

ABSTRAKT

“E DREJTA E NDËRTIMIT, SHFRYTËZIMI AFATGJATË DHE QIRAJA SENDORE; NGJASHMËRITË DHE DALLIMET NË MES TYRE”

Kandidate: Gentiana Osmani

Mentor: Prof.Asoc.Dr. Qerkin Berisha

Në këtë punim do të trajtohet e drejta e ndërtimit, shfrytëzimi afatgjatë dhe qiraja sendore, si të drejta në sende, duke u fokusuar në ngjashmëritë dhe dallimet ndërmjet tyre, bazuar në sistemin juridik të Republikës së Kosovës. Të tre këto të drejta kanë ngjashmëri të madhe mes njëra tjetrës në kuptimin e autorizimit që i japin titullarit të saj, por kanë edhe dallime në mes vete. Përveç se janë të rregulluara nga këndvështrimi i së drejtës sendore, ato domosdoshmërisht duhet të trajtohen edhe nga këndvështrimi i një marrëdhënie juridike të karakterit detyrimor.

E drejta e ndërtimit është një e drejtë e veçantë apo e pavarur sendore, e rregulluar për herë të parë në sistemin juridik të Republikës së Kosovës me dispozita ligjore shprehimore të LPDTS. Kjo e drejtë sendore mund të krijohet në sendin e huaj, por të njëjtën, pronari mund ta krijoj edhe në sendin e vet. Përmbajtja e kësaj të drejte është autorizim që titullari ***të ndërtojë në të drejtën e ndërtimit*** dhe të ketë në pronësi ndërtesën që ka ndërtuar mbi të drejtën e ndërtimit, në tokën e huaj ose në tokën e vet për një periudhë të caktuar kohore. Ndonëse në praktikë është ende pak e aplikueshme, do të mund të ishte shumë atraktive nga këndvështrimi biznesor. LPDTS ka rregulluar aspektet e krijimit të kësaj të drejte si të drejtë sendore, por në anën tjetër kjo e drejtë ka edhe elemente të karakterit detyrimor, të cilat përfshihen në kontratën për krijimin e të drejtës së ndërtimit, të cilat elemente përveç atyre që shprehimisht janë përfshirë si detyruese, siç është kufizimi i kohëzgjatjes maksimale, mund të jenë të natyrës fakultative dhe nuk janë të numëruara në mënyrë shteruese nga dispozitat e LPDTS.

Tek pronat publike dhe shoqërore, hasim ***shfrytëzimin afatgjatë të pronës së paluajtshme***. Aktualisht sistemi juridik i Kosovës ka paraparë disa forma të shfrytëzimit afatgjatë të pronave shoqërore dhe publike. Së pari kemi shfrytëzimin afatgjatë të pronave kryesisht bujqësore të cilat si pjesë e procesit të privatizimit të ndërmarrjeve shoqërore janë dhënë në shfrytëzim për 99 vite

ndërmarrjes së re të krijuar me procesin e privatizimit. Përderisa, ndërmarrja shoqërore si e tillë është privatizuar, me ç'rast ndërmarrja shoqërore e vjetër si e tillë ka kaluar në proces të likuidimit, në vend të saj është krijuar një ndërmarrje e re private, të cilës prona e paluajtshme që ka qenë në shfrytëzim të ndërmarrjes shoqërore i ka kaluar në posedim/shfrytëzim për periudhën kohore prej 99 vitesh. Duke qenë se ky punim nuk e trajton aspektet e privatizimit si të tillë, por vetëm të drejtat në pronat e paluajtshme që janë dhënë në shfrytëzim si pjesë e privatizimit, në punim janë trajtuar vetëm aspektet e të drejtës në shfrytëzim afatgjatë, duke anashkaluar aspektet tjera të privatizimit.

Kosova lejon edhe një formë tjetër të shfrytëzimit afatgjatë të paluajtshmërisë publike e cila është pronë e komunave, e cila kryesisht ka për qëllim realizimin e interesave publike të komunave apo institucioneve të nivelit Qeveritar. Prandaj, komunat apo organet tjera publike përmes një procedure specifike ka të drejtën të ofroj në shfrytëzim te personi tjetër publik ose privat. Edhe në rastin e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme komunale, afati i dhënies në shfrytëzim është përcaktuar maksimum 99 vite, ndërsa legjisalcioni në fuqi parasheh periudhë afatshkurtër, deri në 15 vite, dhe afatgjatë mbi 15 vite deri në 99 vite.

Sa i përket Qirasë Sendore, dispozitat kryesore që rregullojnë qiranë i hasim në kuadër të legjislacionit detyrimor, ndonëse një referim sa i përket qirasë sendore ekziston edhe në LPDTS të Kosovës. prandaj, në kuadër të këtij punimi janë trajtuar aspektet kryesisht të karakterit detyrimorë të qirasë sendore, duke përfshirë edhe autorizimet e palëve kontraktuese që burojnë nga qiradhënia sendore. Dispozitat ligjore nuk përcaktojnë ndonjë afat kohor për kohëzgjatjen e kontratës së qirasë, megjithatë përmbajtja e saj është përcaktuar nga këndvështrimi i karakterit detyrimor. Ndonëse ekzistojnë të drejta të kufizuara të karakterit sendor me rastin e bartjes së posedimit te qiramarrësi, që nënkupton të drejtën e shfrytëzimit të sendit dhe mbledhjes së fryteve në rastet e parapara me ligj, nuk mund të flasim për një të drejtë sendore siç janë rregulluar të drejtat tjera absolute sendore.

Duhet theksuar se e drejta e ndërtimit, shfrytëzimi afatgjatë i pronës shoqërore dhe publike dhe qiraja sendore, kanë shumë ngjashmëri me njëra tjetrën, nga këndvështrimi i asaj se nuk janë të drejta të përhershme. Edhe nga këndvështrimi i autorizimeve mbi sendin, ekzistojnë ngjashmëri, por edhe dallime. Në veçanti të e drejta e ndërtimit, e cila është e drejtë sendore, autorizimet e titullarit të saj janë pothuajse identike me ato të pronarit, përgjatë kohëzgjatjes së kësaj të drejte.

Fjalët kyçe: e drejta e ndërtimit, shfrytëzimi afatgjatë, qiraja sendore.