyes ose atij dominant, por kjo vetvetiu na bën të kuptojmë se me shkatërrimin e njërit apo tjetrit send ajo e drejtë shuhet. Kodi Civil i Shqipërisë, gjithashtu përmban dispozitë për shuarjen e të drejtës së servitutit. KCSH parasheh se *"Servitutet shuhën: a) Kur në një person të vetëm bashkohet pronësia e pronës mbizotëruese me atë të pronës shërbyese. b) 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. c) Kur sendet dëmtohen ose konsumohen deri në një shkallë sa nuk mund të përdoren për qëllimin e tyre. Rikthimi në një gjendje që mund të përdoren sjell si rrjedhim edhe rivendosjen e servituteve, përveç kur kjo e drejtë është parashkruar. 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."*²³⁴ Nga se kuptojmë KCSH, nuk e njeh fitimin e të drejtës së servitutit mbi pronat e veta, nga i njëjti pronar

²³⁴ KCSH, nenet, 293-294-295.

sepse si mënyrë të shuarjes së servitutit parasheh rastin kur pronari i pasurisë shërbyese bëhet pronar edhe i asaj dominante, pastaj si mënyrë të shuarjes parasheh edhe mos përdorimin prej 10 vjetëve, të së drejtës, pastaj edhe kur dëmtohen sendet deri në atë shkallë sa nuk mund të nxjerret dobia prej tyre, mirëpo në këtë rast KCSH parasheh rikthimin e së drejtës nëse bëhet rikthimi i sendit që mund të përdoret, natyrisht nëse ajo e drejtë nuk është parashkruar. Në rastet e parashkrimit KCSH parasheh se kur prona mbizotëruese ose dominuese është në bashkëpronësi atëherë përdorimi i së drejtës së servitutit nga njëri bashkëpronar, e ndërpret parashkrimin edhe ndaj bashkëpronarëve tjerë.

3.5 Raste nga praktika gjyqësore

Tani në vazhdimësi të hulumtimit do të paraqesim disa raste nga praktika gjyqësore, të cilat janë marrë nga ëeb faqja zyrtare e gjykatave dhe pas kërkesës fizike në institucionet përkatëse. Si raste nga praktika ne kemi marrë disa vendime të nxjerrura nga institucionet përkatëse dhe jemi munduar që t'i elauburojmë.

Rasti i parë: Në Gjykatën Themelore në Mitrovicë-Dega në Skenderaj, është ushtruar një padi me numër të lëndës 2021: 065250 dhe e identifikuar si C.nr. 229/2021. Pas padisë të ushtruar nga ana e paditësit G.O, përmes të përfaqësuarit të tij av. N.N, kundër të paditurit N.N, është nxjerrë një aktgjykim me bazë aprovimin në tërësi të padisë dhe duke ia njohur të drejtën e kalimit paditësit në ngastrën kadastrale përkatëse. Nga dispozitivi i aktgjykimit është obliguar gjithsesi i padituri që ta lejojë paditësin në kalimin e lirë dhe të papenguar nëpër ngastrën kadastrale N.N. Ky rast është fitimi i të drejtës së servitutit me parashkrim fitues pasi që paditësi si dhe paraardhësit e tij, babai, gjyshi, e kishin shfrytëzuar rrugën e njëjtë, për të cilën bëhet fjalë, që nga viti 1961. Gjykata pas dëgjimit të palëve ka dëgjuar edhe dëshmitarët ku ka konkluduar se rruga kontestuese shfrytëzohet nga paditësi dhe familja e tij për më tepër se 60 vite. Për këtë rast është nxjerrë edhe ekspertiza përkatëse të cilës i është bashkëngjitur edhe fotoja nga gjeo portal shtetëror dhe skica e hartës kadastrale.²³⁵

²³⁵ Këshilli Gjyqësor i Kosovës, aktgjykimet civile, Gjykata Themelore në Mitrovicë, C.nr. 229/2021.

Rasti i dytë: Ky rast është marrë nga Gjykata Theëmelore në Prizren, ku pas padisë të ushtruar nga ana e paditësit A.K nga fshati Sërbicë e Epërme, komuna e Prizrenit, të cilën e përfaqëson i autorizuari avokat A.K nga Prishtina, kundër të paditurës Komuna e Prizrenit, të cilën e përfaqëson i autorizuari B.B nga Prizreni, është nxjerrë aktgjykim me të cilin është aprovuar kërkesëpadia e paditësit. Me aktgjykimin në fjalë është themeluar apo konstituuar e drejta e servitutit (rrugë kalimi) e përhershme për palën paditëse A.K, ashtu që i njëjti do të ketë të drejtën e kalimit në këmbë dhe me automjete nga paluajtshmëria e paditësit ngastra kadastrale numër/1 ZK Lubizhdë që është si e mirë dominuese, e duke kaluar nëpër një pjesë të patundshmërisë të paditurës që është me pozitë nga jug-perëndimi, ngastër kadastrale me numër/2 ZK Lubizhdë që është si e mirë shërbyese. Me aktgjykimin në fjalë është detyruar pala e paditur që paditësit t'ia njohë këtë të drejtë të servitutit të kalimit dhe të lejojë shfrytëzim të lirë e të pa penguar. Gjykata pas dëgjimit të palëve dhe provave të administruara ka vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Rasti i tretë: Ky rast është marrë nga Gjykata Themelore në Mitrovicë dhe atë pas kërkesës për qasje në dokumente zyrtare. Në rastin e tretë kemi një aktgjykim vërtetimi mbi të drejtën e servitutit. Me këtë aktgjykim është vërtetuar se bashkëndërgjyqësit-paditësit N.N dhe N.N kanë të drejtën e shfrytëzimit të përbashkët të rrugës N.N dhe se të dy paditësit këtë të drejtë e kanë fituar në bazë të marrëveshjes gojore dhe vendimit të mëparshëm të organit administrativ. Në dispozitivin e këtij aktgjykimi obligohet i padituri N.N që këtë të drejtë ta respektojë dhe të njëjtën t'ua mundësojë titullarëve që ta ushtrojnë pa ndonjë pengesë. Tek pjesa e arsyetimit pasqyrohet se pas një shitblerje të truallit ka lindur kontesti, sepse pjesa e truallit të shitur kishte pasur të drejtën e ekzistimit të servitutit dhe sipas asaj që dihet ajo e drejtë është bartur me paluajtshmërinë sepse servituti ndan fatin e paluajtshmërive e jo të pronarëve. Pas provave të administruara gjykata vërtetoi se paditësit N.N dhe N.N kanë të drejtën e shfrytëzimit të rrugës në bazë të certifikatave pronësore, ku pjesa e rrugës është në emër të 4 bashkëpronarëve dhe vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Rasti i katërt: Edhe rasti i katërt është marrë nga Gjykata themelore në Mitrovicë, pas kërkesës për qasje në dokumente zyrtare. Këtu kemi një aktgjykim refuzues, me të cilin është refuzuar kërkesëpadia e paditësit. Paditësi përmes padisë së parashtruar ka kërkuar nga gjykata që ta

detyrojë të paditurin që t'i largojë dërrasat prej druri me të cilat e kishte mbyllur rrugën nëpër të cilën kalonte paditësi dhe krejt kjo mbi bazën e të drejtës së servitutit dhe që ta kthejë objektin në gjendjen e mëparshme, si dhe ka kërkuar që t'i ndalohe pengimi në shfrytëzimin e ushtrimit të së drejtës në të ardhmen. Mirëpo gjykata ka refuzuar kërkesën e paditësit sepse pasi që gjykata ka administruar provat si procesverbalin e daljes së gjykatës në vend, ekspertizën e ekspertit të gjeodezisë, shikimin e fotografive, certifikatën mbi të drejtat e pronës së paluajtshme si dhe dëgjimin e dëshmitarëve, është vërtetuar se paditësi askund nuk ka mundur ta vërtetojë se e ka të fituar të drejtën e servitutit përkatës përmes njërës prej formave të përcaktuara me ligj. Gjithashtu, është respektuar dhe mbrojtur e drejta e pronarit të pasurisë shërbyese sepse paditësi nuk e ka pasur të domosdoshme atë rrugë, pasi konfirmohet se i njëjti ka qasje në rrugën kryesore përmes një rruge tjetër dhe se konstituimi në këtë rast i të drejtës së servitutit do të ishte i paarsyeshëm.

Përfundime

Në këtë punim është hulumtuar dhe shtjelluar për servitutet sendore, që nga koha e lashtë e deri më sot. Jemi munduar që të hulumtojmë dhe pasqyrojmë aspektin historik, gjenezën dhe rrjedhën e zhvillimit të servituteve sendore deri më sot. Punimi ka pasur për qëllim analizën e sistemit juridik të Republikës së Kosovës, sa i përket servituteve sendore, dhe aspektin krahasues me legjislacionin e Republikës së Shqipërisë dhe Republikës së Maqedonisë së Veriut. Nga analiza dhe krahasimi kemi kuptuar se përveç ngjashmërive të mëdha ka edhe dallime. Kemi konkluduar se të tri legjislacionet, servitutit sendor, e përkufizojnë njëjtë në thelb. Njëjtë i numërojnë dhe analizojnë edhe llojet e servituteve fushore apo shtëpiake. Një dallim është që në fakt LPDTS i Republikës së Kosovës nuk përmban dispozitë fare për llojet e servituteve sendore, për dallim prej atij Maqedonisë së Veriut i cili përmban. LPDTS i RMV-së, përveç servituteve fushore dhe shtëpiake, bën një ndarje të llojeve të servituteve sendore edhe në ato tekniko-komunale. KCSH rregullon disa lloje të servituteve sendore me legjislacion por as ai nuk bën ndarje shprehimore në servitute fushore dhe shtëpiake. Ai servitutet sendore i rregullon në kuadër të servituteve detyruese dhe vullnetare. Një dallim tjetër, që gjatë hulumtimit e kemi hasur është tek kalimi i domosdoshëm. LPDTS i Republikës së Kosovës, kalimin e domosdoshëm nuk e rregullon në kuadër të servituteve por në atë të së drejtës fqinjësore, për dallim prej legjislacioneve të Republikës së Maqedonisë së Veriut dhe Shqipërisë të cilat e rregullojnë në kuadër të servituteve sendore. Nga hulumtimi mund të konkludojmë se përveç ngjashmërive dhe dallimeve ndërmjet legjislacioneve të shteteve përkatëse, që të tri këto legjislacione përmbushin dhe mundësojnë jetësimin e të drejtave reale sendore mbi sendin e huaj.

Ky punim përmban në vete edhe verifikimin apo argumentimin e hipotezave të punimit, si të asaj gjenerale ashtu edhe të atyre konkrete. Nga përmbajtja e punimit mund të kuptohet shumë qartë se pronari i sendit dominant e përdor sendin e pronarit të sendit shërbyes për interesa dhe objektiva të veta. Mirëpo argumentohet apo kufizohet me legjislacion se pronari i sendit dominant mund ta përdorë në minimum, apo vetëm për aq sa i nevojitet, pjesën e sendit të pronarit shërbyes. Gjithashtu vërtetohet edhe hipoteza tjetër konkrete, sepse Republika e

Kosovës ofron legjislacion adekuat për rregullimin ligjor dhe mbrojtjen e të drejtave reale sendore mbi sendet e huaja.

BIBLIOGRAFIA / LITERATURA / REFERENCAT

- Aliu, Abdulla, "E Drejta Sendore", Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Prishtinë 2014.
- Aliu Abdulla, "E Drejta Civile", Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Prishtinë 2013.
- Bilalli Asllan, Bahtiri Bedri, "E drejta romake", Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Prishtinë, 2015.
- Borkowski, Andrew dhe Du Plessis, Paul, "E drejta romake", përkthyer nga Daco, Guri, Dita 2000, Tiranë.
- Bajrami, Hasani, Kuçi, Islami, Gashi, Morina, Puka, Hajdari, Batalli, Istrefi, "Hyrje në sistemin ligjor në Kosovë", Akademia e Drejtësisë së Republikës së Kosovës, Prishtinë 2019.
- Statovci, Ejup "E Drejta e Servituteve-aspekte komparative", Universiteti i Prishtinës "Hasan Prishtina", Prishtinë, 2009.
- Dhima, Ken, "E drejta romake", Medaur, Tiranë, 2007.
- Galgano, Francesco, "E drejta private", Laurasi, Tiranë, 2003.
- Ibrahimaga - Osmani - Tigani (I.O.T), Avokatura, "E drejta civile- Ligjet e aplikueshme në Kosovë", Prishtinë, 2014.
- Këshilli Gjyqësor i Kosovës, "Aktgjykimet civile", Gjykata Themelore në Mitrovicë.
- Kondili, Valentina, "E drejta civile II", pjesa e posaçme, Geer, 2008.
- Mustafë R. Musa, "E drejta dhe noteria", Kurora, Gjilan, 2011.
- Nuni, Ardian, "Leksione të së drejtës së pronësisë", Tiranë 2006.
- Sylejmani Shukri, Peci Enver, Tutuli Mahir, "E drejta civile, administrative dhe ekonomike", publikuar nga Akademia e Drejtësisë, Prishtinë, tetor 2017.

Ligje

- Ligji nr. 04/L-077, "Për Marrëdhëniet e Detyrimeve", (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës, nr. 16 / 19 Qershor 2012, Prishtinë.)
- Ligji Nr. 03/L-154, "Për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore", (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr 57, Prishtinë, 2009.)

- Ligji nr. 04/L-139 “Për Proceduren përmbartimore”, (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës, nr. 3, Prishtinë, 2013.)
- Ligji “Për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore”, (Gazeta Zyrtare e Republikës së Maqedonisë së Veriut, nr. 18, Shkup, 2001).
- Ligji “Mbi marrëdhëniet themelore juridike-pronësore bazë”, (i ish Republikës Socialiste Federative të Jugosllavisë, 30 janar 1980.)
- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, Tiranë, 2014.