

ABSTRAKT

Regjistrimi i të drejtave sendore dhe pasojat e mos regjistrimit

Kandidatja: Arbresha Berisha

Mentori: Prof. Asoc. Dr. Haxhi Gashi

Të drejtat sendore paraqesinë kategori të veçantë të të drejtave subjektive-civile që ka të bëjë me të drejtën mbi sendin e caktuar (iurain rem). Të jesh pronar mbi një send, do të thotë të kesh të drejtën absolute më të fortë, pushtetin faktik dhe juridik mbi sendet, qofshin ato të lujtshme apo të palujtshme. Çdo rend juridik patjetër duhet të ketë të njohur faktin se kujt i takojnë sendet, kush është titullar i të drejtave mbi sendet dhe çfarë të drejte sendore ka dikush mbi sendin e vet ose sendin e tjetrit, andaj të drejtat sendore paraqesinë rendësi të veçantë në çdo sistem juridik dhe asnjëherë nuk është mjaftueshëm të diskutohet e të shkruhet për këto të drejta.

Që rendësia e tyre është mjaft e madhe, e kuptojm nga shkrimet e lashta që datojn që nga e drejta romake, pastaj kodet civile të shteteve të ndryshme nga të cilat kuptojm se gjithënjë ju është lënë hapsirë, ju janë ndarë kapituj të veçantë të drejtave sendore, ku janë shtjelluar se çfarë janë këto të drejta dhe si rregullohen këto të drejta. Në disa vende të drejtat sendore trajtohen dhe rregullohen me ligje, këtu përfshihet edhe vendi ynë sepse në vendin tonë të drejtat sendore i trajton dhe rregullon Ligji për Pronësinë dhe të Drejtat e Tjera Sendore. Sipas këtij ligji, një e drejtë sendore në palujtshmëri, pra pronësia, servituti , pengu, hipoteka, barrët sendore dhe e drejta e ndërtimit fitohen me një titull juridik të vlefshëm (iustus titullus) dhe me regjistrimin e të drejtës (modus aquirendi).

Ky punim ka për bazë analizen juridike të institutit të regjistrimit të të drejtave sendore si në aspektin ligjore, poashtu edhe praktik. Fokusin kryesor për trajtim të kësaj teme, unë do ta kem tek regjistrimi i të drejtave sendore dhe pasojat e mosregjistrimit me një theksë të veçantë për të drejtën e pronësisë, pa ekzistimin e së cilës nuk do të ekzistonte as instituti i regjistrimit të të drejtave sendore. Për të fituar të drejtën mbi të drejtat sendore, kërkohet si kusht regjistrimi në regjistrin publik. Regjistrimi është i domosdoshëm dhe ka karakter konstituiv (themelues), sepse vetëm me regjistrim fitohet e drejta. Nëse e drejta nuk regjistrohet , ajo ende nuk është

fituar, duke u bazuar në ligj, ku përcaktohet se për t'u fituar e drejta sendore duhet të bëhet ndryshimi në regjistër.

Në Kosovë për shkak të periudhave të ndryshme historike, zhvillimeve të ndryshme ekonomike, periudha-situata të cilat kanë lënë pasojë negative, kanë ndikuar që njerëzit të mos kenë njohuri të mjaftueshme për regjistrimin dhe rendësinë e tij dhe aktualisht në praktikën gjyqësore ka raste të shumta lidhur me pasojat që kanë sjellur mos regjistrimi i të drejtave sendore. Andaj në këtë punim do të gjeni faktorët bazë-kryesor të trajtuar në mënyrë kronologjike, e të cilët kanë ndikuar që të jemi në mesin e këtyre rrethanave juridiko-faktike me pasojat të shumta nga mos regjistrimet e të drejtave sendore. Këto rrethana kanë bërë, që në Kosovë shpesh të jenë bërë transaksione, bartje faktike të të drejtave, mirëpo regjistrimi i tyre nuk ka ndodhur dhe këto transaksione kanë sjellur efekte negative sepse janë lënë hapsira për keqpërdorime nga titullarët e regjistruar në regjistra apo nga personat e tretë. Andaj unë më së shumti jam ndikuar nga praktika gjyqësore që të kem objekt trajtimi këtë temë diplome.

Në përfundim, punimi i diplomës ofron konkluzione dhe rekomandime bazuar në analizat juridike dhe praktike të institutit të regjistrimit të të drejtave sendore dhe pasojave të mos regjistrimit të këtyre të drejtave, të cilat konkluzione dhe rekomandime paraqesin rrugët me të drejta, më të shkurta dhe më të dobishme se si palët në praktik të gjejnë zgjidhjen e duhur për të drejtat e tyre të cilat nuk i kanë regjistruar, me ç'rast në rrugë ligjore fitojn të drejtën e tyre subjektive dhe regjistrimin e asaj të drejte, në bazë të një vendimi gjyqësor. Lidhur më këtë kam shtjelluar raste nga praktika, andaj konkludimet dhe rekomandimet e sjellura nga hulumtimet doktrinar, praktike dhe ligjore, konsideroj se do të jenë të vlefshme dhe dobishme për kategori të ndryshme duke filluar nga studentet e së drejtës e tutje.