

**VENDIME
TË PËRZGJEDHURA**

TË KOLEGJIT CIVIL

**TË GJYKATËS SË LARTË
(2022 - 2026)**



**GJYKATA E LARTË
E REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË**

**VENDIME
TË PËRZGJEDHURA
TË KOLEGJIT CIVIL
TË GJYKATËS SË LARTË
(2022-2026)**



© Të drejtat e autorit në lidhje me përmbajtjen e këtij botimi, duke përfshirë
tekstin dhe fotot e përdorura, i takojnë Gjykatës së Lartë.
Tiranë, 2026

Përgatiti Aulona Hazbiu
Faqosja dhe kopertina Maluka print
Shtypur në Shqipëri nga “Maluka”

Ky botim u prodhua me mbështetjen financiare të Bashkimit Evropian dhe
të Këshillit të Evropës. Përmbajtja e tij është përgjegjësi vetëm e autorit.
Pikëpamjet e shprehura këtu nuk mund të konsiderohen në asnjë mënyrë se
pasqyrojnë opinionin zyrtar të Bashkimit Evropian apo të Këshillit të Evropës.

Bashkëfinancuar nga
Bashkimi Evropian



COUNCIL OF EUROPE



Bashkëfinancuar dhe zbatuar
nga Këshilli i Evropës

VOLUMI I:

VENDIME TË PËRZGJEDHURA TË KOLEGJIT CIVIL TË GJYKATËS SË LARTË:

KONTRATAT DHE DETYRIMET, PARASHKRIMI FITUES

TABELA PËRMBLEDHËSE

FJALË HYRËSE10

I. Kontratat dhe detyrimet

1. Vendim nr. 00-2024-1715(201), datë 24.04.2024 (kontratë shitje: pavlefshmëri - kthimi diferencë çmimi kontrate)	15
2. Vendim nr. 00-2025-3542 (451), datë 15.10.2025 (kontratë shitje: pavlefshmëri prokure noteriale - mosformim i rregullt i ndërgjyqësisë).....	21
3. Vendim nr. 00-2025-4221(570), datë 03.12.2025 (kontratë shitblerje pronë e paluajtshme: veprime juridike fiktive)	28
4. Vendim nr. 00-2024-3969(510), datë 25.09.2024 (kontratë shkëmbimi: dorëzim sendi-mangësi sipërfaqeje sendi)	32
5. Vendim nr. 00-2023-3390(504), datë 13.09.2023 (kontratë atipike sipërmarrje: kalimi i pronësisë)	37
6. Vendim nr. 00-2025-786(115), datë 26.02.2025 (kontratë atipike sipërmarrje: bashkëpronar - njohje e të drejtës si investitor)	43
7. Vendim nr. 00-2025-3329(400), datë 17.09.2025 (kontratë sipërmarrje: vonesa në dorëzim - kusht penal)	49
9. Vendim nr. 00-2024-4392(606), datë 06.11.2024 (kontratë huaje: regjim bashkësi ligjore)	58
10. Vendim nr. 00-2024-4689(671), datë 27.11.2024 (kontratë qiraje: fitimi i munguar)	63
11. Vendim nr. 00-2025-3064(364), datë 16.07.2025 (kontratë qiraje: natyra e kontratës midis subjektit privat dhe organit publik shtetëror)	67
12. Vendim nr. 00-2025-1276, datë 16.04.2025 (kontratë qiraje: natyra e kontratës kur objekti detyrim nga kontrata e koncesionit).....	72

13. Vendim nr. 00-2025-4036(528), datë 12.11.2025 (kontratë qiraje: pëlqimi kur kryhen investime)	75
14. Vendim nr. 00-2025-503(86), datë 12.02.2025 (uzufrukti: forma e veprimit juridik)	82
15. Vendim nr. 00-2025-2728(343), datë 10.07.2025 (kontratë shërbimi përmbartimor: zgjidhja e kontratës)	86

II. Parashkrimi fitues

16. Vendim Njësues nr. 00-2022-4596, datë 26.10.2022 (parashkrim fitues me titull)	92
17. Vendim nr. 00-2025-2196(288), datë 04.06.2025 (parashkrim fitues me titull: legjitimim procedural pasiv)	120
18. Vendim nr. 00 - 2024 - 2723(386), datë 25.06.2024 (parashkrim fitues me titull: kontratë privatizimi ish-pronë private).....	125
19. Vendim nr. 00-2025-1265(159), datë 19.03.2025 (parashkrim fitues me titull: formular privatizimi banese shtetërore)	130
20. Vendim nr. 00-2025-4385(578), datë 03.12.2025 (parashkrim fitues pa titull: bashkëpronësi anëtar familje bujqësore) ...	137
21. Vendim nr. 00-2023-2397(397), datë 14.06.2023 (parashkrim fitues me titull: veprim juridik i ndaluar nga ligji).....	141
22. Vendim nr. 00-2024-4894(586), datë 23.10.2024 (parashkrim fitues pa titull: pronë e paluajtshme publike)	146
23. Vendim nr. 00-2025-1575(201), datë 30.04.2025 (parashkrim fitues pa titull: posedim pasurie fituar me trashëgimi)	151

**PARATHËNIE E KRYETARIT TË GJYKATËS SË LARTË
SË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË**

**FOREWORD BY THE PRESIDENT OF THE SUPREME
COURT OF THE REPUBLIC OF ALBANIA**

I nderuar lexues,

Është një kënaqësi e veçantë, që vijmë pranë jush sërish me një përzgjedhje të re të jurisprudencës së Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, duke sjellë në një vëllim të vetëm vendimet më përfaqësuese të periudhës 2022–2026 në fushën e kontratave dhe detyrimeve, si dhe të parashkrimit fitues. Përmes kësaj nisme synojmë të bëjmë më të aksesueshme jurisprudencën e Gjykatës së Lartë dhe të kontribuojmë në konsolidimin e një praktike gjyqësore të qëndrueshme, të njëtrajtshme dhe të parashikueshme në të drejtën civile.

Vendimet e përzgjedhura nuk paraqesin vetëm zgjidhje për mosmarrëveshje konkrete, por pasqyrojnë konsolidimin e standardeve interpretative mbi disa prej instituteve më të rëndësishme të së drejtës civile. Ato trajtojnë çështje që lidhen me vlefshmërinë e kontratave, pasojat e pavlefshmërisë absolute, identifikimin e saktë të shkakut juridik të padisë, transferimin e së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe kushtet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues. Këto institute ndikojnë drejtpërdrejt në stabilitetin e marrëdhënieve juridike dhe kontraktore, si edhe në mbrojtjen efektive të së drejtës së pronësisë.

Një vend të rëndësishëm në këtë përmbledhje zënë vendimet që zhvillojnë parimin e autonomisë së vullnetit dhe lirisë kontraktore, duke riafirmuar se interpretimi i marrëdhënieve kontraktore duhet të mbështetet mbi vullnetin real të palëve dhe jo vetëm mbi formulimin formal të kontratës. Në të njëjtën kohë, jurisprudenca e Kolegjit Civil ka konsoliduar standarde të rëndësishme lidhur me pasojat juridike të pavlefshmërisë absolute, të drejtën për kthimin e përfitimeve të realizuara nga një kontratë e pavlefshme dhe lindjen e detyrimit për kamatëvonesë. Po aq të rëndësishme janë edhe vendimet që trajtojnë aspektet procedurale të procesit civil. Në to, Gjykata e Lartë ka theksuar detyrimin e gjykatave për të identifikuar saktë bazën juridike të padisë, pavarësisht formulimit të përdorur nga palët, për të zbatuar drejt institutin e gjësë së gjykuar dhe për të garantuar pjesëmarrjen në proces të të gjitha subjekteve, të drejtat e të cilëve mund të preken nga vendimmarrja. Këto standarde përforcojnë garancitë e procesit të rregullt ligjor dhe kontribuojnë në zbatimin e njëtrajtshëm të së drejtës civile.

Një kapitull i veçantë i kushtohet parashkrimit fitues, një institut që vazhdon të paraqesë sfida të rëndësishme në praktikën gjyqësore shqiptare. Vendimet e përzgjedhura, kanë kontribuar në qartësimin e marrëdhënies ndërmjet posedimit, titullit juridik dhe fitimit të pronësisë, duke zhvilluar standarde të rëndësishme mbi kushtet që duhet të plotësohen për fitimin

e pronësisë me parashkrim, në përputhje me Kodin Civil dhe me parimet e konsoliduara të jurisprudencës.

Gjatë viteve të fundit, Gjykata e Lartë ka qenë e angazhuar në një proces të pandërprerë modernizimi, me synimin për t'iu afruar më shumë qytetarëve dhe studiuesve të ligjit, duke përcjellë aktivitetin e saj me transparencë dhe në kohë reale. Për këtë arsye, për të dytin vit radhazi ky botim i veçantë, i realizuar me ndihmën e çmuar të Këshillit të Evropës, do të jetë i disponueshëm edhe në format elektronik duke u bërë lehtësisht i aksesueshëm nga të gjithë. Gjithashtu, nisur nga angazhimi dhe pjesëmarrja e GJL në forume ndërkombëtare ku ajo jep kontributin e saj për trajtimin e temave me rëndësi për gjykimin administrativ, civil e penal, u pa me vend që një informacion i shkurtër i këtyre vendimeve të jetë edhe në gjuhën angleze, duke u ardhur në ndihmë studiuesve të huaj ose atyre shqiptarë që prezantojnë vendimmarrjen e GJL jashtë vendit.

Botimi i këtij viti vjen i pasuruar me risi të rëndësishme, jo vetëm në strukturë dhe përmbajtje, por edhe në qasjen ndaj përmbledhjes ligjore, duke synuar një paraqitje më të qartë dhe koncize të thelbit të çdo vendimi të përzgjedhur. E njëjta metodikë zbatohet për hedhjen e vendimeve në platformën JUDIX e cila vetëm brenda një viti është pasuruar me mbi dy mijë vendime të përzgjedhura. Në këtë udhëtim transformimi, në emër të Gjykatës së Lartë, shpreh mirënjohjen time për Këshillin e Evropës, i cili, përmes projektit “Mbrojtja e të drejtës së pronës dhe lehtësimi i ekzekutimit të vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri” (D-REX III), ka qenë dhe mbetet një partner i qëndrueshëm në rrugën tonë drejt botimit cilësor dhe bashkëkohor të vendimmarrjes së kësaj Gjykate. Mbështetja e tij ka qenë vendimtare jo vetëm për harmonizimin e jurisprudencës shqiptare me atë të GJEDNJ-së, por edhe për forcimin e kapaciteteve të Gjykatës së Lartë, me qëllimin final të garantimit të drejtave themelore dhe ofrimit të një drejtësie efektive për të gjithë.

Qëllimi i këtij botimi është të ofrojë një instrument praktik pune për të gjithë profesionistët e së drejtës, duke sjellë në mënyrë të sistemuar zhvillimet më të rëndësishme të jurisprudencës civile të Gjykatës së Lartë. Njëherazi, ai përfaqëson vijimësinë e nismës për dokumentimin dhe sistematizimin e jurisprudencës së Gjykatës, me bindjen se botimet që do të pasojnë do të vijnë në mbështetjen zbatimit të njëtrajtshëm të ligjit, zhvillimit të doktrinë dhe konsolidimit të shtetit të së drejtës.

Ju uroj një lexim të frytshëm!

SOKOL SADUSHI
Kryetar i Gjykatës së Lartë

Dear Reader,

It is a particular pleasure to present to you, once again, a new selection of the jurisprudence of the Civil Chamber of the Supreme Court, bringing together in a single volume the most representative decisions delivered during the period 2022–2026 in the fields of contracts and obligations, as well as acquisitive prescription. Through this initiative, we seek to make the jurisprudence of the Supreme Court more accessible and to contribute to the consolidation of a stable, consistent and predictable judicial practice in the field of civil law.

The selected decisions do not merely provide solutions to specific disputes; they also reflect the consolidation of interpretative standards concerning some of the most significant institutions of civil law. They address issues relating to the validity of contracts, the legal consequences of absolute invalidity, the proper identification of the legal basis of a claim, the transfer of ownership of immovable property, and the conditions governing the acquisition of ownership through acquisitive prescription. These legal institutions have a direct impact on the stability of legal and contractual relationships, as well as on the effective protection of the right to property.

A significant place in this collection is occupied by decisions developing the principle of party autonomy and freedom of contract, reaffirming that contractual relationships must be interpreted on the basis of the parties' true intention rather than solely on the formal wording of the contract. At the same time, the jurisprudence of the Civil Chamber has consolidated important standards concerning the legal consequences of absolute invalidity, the right to restitution of benefits obtained under a void contract, and the accrual of default interest. Equally important are the decisions addressing procedural aspects of civil proceedings. Through these decisions, the Supreme Court has emphasised the duty of the courts to correctly identify the legal basis of a claim irrespective of the legal characterisation adopted by the parties, to properly apply the doctrine of *res judicata*, and to ensure the participation in the proceedings of all persons whose rights may be affected by the court's decision. These standards reinforce the guarantees of due process and contribute to the consistent application of civil law.

A separate chapter is devoted to acquisitive prescription, a legal institution that continues to present significant challenges in Albanian judicial practice. The selected decisions have contributed to clarifying the relationship between possession, legal title and the acquisition of ownership, while developing important standards concerning the conditions that must be fulfilled for ownership to be acquired through acquisitive prescription, in accordance with the Civil Code and the established principles of judicial practice.

Over recent years, the Supreme Court has been continuously engaged in a process of institutional modernisation, with the aim of becoming more accessible to citizens and legal scholars alike by conducting its activities with greater transparency and in real time. For this reason, and for the second consecutive year, this publication produced with the invaluable support of the Council of Europe will also be available in electronic format, making it readily accessible to all. Furthermore, in light of the Supreme Court's active participation in international forums, where it contributes to discussions on matters of importance for administrative, civil and criminal adjudication, it was considered appropriate to include a brief information of each selected decision in English, thereby facilitating access for foreign scholars, as well as for Albanian professionals who present the jurisprudence of the Supreme Court abroad.

This year's publication has been enriched with significant innovations, not only in its structure and content but also in its approach to legal reporting, with the aim of presenting the essence of each selected decision in a clearer and more concise manner. The same methodology is applied in the publication of decisions on the JUDIX platform, which, within the space of just one year, has been expanded by the addition of more than two thousand selected decisions. In this process of transformation, on behalf of the Supreme Court, I wish to express my sincere appreciation to the Council of Europe, which, through the project "*Protecting Property Rights and Facilitating the Execution of ECtHR Judgments in Albania (D-REX III)*," has been, and continues to be, a steadfast partner in our efforts to ensure the high-quality and modern publication of the Court's jurisprudence. Its support has proved instrumental not only in promoting the harmonisation of Albanian jurisprudence with that of the European Court of Human Rights but also in strengthening the institutional capacities of the Supreme Court, with the ultimate objective of safeguarding fundamental rights and ensuring effective justice for all.

The purpose of this publication is to provide a practical working tool for all legal professionals by systematically presenting the most significant developments in the civil jurisprudence of the Supreme Court. At the same time, it represents the continuation of the Court's initiative to document and systematise its case-law, in the conviction that future publications will continue to support the uniform application of the law, the development of legal doctrine, and the consolidation of the rule of law.

I wish you a rewarding and insightful reading.

SOKOL SADUSHI
President of the Supreme Court

VOLUMI I:

VENDIME TË PËRZGJEDHURA TË KOLEGJIT CIVIL TË GJYKATËS SË LARTË:

KONTRATAT DHE DETYRIMET, PARASHKRIMI FITUES

I. Kontratat dhe detyrimet



**1. Vendim nr. 00-2024-1715(201),
datë 24.04.2024 (kontratë shitje:
pavlefshmëri - kthimi diferencë
çmimi kontrate)**

Maksima: - 1. Veprimi i palëve në marrëveshje me njëra-tjetrën për të realizuar kontratën në kundërshtim me ligjin ose në mashtrim të tij sjell humbjen e të drejtës së palëve për restitucion. Ky rregull i referohet si rastit kur kontrata është tërësisht e pavlefshme ashtu edhe kur ajo është e pavlefshme absolutisht për një pjesë të saj. 2. Kamatat e arrira, të njohura ndryshe si kamatat ligjore i referohen normës bazë të interesave bankare të aplikuara nga Banka e Shqipërisë në depozitë, të cilat duhen të llogariten deri me datën e ekzekutimit të detyrimit kryesor.

Fjalë kyçe: Kontratë shitje, (pa)vlefshmëria e kontratës, kamata ligjore

Decision no. 00-2024-1715(201), dated 24.04.2024 (sales contract: invalidity - return of contract price difference)

Legal principle(s): - 1. Where the parties have acted in concert to perform a contract in violation of the law or for the purpose of circumventing the law, they forfeit their right to restitution. This rule applies both where the contract is wholly void and where only part of the contract is absolutely void. 2. The interest accrued, also referred to as statutory interest, means the base interest rate on deposits determined by the Bank of Albania and shall be calculated up to the date of performance of the principal obligation.

Keywords: Sales contract, (in)validity of the contract, legal interest

Rrethanat e çështjes:

Ka rezultuar e provuar se paditësit F.Gj. dhe L.Gj me kontratën e shitblerjes [...] datë 09.12.2004 kanë blerë nga i padituri Z.Q një pasuri të paluajtshme të ndodhur në Korçë, [...] e përbërë nga truall dhe ndërtesë me sipërfaqe 737 m2, e regjistruar në ZVRPP Korçë.

Prona është e kthyer me vendim të KKKP dhe Z.Q ka qenë fillimisht njëri prej bashkëpronarëve. Me vendimin [...] datë 23.12.2003 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Korçë është pjesëtuar pasuria e mësipërme duke iu lënë e gjitha në pronësi të paditurit dhe duke kompensuar në vlerë bashkëpronarët e tjerë V.S, K.S. N.Z. Ky vendim është lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit Korçë me vendimin nr.29 datë 16.02.2004.

[...] Duke qenë pronar i vetëm i kësaj pasurie Z.Q e ka shitur atë duke bërë kalimin e pronësisë tek pala blerëse F.Gj. dhe L.Gj me anë të kontratës të shitblerjes [...] duke përcaktuar në këtë kontratë dhe shumën e paguar nga pala blerëse në vlerën 10.000.000 lekë.

Kundër vendimit të Gjykatës së Apelit nr.29 datë 16.02.2004 është ushtruar rekurs pranë Gjykatës së Lartë, e cila me [...] ka vendosur prishjen e vendimit të Gjykatës së Apelit dhe kthimin e çështjes për rigjykim pranë kësaj gjykate me tjetër trup gjykues.

Pas rigjykimit, Gjykata e Apelit Korçë [...] ka vendosur: *“Ndryshimin e vendimit nr.2414 datë 23.12.2003 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Korçë, duke pjesëtuar në natyrë pronën (pasurinë 7/305) dhe duke ju lënë në pronësi Z.Q sip. 675.60 m2, kurse pjesa tjetër prej 61,40 m2 ju është lënë në pronësi të paditurve të tjerë në atë gjykim.”* Ky vendim është regjistruar në ZVRPP Korçë duke u bërë dhe shënimet përkatëse në kartelën e pasurisë, të regjistruara në emër të F.Gj e duke mbetur në pronësi të tyre sipërfaqja prej 675.60 m2 dhe duke u zhveshur nga pronësia për sipërfaqen prej 61,40 m2. [...]

Në këto kushte paditësit i janë drejtuar gjykatës me kërkesëpadinë objekt gjykimi duke pretenduar kthimin nga ana e të paditurit të sasisë së lekëve të paguara për sipërfaqen prej 61.4 m2, e cila nuk është më në pronësi të tyre.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Korçë, [...] ka vendosur:

“Pranimin pjesërisht të kërkesë padisë.

Konstatimin pjesërisht si absolutisht të pavlefshëm të kontratës së shitblerjes [...], për sipërfaqen 61,40 m2, pjesë e sipërfaqes totale të sendit të shitur prej 737 m2.

-Detyrimin e të paditurit Z.Q t’ju kthejë paditësve, shumën 833.137 lekë si diferencë e çmimit të kontratës për sipërfaqen 61,40 m2, konstatuar si veprim juridik pjesërisht absolutisht i pavlefshëm.

-Rrëzimin e kërkesëpadisë në lidhje me kërkimin për detyrimin e të paditurit për të dëmtshpërblyer paditësit për dëmin e shkaktuar me faj, si kërkim i pambështetur në ligj e në prova [..]

Gjykata e Apelit Korçë [..] ka vendosur: “Lënien në fuqi të vendimit [..] që u përket palëve [..] me objekt konstatim pavlefshmëri kontratë shitje”. [..]

Arsyetimi i Kolegjit

[..] Kolegji referuar akteve dhe provave që janë administruar në dosjen gjyqësore dhe të cilat i janë nënshtruar hetimit gjyqësor, por pa i hyrë analizës dhe vlerësimit të tyre, çmon se në rekursin e paraqitur nga palët paditëse ekzistojnë pjesërisht shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC të cilat, ta bëjnë të cënueshëm pjesërisht vendimin e gjykatës së apelit.

[..] Palët paditëse nuk kanë pretendime në lidhje me pavlefshmërinë e pjesshme të kësaj kontrate shitje të konstatuara nga gjykatat por ato nuk janë dakord përse i përket zgjidhjes së pasojave të krijuara nga kjo pavlefshmëri konkretisht lidhur me shumën e vendosur nga gjykatat pasi ato kërkojnë kthimin e shumës prej 15,830 euro (diferencë e cila rezulton për shkak të pagesës me bankë dhe jo asaj të pasqyruar në kontratën e shitjes) për sipërfaqen 61,40 m². Kolegji vlerëson se me të drejtë të dyja gjykatat e faktit nuk kanë marrë në konsideratë këtë pretendim të palës paditësit të ngritur edhe në rekurs. Sipas nenit 705 të KC [..] Çmimi është sasia e pagesës, që jepet në këmbim të pronësisë së sendit. Çmimi është element thelbësor i një kontrate shitje i cili duhet të jetë i përcaktuar në kontratë nga palët ose mund të jetë i përcaktueshëm duke iu referuar kushteve ose afateve të vendosura nga palët ose caktohet nga gjykata nëse palët nuk kanë caktuar ndonjë klauzolë të tillë. Çmimi mund të jetë edhe i ndryshueshëm kur palët e kanë parashikuar në një të tillë në kontratë të lidhur me ndonjë kusht ose afat. Në rastin konkret palët kanë përcaktuar në mënyrë të saktë çmimin e sendit në kontratë, pa pasqyruar asnjë klauzolë që ka të bëjë me përcaktimin e mëvonshëm të tij nga palët ose me ndryshimin e tij.

Pagesa e çmimit të përcaktuar në kontratë nga pala blerëse shënon momentin kur pronësia e sendit kalon në mënyrë definitive nga pala shitëse te blerësi dhe lind të drejtën e këtij të fundit të regjistrojë sendin në ish zyrën e regjistrimit në emër të tij. Çdo pagesë e bërë tej kësaj vlere jo vetëm nuk është pjesë e çmimit të sendit, por as nuk mund ta ndryshojë çmimin kontraktor për aq kohë sa palët nuk e kanë parashikuar një mundësi të tillë dhe nuk bëjnë ndryshimin e kontratës me marrëveshje të tyre ende pa u paguar çmimi tërësor i përcaktuar në kontratë. Nëse çmimi i kontratës është paguar tërësisht që në momentin e lidhjes së kontratës

dhe reflektohet kjo gjendje në përmbajtjen e kontratës, atëherë e drejta e pronësisë ka kaluar që në këtë moment te blerësi. Pagesat e tjera të kryera nga blerësi nuk janë pjesë e çmimit pasi pronësia kalon me pagesën e çmimit të kontratës së shitjes në përputhje me nenin 705 të KC.

[..] Duke iu referuar nenit 106 të KC, e drejta e palës blerës për të kërkuar kthimin e asaj, që i ka dhënë palës tjetër lind vetëm në rastin kur ajo ka vepruar në kushtet e mirëbesimit. Mirëbesimi ekziston kur pala nuk e ka ditur dhe nuk kishte mundësi të dinte se veprimi juridik ishte absolutisht i pavlefshëm. Dijenja dhe për më tepër veprimi i palëve në marrëveshje me njëra-tjetrën për të realizuar kontratën në kundërshtim me ligjin ose në mashtrim të tij sjell humbjen e të drejtës së palëve për restitucion. Ky rregull i referohet si rastit kur kontrata është tërësisht e pavlefshme ashtu edhe kur ajo është e pavlefshme absolutisht për një pjesë të saj. Në rastin në shqyrtim, palët kanë përcaktuar çmimin në kontratë duke pranuar pagesën e tij të plotë po në kontratë. Përcaktimi në një deklaratë noteriale i një vlere më të madhe të paguar për sendin në ndryshim nga çmimi i kontratës jo vetëm, që nuk ka aftësi të impaktojë çmimin e kontratës, por do të cenonte vlefshmërinë e kontratës për këtë pjesë si e lidhur në mashtrim të ligjit, gjë që do të sillte si pasojë kalimin e çdo gjëje që kanë dhënë palët në favor të shtetit. Nga pala paditëse nuk është dhënë asnjë arsye e vlefshme se përse vlera e pretenduar prej saj si e paguar për sendin nuk është pasqyruar si çmim në kontratën e shitjes. Një gjë e tillë është e detyrueshme në kushtet kur çmimi shërben si bazë për llogaritjen e pagesën e tatimit në zyrën e regjistrimit dhe të dhënat fiktive për të çojnë në evazion fiskal dhe për rrjedhojë në mashtrim të ligjit.

Në kontratën e shitblerjes [..] është përcaktuar edhe çmimi në të holla prej 10.00.000 lekësh. Palët kanë lidhur një kontratë ku me vullnet të plotë kanë deklaruar në mënyrë të shprehur çmimin e shitjes së sendit në vlerë, monedhën dhe faktin që shuma është paguar tërësisht jashtë zyrës noteriale si dhe faktin që palët kanë shfaqur në mënyrë të ndërsjelltë vullnetin e tyre të lirë dhe kontrata e lidhur mes tyre ka forcën e ligjit për palët nënshkruese, bazuar dhe në nenin 690 të KC. [..]

Lidhur me pretendimin tjetër në rekurs apo kërkimin e paditësve për fitimin e munguar në formën e kamatëvonesave ligjore, Kolegji vlerëson se ky kërkim i palëve paditëse për pjesën e pagimit të kamatave ligjore llogaritur në bazë të normës së interesit sipas Bankës së Shqipërisë, është i bazuar në ligj e për rrjedhojë duhet pranuar duke u përlllogaritur këto kamata ligjore nga dita e dhënies së vendimit nga gjykata e Apelit në datën 17.11.2006 deri në ekzekutimin e plotë të vendimit. Kolegji vlerëson të gabuar konkluzionin e gjykatave të faktit që e kanë konsideruar të pabazuar

këtë kërkim të palëve paditëse me arsyetimin se paditësit i janë drejtuar Gjykatës me kërkesëpadi në vitin 2014 dhe pasojat e kësaj pavlefshmërie do të fillojnë me konstatimin dhe deklarimin e saj nga Gjykata, pra në momentin kur vendimi i deklarimit të kësaj pavlefshmërie dhe zgjidhjes së pasojave të saj të marrë formë të prerë. Ky qëndrim i gjykatave të faktit bie ndesh me konkluzionin e këtyre gjykatave që pranojnë pavlefshmërinë absolute të kontratës. Kontrata absolutisht e pavlefshme është e tillë që nga momenti, kur është lidhur dhe jo në momentin e dhënies së vendimit, që e konstaton atë si të tillë.

Kolegji vlerëson të ndalet në natyrën e kamatave të arrira ose kamatëvonesave. Ato janë një vlerë përqindje të caktuar me ligj ose me vullnetin e palëve, e cila llogaritet mbi detyrimin kryesor monetar në rast të vonesës së debitorit në pagimin e detyrimit. Për sa i përket natyrës juridike kamatat e arrira përfaqësojnë masën e shpërblimit të dëmit, që pëson kreditori në rast të vonesës së debitorit për përmbushjen e detyrimit monetar, që ka ndaj tij. Vonesa e debitorit në shlyerjen e detyrimit monetar përbën një rast të prezumimit ligjor të dëmit të pësuar nga kreditori në formën e kamatave të arrira. Ato njihen si kamata të arrira për shkak se e drejta për kërkimin e tyre lind për kreditorin, që në momentin kur arrihet koha e pagesës së detyrimit kryesor në rastet e detyrimeve me afat ose kur arrin kërkesa e kreditorit te debitori për shlyerjen e detyrimit pa afat të caktuar. Nga ana tjetër “arritja” nënkupton faktin se këto kamata përbëjnë një dëm të pësuar nga kreditori për shkak të mosshfrytëzimit të pasurisë së tij të llojit “para” për kohën që nuk kjo pasuri nuk i është kthyer nga debitori. Duke qenë se kamatat janë një formë e shpërblimit të dëmit të prezumuar si rrjedhim i vonesës së debitorit përqindja e tyre është e parashikuar në ligj, masë kjo që zbatohet në çdo rast kur palët nuk kanë përcaktuar me kontratë vlerën e kamatëvonesës (neni 481 i KC). Gjithashtu për shkak të prezumimit të dëmit dhe të konfirmimit të vonesës së përmbushjes së detyrimit, gjykatat vendosin llogaritjen e këtyre kamatave jo vetëm për kohën e kaluar në vonesë, pra për kamatat e maturuara, por edhe për të ardhmen deri në ditën e ekzekutimit të detyrimit, në varësi kjo të kërkesës së kreditorit.

Përderisa e drejta e kamatëvonesës lind për shkak të mosekzekutimit të detyrimit kryesor në kohë, kërkitimi i saj konsiderohet aksesori i kërkitimit kryesor të padisë për përmbushjen e detyrimit kryesor. Për këtë shkak, kërkitimi i saj gjatë gjykimit të padisë për përmbushjen e detyrimit kryesor nuk konsiderohet shtesë e objektit të padisë sipas nenit 185 të KPC. Ajo është e lidhur ngushtësisht me bazueshmërinë e padisë për kërkimin e detyrimit kryesor. Për aq kohë sa pranohet padia për kërkimin kryesor atëherë kreditori ka automatikisht të drejtë të përfitojë kamatat e arrira

nga vonesa e debitorit. Kjo e drejtë kushtëzohet vetëm nga kërkitimi i kreditorit. Është gjykata ajo që vlerëson kërkitimin e kreditorit për kamatat duke mbajtur në konsideratë periudhën e pretenduar prej tij, kohën e fillimit të vonesës.

Me marrjen formë të prerë të vendimit, detyrimi i përcaktuar në të është bërë i kërkueshëm ndaj debitorit duke i dhënë të drejtë kreditorit të kërkojë ekzekutimin e tij me detyrim nëpërmjet zyrës së përbarimit sipas nenit 510 e vijues të KPC, pa qenë e nevojshme të njoftojë debitorin për ekzekutim vullnetar të tij. Për këtë arsye, në interpretim të nenit 481 e 450 të KC ecja e kamatëvonesave fillon ipso jure nga data, që është dhënë vendimi i gjykatës së apelit, i cili është vendim i ekzekutueshëm. Ky interpretim është në përputhje me nenin 311 të KPC [..] Pra në përputhje me këtë dispozitë vetëm, kur vendimi gjyqësor ka caktuar një afat ekzekutimi ndaj debitorit, atëherë vonesa e këtij të fundit në ekzekutimin e një detyrimi të përmbajtur në një vendim të formës së prerë fillon pas kalimit të këtij afati për gjithë detyrimin ose për këstet e veçanta. Kjo situatë në rastin konkret mungon pasi vendimi gjyqësor [..] që ngarkon të paditurin me shlyerjen e të gjitha detyrimeve sipas nenit 485/a të KPC nuk parashikon afate për realizimin e një gjëje të tillë. Për rrjedhojë detyrimi në të holla duke qenë i kërkueshëm që në momentin e marrjes formë të prerë të vendimit dt.17.11.2006 sjell lindjen e të drejtës së paditësit për të kërkuar kthimin mbrapsht të shumës së paguar për fitimin e pronësisë së sendit prej 61.4 m2 e drejtë që humbi pas dhënies së vendimit.

[..] I padituri ka cilësinë e debitorit, pasi sipas nenit 106 të KC njihet detyrimi i tij për të kthyer gjithçka të përfituar nga kontrata duke u shndërruar kështu në debitor deri në realizimin e këtij kthimi. Përderisa detyrimi për kthimin në gjendjen e mëparshme vjen si rezultat i ekzekutimit të një vendimi të formës së prerë dt.17.11.2006, atëherë që nga kjo datë fillon edhe vonesa për realizimin e këtij kthimi. [..]

E drejta e paditësit për të kërkuar fitimin e munguar në formën e kamatave ligjore rrjedh nga e drejta e tij për të kërkuar kthimin mbrapsht të asaj që kishte paguar si çmim për blerjen e pasurisë sipërfaqes prej 61,4 m2. E drejta e tij për tu kërkuar kthimi i kësaj shume kishte lindur në kohën kur ishte dhënë vendimi i gjykatës së Apelit nr.265 dt.17.11.2006 me të cilën u ndryshua vendimi i gjykatës së shkallës së parë duke iu dhënë sipërfaqja e shitur paraprakisht paditësit në masën prej 61,4m2 palës tjetër dhe jo palës shitëse. Kjo datë shënon njëkohësisht lindjen e detyrimit për palën e paditur shitëse për kthimin e kësaj shume palës paditëse pasi që në këtë moment ai erdhi në dijeni se nuk gëzonte më të drejtën e pronësisë mbi pasurisë e shitur pjesërisht ndaj palës blerëse aktualisht paditës. Deri

në këtë moment kur mënyra e ndarjes së pasurisë midis bashkëpronarëve ishte ende në diskutim, e drejta për kthimin e shumës së paguar si çmim ka lindur në datën 17.11.2006 kur i padituri humbi ë drejtën e pronësisë mbi pasurinë në gjykim. [..]

Në këto kushte i padituri sipas nenit 485/a ka pasur detyrimin që ti kthejë pronarit të njohur sipas vendimin nr.265 dt.17.11.2006 të Gjykatës së Apelit sendin prej 61, 4 m2, gjë e cila mund të ekzekutohej vetëm duke u rikthyer sendi nga paditësi te i padituri ndërsa ky i fundit ti jepte pagesën e çmimit paditësit. Pra vendimi gjyqësor i datës 17.11.2006 sjell rikthimin e gjendjen e mëparshme jo vetëm lidhur me ekzekutimin e drejtpërdrejtë të këtij vendimi, por edhe të çdo veprimi tjetër që është kryer në bazë të vendimit nr.29 datë 16.02.2004, i cili është prishur. Duke qenë se detyrimi për rikthimin e çdo gjëje të fituar ka lindur që nga koha e dhënies së vendimit të ri dt.17.11.2006, atëherë edhe e drejta e paditësit për kërkimin e shumës të paguar si çmim dhe detyrimi i të paditurit për kthimit e shumës ka lindur në këtë datë. Që nga kjo datë palët e detyruara me zbatimin e këtij vendimi konsiderohen në vonesë.

Kolegji vlerëson të pabazuar pretendimin e paditësave se vonesa fillon nga vendimi [..] i Gjykatës së Lartë që prishi vendimit të gjykatës e Apelit që kishte njohur të drejtën e pronësisë së palës së paditur nga rridhte e drejta e tij. Në fakt e drejta e palës së paditur ka humbur me vendimin dt.17.11.2006 pasi me këtë vendim u mor një disponim i ndryshëm nga ai pararendës. Ishte vetëm ky vendim i ndryshëm, që i jepte mundësi palëve të riktheheshin në gjendjen e mëparshme para se të jepej ky vendim në zbatim të nenit 485/a të Kodit të Procedurës Civile. [..]



**2. Vendim nr. 00-2025-3542 (451),
datë 15.10.2025 (kontratë shitje:
pavlefshmëri prokure noteriale -
mosformim i rregullt i ndërgjyqësisë)**

Maksima: Kur kërkohet pavlefshmëria e kontratës së shitjes, gjykata duhet të thërrasë në proces të gjithë personat që kishin fituar të drejta. Moszbatimi i këtij detyrimi përbën shkelje të nenit 193 të KPC, për thirrjen e personave që kanë interes të drejtpërdrejtë për çështjen, për të garantuar efektivitetin e vendimit. Gjykata nuk mundet asesi të ndryshojë pozitën procedurale të ndërhyrësit kryesor, pa pasur një vendimmarrje konkrete

që të ketë përcaktuar arsyen e këtij ndryshimi.

Fjalë kyçe: kontratë shitje, (pa)vlefshmëria prokurë noteriale, ndërhyrës kryesor

Decision no. 00-2025-3542 (451), dated 15.10.2025 (sales contract: invalidity of notarial power of attorney - failure to properly form the interlocutory proceedings)

Legal principle(s): - When the invalidity of the sales contract is requested, the court must summon all persons who had acquired rights to the process. Failure to implement this obligation constitutes a violation of Article 193 of the CPC, on the summoning of persons who have a direct interest in the case, in order to guarantee the effectiveness of the decision. The court cannot in any way change the procedural position of the main intervener, without having a concrete decision that has determined the reason for this change.

Keywords: sales contract, (in)validity of notarial power of attorney, main intervener.

Rrethanat e çështjes:

Ka rezultuar se paditësja ka qenë bashkëpronare në pjesë të pandara në një sipërfaqe trualli prej 5748 m², e cila u është kthyer paditëses, të paditurës T.A dhe personit të tretë P.T, me vendimin e KKKP Durrës nr.227, datë 8.8.1997, si dhe e regjistruar në ZRPP [...] datë 12.9.1997. Me kontratën e shitjes [...] datë 04.02.1999, me palë blerëse M.T. dhe shitës T.A, P.T dhe A.P, është kryer shitja e 4200 m² nga trualli i mësipërm. Veprimi juridik i shitjes në emër të paditëses A.P rezulton të jetë kryer nga i padituri V.A, në bazë të prokurës [...]

Paditësja A.P i është drejtuar gjykatës me padinë objekt gjykimi, duke kërkuar pavlefshmërinë absolute të saj, duke pretenduar se kjo prokurë është e falsifikuar, pra nuk është nënshkruar nga ana e paditëses, por në të njëjtën kohë nuk shpreh as vullnetin e saj për të krijuar përfaqësime të tilla për veprime juridike kaq të rëndësishme, si kontrata e shitjes [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin [...] ka vendosur: “Pushimin e gjykimit të çështjes për padinë. Pranimin e ndërhyrjes kryesore me paditës P.T.

Konstatimin absolutisht të pavlefshëm të veprimit juridik kontratë shitje [...] për shitjen e një sipërfaqe truallit prej 4200 m².

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin [...] ka vendosur:

“Prishjen e vendimit civil [...] të Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në po atë gjykatë, me tjetër trup gjykues”.

Në rigjykim, **Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë**, me vendimin [...] ka vendosur:

“Pranimin e padisë së paditëses A.P dhe ndërhyrësit kryesor P.A.

Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik, prokurë me nr. [...] Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik kontratë shitjeje me [...] Kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme, duke u gregjistruar kontrata e shitblerjes me nr. [...]

Detyrimin e të paditurve V.A dhe T.A t'i kthejnë së paditurës shumën e përfituar nga kontrata e shitjes [...] Isi pasojë e pavlefshmërisë absolute. [...]

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin [...] ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit civil [...] të Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë”.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2012-1507 (73), datë 14.02.2012 ka vendosur:

“Prishjen e vendimit nr. [...] të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe të vendimit nr. [...] të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me tjetër trup gjykues”.

Në rigjykim, **Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë**, me vendimin nr. [...], ka vendosur:

“Rrëzimin e padisë së paditëses [...]”

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin [...], ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit [...] të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] në analizë të vendimmarrjeve të gjykatave dhe referuar akteve që i janë nënshtruar hetimit gjyqësor, pa u ndalur në vlerësimin e tyre, çmon se rekursët e paraqitura, përmbajnë shkaqe nga ato të para-shikuara në nenin 472 të KPC, të cilat e bëjnë të cënueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Tiranë. [...] Kolegji evidenton disa aspekte të cilat meritojnë trajtim ligjor:

- i. *Vlefshmëria e prokurës dhe kontratës së shitjes në kushtet e mungesës së vullnetit dhe mungesës së origjinalit të dokumentit;*
- ii. *Mosformimi i rregullt i ndërgjyqësisë dhe detyrimi për thirrjen e personave të tretë;*
- iii. *Pasojat e ndryshimit të objektit të padisë dhe ndikimi i tij në analizën e ndërgjyqësisë.*

Lidhur me vlefshmërinë e prokurës dhe kontratën e shitjes: [...] Paditësja ka pretenduar se prokura është e falsifikuar, nuk mban nënshkrimin e saj dhe nuk shpreh vullnetin e saj për të dhënë autorizim për kryerjen e veprimeve të tilla juridike, duke kërkuar pavlefshmërinë absolute të kontratës së shitjes. Në kuptim të nenit 64 e vijues të KC, përfaqësimi është një mekanizëm juridik që lejon një person të kryejë veprime juridike

në emër dhe për llogari të një subjekti tjetër, mbi bazën e një autorizimi të vlefshëm, që si rregull është prokura e përfaqësimit. Prokura përfaqëson dokumentin në të cilin pasqyrohet veprimi juridik i njëanshëm i shprehjes së vullnetit të një subjekti (i përfaqësuar), drejtuar një subjekti tjetër (përfaqësuesit), duke i njohur dhe dhënë tagra për të vepruar në emër dhe për llogari të tij. Lidhur me formën në të cilën hartohet prokura, neni 72 i KC [...] Në kuptim të kësaj dispozite, në raport me parashikimet e nenit 83 të KC, prokura nëpërmjet të cilës përfaqësuesi autorizohet për të lidhur një kontratë, e cila ka për qëllim kalimin ose njohjen e pronësisë ose të një të drejte reale mbi një pasuri të paluajtshme, duhet detyrimsht të përpilohet në formën e aktit noterial.

Sipas nenit 70 të KC, i përfaqësuar është i lirë të përcaktojë në prokurë llojin (karakterin) dhe masën (vëllimin) e tagrave të cilat ia jep personit të zgjedhur si përfaqësues. Kur prokura e përfaqësimit është e falsifikuar, ajo është juridikisht e pavlefshme *ab initio*, sepse nuk buron nga vullneti i të përfaqësuarit, ç'ka është kushti thelbësor për krijimin e raportit të përfaqësimit. Për pasojë, veprimi juridik i kryer nga një përfaqësues, i cili nuk ka pasur as cilësinë dhe as tagrat për të vepruar në emër të përfaqësuarit, konsiderohet i kryer “pa përfaqësim” dhe bie ndesh me parashikimet e KC që kërkojnë si kusht parësor ekzistencën e vullnetit për vlefshmërinë e veprimit juridik.

Në interpretim të nenit 92 të KC, mungesa e vullnetit të njëres palë ose falsifikimi i tij, e bën veprimin juridik absolutisht të pavlefshëm. Në dukje pala ka shprehur formalisht vullnetin, por ky vullnet nuk përputhet me të vërtetën, duke krijuar kështu një ves të pariparueshëm të kontratës. Edhe kontrata e lidhur midis palëve duke u bazuar në një prokurë të falsifikuar është absolutisht e pavlefshme, për shkak të mungesës së plotë të vullnetit të të përfaqësuarit dhe të cenimit të formës dhe substancës së përfaqësimit. Ajo nuk prodhon efekte juridike dhe bie në kundërshtim me parimet themelore të rendit juridik e të sigurisë në qarkullimin civil.

[..]Nga ekspertimi ka rezultuar se nënshkrimi në prokurën e përfaqësimit nuk i përket paditëses. Lidhur me faktin që ekspertimi është kryer jo mbi një akt origjinal, Kolegji vlerëson se një ekspertizë grafike e kryer jo mbi aktin origjinal por mbi një kopje të njësuar me origjinalin nga ana e një autoriteti certifikues publik sikundër është noteri, është shkencërisht e besueshme për të verifikuar autenticitetin e një nënshkrimi, sa kohë eksperti pranon se kopja mund t'i nënshtrohet krahasimit dhe rezultati i ekspertimit është i qartë. Në rastin konkret, duke qenë se gjatë gjykimit në faza të ndryshme të procesit janë administruar disa akte ekspertimi, të cilat kanë konkluduar se nënshkrimi në prokurën e përfaqësimit [...]nuk i

përket paditëses, gjykatat e faktit do të duhet të kishin marrë në analizë vlerën e kopjes së njësuar me origjinalin si bazë për kryerjen e ekspertimit grafik dhe mënyrën e çmuarjes së rezultateve të një ekspertimi të tillë në raport edhe me aktet e tjera provuese të administruara në gjykim. Vetëm nga një hetim i plotë në këtë drejtim gjykatat do të mund të arrinin në konkluzione përfundimtare mbi falsitetin e prokurës dhe mbartjen e efekteve të saj tek kontrata e shitjes.

Lidhur me detyrimin e thirrjes së personave të tretë në raport me kufijtë e kërimit të padisë: Thirrja në gjykimin civil e personave të tretë parashikohet nga neni 193 i KPC, i cili i jep gjykatës jo vetëm të drejtën, por edhe detyrimin për të thirrur personat që kanë një interes të drejtpërdrejtë ose të lidhur ngushtë me objektin e padisë, kur vendimi që do të jepet mund të ndikojë mbi të drejtat ose detyrimet e tyre. Funksioni i këtij instituti është garantimi i efektit relativ të vendimit gjyqësor, si dhe parandalimi i proceseve të mëvonshme gjyqësore për shkak të ndërhyrjes së njëanshme në sferën juridike të palëve të painformuara. [...]Kjo do të thotë se vetëm në rastin e mos thirrjes së atyre subjekteve që patjetër duhet të jenë palë në proces jemi përpara një shkelje procedurale të natyrës së tillë, që e bën të nevojshëm rishqyrtimin e çështjes. Në rastet e tjera, mos thërritja e një personi të tretë nuk përbën shkak për prishjen e vendimit, për aq kohë sa ai subjekt nuk përbën palë të domosdoshme (bashkëndërgjyqësi e detyrueshme) në kuptimin e ligjit.

[..]

Paditësja ka pretenduar se kërkitimi i saj, i kufizuar ndaj të paditurës M.T, nuk kishte për objekt kthimin e pronës nga përfituesit e mëvonshëm, por vetëm kompensimin nga pala që kishte përfituar padrejtësisht. Nuk rezulton që gjykatat e faktit të kenë analizuar nëse ndryshimi i objektit të padisë, i pranuar nga gjykata (sipas nenit 185 të KPC), ka pasur apo jo efekt në raport me domosdoshmërinë e përfshirjes së personave të tretë dhe efektet e pavlefshmërisë absolute mbi titujt pasues. Në rigjykim, gjykatat e faktit nuk kanë mbajtur në konsideratë ndryshimin e objektit të padisë, ku në alternativë është kërkuar kundër-shpërblimi i plotë i vlerës së tyre në rast të mos disponimit të apartamenteve dhe dyqaneve të pretenduara. Nuk është vlerësuar nëse ky ndryshim i objektit të padisë eliminonte apo jo nevojën për të thirrur personat që kanë fituar të drejta pasuese mbi pasurinë. Po ashtu nuk është analizuar natyra e pavlefshmërisë së pretenduar dhe mënyra se si efektet e saj mund të shtriheshin mbi titujt e mëvonshëm të pronësisë. Në rigjykim, gjykatat e faktit nuk kanë marrë në konsideratë faktin që paditësja, në alternativë, ka kërkuar shpërblimin e vlerës së pasurisë në rast të pamundësisë së kthimit fizik të apartamenteve

apo dyqaneve. Ky element është relevant, pasi kur kërkimi shkon drejt kompensimit dhe jo kthimit të pasurisë, roli i personave të tretë ndryshon dhe mund të mos jetë i detyrueshëm për formimin e ndërgjyqësisë.

Në çdo rast, sipas konkluzioneve të Gjykatës së Lartë, edhe nëse paditësja duhej t'i thërriste si persona të tretë subjektet që gjykata ka konsideruar të domosdoshëm, mos formimi i plotë i ndërgjyqësisë nuk përbën shkak për rrëzimin e padisë. Efekti i kësaj mangësie është procedural dhe sjell vetëm mos shqyrtimin në themel të çështjes. Mbi të gjitha gjykatat nuk mund të vendosnin rrëzimin e plotë të padisë, edhe sa i përket kërkimeve që i kundrejtohen të paditurve V.A, T.A dhe M.T, të cilët nuk janë subjekte me cilësinë e personave të tretë, por subjektet të cilëve u drejtohen drejtpërdrejtë kërkimet e padisë.

Lidhur me pozitën procedurale të personit të tretë (në një fazë të procesit me cilësinë e ndërhyrësit kryesor) P.T: Nga historiku procedural i çështjes rezulton se [...] Pas vendimit të Gjykatës së Lartë të vitit 2012, i cili e ktheu çështjen për rigjykim në shkallë të parë, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, [...] rrëzoi padinë e paditëses, ndërsa P.T u trajtua si "person i tretë", pa asnjë vendimmarrje të posaçme për ndryshimin e statusit të tij procedural dhe pa u disponuar për kërkimin e padisë së tij.

Kolegji evidenton se, ndërhyrësi kryesor përfaqëson atë figurë të personit të tretë, i cili në mënyrë vullnetare ndërhyr në proces kundër të dy ose njërës palë, duke mbrojtur një të drejtë të tij. Neni 189 i KPC parashikon se, [...] Ndërhyrja kryesore në proces realizohet nëpërmjet paraqitjes së padisë. Për pasojë ajo do të duhet t'i nënshtrohet të njëjtave rregulla procedurale që disiplinojnë padinë dhe imponon për gjykatën të njëjtat detyrime sikundër padia. Pasi ndërhyrja kryesore pranohet në gjykim, gjykata është e detyruar ta shqyrtojë padinë e ndërhyrësit kryesor dhe të disponojë me vendim lidhur me të. Nëse gjatë gjykimit ndërhyrësi kryesor nuk paraqitet apo heq dorë nga gjykimi a padia, gjykata do të duhet të disponojë me vendimmarrjet përkatëse të parashikuara nga KPC. Gjykata nuk mundet asesi të ndryshojë pozitën procedurale të ndërhyrësit kryesor, pa pasur një vendimmarrje konkrete që të ketë përcaktuar arsyen e këtij ndryshimi.

Në rastin konkret, pozita e P.T si ndërhyrës kryesor është konsoliduar në gjykimet e mëparshme, pasi asnjë nga vendimet e prishura nuk e ka rrëzuar apo ndryshuar këtë cilësi, por gjatë rigjykimit nuk evidentohet ndonjë vendimmarrje të posaçme për ndryshimin e statusit të tij procedural. Trajtimi i ndërhyrësit kryesor si person i tretë në rigjykim, pa një akt apo vendim procedural që ta justifikojë një ndryshim të tillë, përbën shkelje të rregullave të pjesëmarrjes së palëve në proces. Mospasja e një

vendimmarrjeje të posaçme ka cenuar qartësinë e pozitive procedurale dhe detyrimet e gjykatës ndaj padisë së ndërhyrësit kryesor dhe kërkon rivlerësimin e pozitës së tij procedurale në ri-shqyrtim.

Në vijim të analizës si më sipër, Kolegji vlerëson se hetimi i Gjykatës së Apelit Tiranë ka qenë i paplotë dhe se gjykata e apelit duhet të merrte në analizë dhe t'i nënshtrohte shqyrtimit gjyqësor elementët si në vijim:

- *Hetimi i plotë i vlefshmërisë së prokurës dhe kontratës së shitjes:*
 - *Të vlerësojë në mënyrë të plotë autenticitetin e prokurës, duke analizuar vlerën provuese të kopjes së njësuar me origjinalin me rezultatet e akteve të ekspertimit grafik të administruara në faza të ndryshme të procesit;*
 - *Mundësinë e kryerjes së një ekspertimi plotësues për uniformimin e konkluzioneve.*
- *Rivlerësimi i efektit të falsifikimit të prokurës në raport me pavlefshmërinë e kontratës së shitjes:*
 - *Të përcaktojë në mënyrë të qartë natyrën e pavlefshmërisë dhe efektet e saj ndaj kontratës së shitjes dhe ndaj titujve pasues të pronësisë.*
- *Analiza e saktë e ndërgjyqësisë:*
 - *Të verifikohet raporti midis kërimit të padisë dhe pozitës së personave të tretë përfitues të pasurive të ndërtuara mbi truallin objekt gjykimi;*
 - *Të analizohet efekti i ndryshimit të objektit të padisë dhe nëse në çështjen konkrete, duke qenë se paditësja kërkon në alternativë kompensim në vend të kthimit të pasurisë, thirrja e personave të tretë është ende e detyrueshme apo jo.*
 - *Të sqarohet pozita procedurale e P.T si ndërhyrës kryesor i konsoliduar në gjykimet e mëparshme.*

[..]

Duke mbajtur në konsideratë parësore vlerësimin e kryer nga Kolegji, gjykata e apelit në funksion të ri-shqyrtimit të padisë duhet të: i) zhvillojë një proces të rregullt ligjor, nëpërmjet garantimit të zhvillimit të një hetimi të plotë dhe të gjithanshëm, në zbatim të nenit 14 të KPC; ii) çmojë provat e marra gjatë gjyimit të çështjes, sipas bindjes së saj të brendshme, të formuar nga shqyrtimi i të gjitha rrethanave të çështjes në tërësinë e tyre, në respektim të neneve 29 dhe 309 të KPC; iii) zgjidhë mosmarrëveshjen në përputhje me dispozitat ligjore dhe normat e tjera në fuqi, që janë të detyrueshme të zbatohen prej saj, si një detyrim që buron nga neni 16 i KPC. [..]



3. Vendim nr. 00-2025-4221(570), datë 03.12.2025 (kontratë shitblerje pronë e paluajtshme: veprime juridike fiktive)

Maksima: Mospërcaktimi i saktë i natyrës së kontratës së lidhur midis palëve dhe mos-sqarimi nëse veprimi i simuluar si kontratë shitje kishte qëllim që të mbulonte një veprim tjetër juridik midis palëve, për të zbuluar dhe shkaku në padisë, e bën vendimin e gjykatës të cenueshëm.

Fjalë kyçe: kontratë shitblerje pronë e paluajtshme, veprim juridik fiktiv, gjë e gjykuar (res judicata)

Decision No. 00-2025-4221(570), dated 03.12.2025 (immovable property sale contract: fictitious legal acts)

Legal principle(s): Failure to accurately determine the nature of the contract concluded between the parties and failure to clarify whether the act simulated as a sale contract was intended to cover another legal act between the parties, to discover the cause of the lawsuit, makes the court's decision vulnerable.

Keywords: immovable property sale contract, fictitious legal act, res judicata.

Rrethanat e çështjes:

Në emër të Shoqërisë [...] shpk rezulton e regjistruar një pasuri e paluajtshme me nr. [...] njësi me sipërfaqe 100 m² e ndodhur [...] Me anë të kontratës noteriale [...] është kryer kalimi i pasurisë së paluajtshme të sipërmendur nga pala paditëse në favor të palës së paditur, kundrejt shumës 4.200.000 lekë. Kjo shitje është shoqëruar edhe me faturën tatimore të shitjes nr.88, dt. 11.10.2008 të firmosur rregullisht nga të dy palët.

Pala paditëse ka paraqitur në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Vlorë padinë me objekt "Shpalljen e pavlefshmërisë së pikave 3.2,3.3 të nenit 3 të Kontratës së Shitblerjes [...], duke pretenduar se pala e paditur nuk e ka paguar çmimin në kontratë, pavarësisht deklarimit të palëve dhe faturës tatimore. Me vendimin nr. 1434 dt.22.09.2014 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë është vendosur rrëzimi i padisë si e pabazuar në ligj. Rezulton se ky vendim ka marrë formë të prerë, [...]. Bazuar në këto rrethana, pala paditëse ka paraqitur padinë e rivendikimit të sendit, objekt gjykimi, me pretendimin se pala e paditur e posedon në mënyrë të paligjshme sendin, pasi kontrata e

shitblerjes është një veprim juridik absolutisht i pavlefshëm, i cili është nul dhe nuk krijon asnjë pasojë ligjore.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë, me vendimin nr. [...] ka vendosur: “Rrëzimin e padisë”. [...]

Gjykata e Apelit Vlorë, me vendimin nr. [...] ka vendosur: “Lënien në fuqi [...]”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se rekursi i paraqitur nga pala paditëse përmban shkaqe nga ato të parashikuara nga neni 472 i KPC që e bëjnë të cënueshëm vendimin e apelit. [...] Kolegji vlerëson se gjykatat e faktit nuk kanë zbatuar drejt ligjin procedural, lidhur me cilësimin e saktë të fakteve dhe veprimeve që lidhen me natyrën e mosmarrëveshjes, në funksion të identifikimit të drejtë të shkakut të padisë, si dhe nuk kanë zbatuar drejtë parimin e “gjësë së gjykuar” në rastin konkret. [...] rezulton se gjykatat e faktit nuk e kanë zbatuar drejtë parimin e “gjësë së gjykuar” në rastin konkret. Ky parim parashikohet nga neni 451/a i KPC [...] Në harmoni me parimin e sigurisë juridike, ligji ynë procedural civil, në nenin 451/a të KPC ka sanksionuar parimin e gjësë së gjykuar (*res judicata*), i cili pengon rigjykimin dhe dhënien e një vendimi të ri mbi një konflikt i cili është zgjidhur me vendim gjyqësor të formës së prerë, midis të njëjtave palë, me të njëjtin shkak dhe objekt të padisë. Vendimi i gjykatës është i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet më nga *palët*, *trashëgimtarët* dhe *personat që heqin të drejta nga palët*. Këto subjekte e kanë të ndaluar të përsërisin një pretendim të cilit gjykata i është përgjigjur me vendim përfundimtar të formës së prerë. Në kuptimin objektiv, gjëja e gjykuar qëndron në lidhje me të njëjtin objekt dhe të njëjtin shkak ligjor (*causa petendi*) të saj. Kufijtë e zbatimit të gjësë së gjykuar përcaktohen në lidhje me thelbin e mosmarrëveshjes në gjykim (*Vendim i Gjykatës Kushtetuese Nr. 23, dt. 8.6.2007*). Gjëja e gjykuar përfshin jo vetëm urdhërimet e dispozitivit të vendimit gjyqësor, por edhe vërtetimet e fakteve dhe zbatimet e së drejtës të përcaktuara në pjesën përshkruese arsyetuese të vendimit, me kusht që të jenë kryer me qëllim të dhënies së vendimit gjyqësor dhe ti përkasin fakteve ose marrëdhënieve që kanë formuar objektin e gjykimit mbi të cilin gjykata ka dhënë vendimin e saj. Në tërësinë e tij vendimi gjyqësor duhet konsideruar si një unitet, në të cilin pjesët përbërëse janë të lidhura ngushtësisht mes tyre. Ato duhet të jenë në shërbim dhe funksion të njëra tjetrës (*Vendim i Gjykatës Kushtetuese Nr. 33, Dt. 08.12.2005*).

Fuqia e “gjësë së gjykuar” e vendimit gjyqësor të formës së prerë, ndalon rivënien në diskutim në një gjykim të mëvonshëm të çështjeve të provueshmërisë apo të së drejtës që kanë lidhje thelbësore me çështjet e shqyrtuara nëpërmjet këtij vendimi gjyqësor të formës së prerë, madje,

ashtu sikundër pranohet në teorinë e të drejtës procedurale civile apo edhe në praktikën gjyqësore të Kolegjit Civil, edhe në ato raste kur në gjykimin e mëvonshëm ka palë palë ndërgjyqëse, objekt dhe shkak të ndryshëm ligjor.

Në rastet e simulimit dhe fiktivitetit (simulimit absolut) ka një mos-përputhje midis vullnetit të brendshëm, pra të asaj që duan në të vërtetë palët e veprimit juridik dhe shfaqjes së tij. Veprimet juridike fiktive janë ato veprime që kryhen nga palët vetëm formalisht “për sy e faqe”, pa patur si qëllim që të sjellin pasoja juridike. Në këto veprime mungon qëllimi dhe vullneti i palës për të krijuar, ndryshuar apo shuar një marrëdhënie juridike. Nga ana tjetër, veprimi juridik është i simuluar kur kryhet me qëllim që të mbulojë një veprim tjetër juridik të vlefshëm apo të pavlefshëm, të cilin palët kanë dashur ta kryejnë me të vërtetë dhe që rezulton prej kundërdeklarimit si marrëveshje e fshehtë midis tyre (*shih vendim unifikues nr. 932, datë 22.06.2000 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

Si më sipër u arsyetua, lidhur me sa është disponuar në vendimin nr [..], të formës së prerë, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Vlorë, përbën gjë të gjykuar sipas nenit 451/a të KPC për palët e këtij gjykimi, për faktin se pranimi i pagesës së çmimit të shitjes është veprim juridik fiktiv.

Në këtë gjykim pala paditëse duke pretenduar se pala e paditur nuk ka paguar çmimin e shitjes, provuar kjo me vendimin gjyqësor si më sipër, duhet të lirojë dhe dorëzojë sendin objekt i kontratës, pasi mungesa e çmimit e bën absolutisht të pavlefshme kontratën e shitjes. Gjykatat e faktit kanë arsyetuar se kontrata nuk është absolutisht e pavlefshme, pasi çmimi nuk ishte paguar, por do të paguhej në një moment të mëvonshëm dhe se pavlefshmëria absolute e një pjese të kontratës pra nenit 3, pika 1 dhe 2 nuk prek të gjithë kontratën, pasi kushtet e tjera qëndrojnë në fuqi dhe është arritur qëllimi i kontratës, kalimi i pronësisë.

Kolegji e vlerëson të gabuar këtë përfundim të gjykatave të faktit dhe jo në zbatim të drejt të ligjit material, më konkretisht nenit 705 e vijues të KC, dispozita që rregullojnë kontratën e shitjes.

Parimi i autonomisë së vullnetit ka origjinë kushtetuese dhe është sanksionuar në nenin 11 të Kushtetutës. Liria civile dhe qarkullimi civil kanë si bazë të ndërtimit të marrëdhënieve juridike pikërisht lirinë kontraktore, shprehje e lirisë së veprimtarisë ekonomike. Në KC detajohet rregullimi i marrëdhënieve juridike midis privatëve duke u bazuar tek këto liri, nga buron natyrshëm parimi se ajo që nuk ndalohet shprehimisht nga ligji është e lejuar. Sipas nenit 79 të KC, veprimi juridik është një akt vullneti, i cili krijon, ndryshon apo shuan të drejta dhe detyrime civile. Nga ana tjetër, në nenin 660 të KC është parashikuar [...] Po ashtu, në shumë dispozita të tjera të KC mund të gjenden shprehje të këtij parimi, ku palëve

iu është njohur pushteti sovran për të vendosur apo edhe për të krijuar të drejta apo detyrime të paparashikuara nga ligji.

Bazuar në parimin e mësipërm, kontrata e lidhur midis palëve ndërgjyqëse duhet interpretuar si një veprim juridik (kontratë) që ka pasur për qëllim kalimin e pronësisë. Sipas nenit 681 të KC, kur interpretohet një kontratë, duhet të sqarohet se cili ka qenë qëllimi i vërtetë dhe i përbashkët i palëve, pa u ndalur në kuptimin letrar të palëve, si dhe duke vlerësuar sjelljen e tyre në tërësi, para dhe pas përfundimit të kontratës. Nga ana tjetër, sipas nenit 683 të KC, kushtet e kontratës interpretohen në kuptimin në të cilin mund të kenë efekt dhe jo në atë sipas të cilit nuk do të kishin ndonjë efekt.

Duke iu rikthyer rastit në gjykim, Kolegji vlerëson se pavarësisht titullimit që kanë vendosur palët në rastin konkret, duke e kualifikuar si kontratë shitje, gjykata duhet të hetonte se cili ka qenë qëllimi i vërtetë i tyre, duke qenë se dispozitat e kontratës të cilat përcaktonin çmimin dhe mënyrën e pagesës kanë rezultuar absolutisht të pavlefshme. Ndryshe nga sa arsyetojnë gjykatat e faktit se konflikti midis palëve ndërgjyqëse lidhet vetëm me mospagimin e çmimit 4 200 000 lekë, duke orientuar konfliktin gjyqësor në një marrëdhënie detyrimi për kërkimin e kësaj vlere, Kolegji vlerëson se pala e paditur jo vetëm që nuk ka paguar çmimin që është element thelbësor i kontratës së shitjes, por kontratës tashmë i mungon çmimi. Duke qenë absolutisht të pavlefshme pikat 3.2,3.3 të nenit 3 të Kontratës së Shitblerjes [...] kontratës i mungon përcaktimi i çmimit dhe mënyra e pagesës së tij. Nga ana tjetër rezulton se dhe pse pala e paditur nuk ka paguar çmimin, asaj i ka kaluar posedimi mbi këtë send dhe vazhdon të jetë poseduese prej vitesh.

Kolegji vlerëson se gjykata nuk kanë interpretuar dhe zbatuar drejt ligjin e si rrjedhojë kanë konkluduar në mënyrë të gabuar lidhur me zgjidhjen e çështjes, pa përcaktuar qartë natyrën e kontratës së lidhur midis palëve, si dhe pa sqaruar nëse veprimi i simuluar si kontratë shitje kishte qëllim që të mbulonte një veprim tjetër juridik midis palëve, për të zbuluar dhe shkakun e padisë. Ky konkluzion i gjykatës vjen në përputhje edhe me qëndrimin e mbajtur në Vendimin Unifikues nr. 3/2012 të Kolegjeve të Bashkuara, [...] Mosidentifikimi i saktë i mosmarrëveshjes objekt shqyrtimi si dhe i dispozitave ligjore të zbatueshme në lidhje me të, ka ndikuar që vendimmarrja e gjykatave më të ulëta të jetë e gabuar. [...]

Kolegji çmon se, në vlerësim të natyrës juridike të mosmarrëveshjes dhe shkakut të lindjes së saj, [...] Gjykata e Apelit e Juridiksionit të Përgjithshëm, duhet që në rigjykim të çështjes:

a) Të hetojë mbi qëllimin e vërtetë të palëve për lidhjen e kësaj kontrate;

b) Në këtë drejtim, duhet të saktësoj dhe analizoj nëse veprimi juridik i simuluar si shitje është kryer me qëllimin për të mbuluar një tjetër veprim

juridik të cilin palët kanë dashur ta kryejnë vërtetë dhe kontrata mund të jetë e një natyre tjetër, e ndryshme nga kontrata e shitjes, duke vlerësuar sjelljen e tyre në tërësi, para dhe pas përfundimit të kontratës. [..]

Zbatimi i detyrimeve ligjore të mësipërme, kryerja e veprimeve të parashikuara në këtë vendim, si dhe e të tjera që eventualisht mund të dalin gjatë rigjykitimit, do ta lejojnë gjykatën e apelit, që në përputhje me kërkesat e ligjit procedural e atij material të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes.



**4. Vendim nr. 00-2024-3969(510),
datë 25.09.2024 (kontratë shkëmbimi:
dorëzim sendi-mangësi sipërfaqeje sendi)**

Maksima: Blerësi në asnjë rast nuk mund të kërkojë që t'i dorëzohet në rastin e pasurive të paluajtshme një send i ndryshëm nga ai objekt kontrate, por mangësitë në sipërfaqen e sendit mund të kompensohen ose me pagesën e çmimit të tokës respektive shtesë që ka fituar më shumë pala tjetër duke u barazuar kështu diferencat në shkëmbimin e pasurisë me para ose të kërkonte kthimin pas të pasurisë së tij dhe zgjidhjen e kontratës kur të metat janë të një rëndësie themelore për të, pa të cilën ai nuk do të hynte në marrëdhënien kontraktore.

Fjalë kyçe: kontratë shkëmbimi, përmbushje detyrimi, dorëzim sendi, sipërfaqe e munguar

Decision No. 00-2024-3969(510), dated 25.09.2024 (exchange contract: delivery of item -deficiency of item surface)

Legal principle(s): The buyer may in no case request that in the case of immovable property, an item different from that subject of the contract be delivered, but deficiencies in the surface of the item may be compensated either by paying the price of the respective additional land that the other party has gained more, thus equalising the differences in the exchange of the property with money, or request the return of his property and the termination of the contract when the deficiencies are of fundamental importance to him, without which he would not have entered into the contractual relationship.

Keywords: exchange contract, fulfillment of obligation, delivery of item, missing surface.

Rrethanat e çështjes:

Ka rezultuar se Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin [...], ka vendosur detyrimin e L.Gj. ti lirojë e dorëzojë H.B një sipërfaqe toke/truall prej 2400 m² të ndodhur në [...]

Durrës. Ky vendim ka marrë formë të prerë.

Për këtë vendim gjyqësor, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës ka lëshuar Urdhrin e Ekzekutimit [...] që është vënë në ekzekutim me kërkesën e kreditorit H.B. Gjatë ekzekutimit të këtij titulli ekzekutiv palët kanë lidhur kontratën e shkëmbimit nr. [...], sipas së cilës palët shkëmbejnë pasuri respektive, e konkretisht: Pala paditëse L.GJ i jepte në pronësi të paditurit H.B, një sipërfaqe 1000 m², truall, [...] Durrës. Kurse i papadituri i jepte në pronësi paditësit, një sipërfaqe prej 1000 m², truall, [...] Durrës, sipërfaqe në të cilën paditësi L.Gj kishte të ndërtuar shtëpinë dhe që e posedonte. Kjo kontratë, rezulton të jetë regjistruar në regjistrat pranë ZRPP Durrës.

Sipas shkresës [...] lëshuar nga Zyra e Përmbaarimit Durrës, edhe pas ekzekutimit të kontratës së shkëmbimit, paditësit i është kërkuar lirimi i një sipërfaqe trualli prej 348 m², të pretenduar se ishte brenda sipërfaqes prej 2400 m² që ishte detyruar të lironte dhe dorëzonte në bazë të titullit ekzekutiv si dhe jashtë sipërfaqes prej 1000 m² objekt i kontratës së shkëmbimit.

Në rrethana të tilla, paditësi ka investuar me padi [...]

Nga akti i ekspertimi i kryer gjatë gjykimit është konkluduar se; *“paditësi ka në posedim një sipërfaqe prej 853m²,pronësia [...],për shkak se një pjesë e sipërfaqes prej 1000m² e këmbyer me të paditurin, është zënë nga ndërtimi rrugës Shkozet -Plepa...Rruga nacionale Shkozet-Plepa, ka filluar të ndërtohet para kontratës së shkëmbimit të lidhur midis palëve. Gjithsej sipërfaqja që i padituri, nuk i ka dhënë paditësit, sipas kontratës së shkëmbimit,është në masën 147m². Në shtesën e aktit të ekspertimit datë [...] u konkludua se i padituri ka sipërfaqe tokë të lirë, në masën 147m², për aq sa kontrata e shkëmbimit, nuk është ekzekutuar dhe që është: Sipërfaqe trualli 11,75m² me [...] Sipërfaqe trualli 135,25m² [...]*

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin [...] ka vendosur: *“1.Pranimin e kërkesëpadisë të paditësit. 2.Pavlefshmërinë e pjesshme të titullit ekzekutiv, vendimit të Gjykatës së Shkallës së Parë Durrës[...] për sipërfaqen prej 147 m² truall të ndodhur në Shkozet Durrës, me nr. [...] për fakte që kanë ndodhur pas dhënies së këtij vendimi.3.Detyrimin e palës së paditur, të përmbushë detyrimin sipas kontratës së shkëmbimit [...] duke i kthyer në natyrë, lirimin e dorëzimin e saj, paditësit sipërfaqen prej 147 m² me këto tregues: [...]*

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin [...] ka vendosur: *“Ndryshimin e vendimit civil nr. [...]*

“Rrëzimin e kërkesë padisë si të pabazuar në prova e ligj..” [..]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji, [..] çmon se në rekursin e paraqitur nga pala paditëse, megjithëse janë ngritur shkaqe ligjore për kundërshtimin e vendimit të gjykatës së Apelit Durrës, këto shkaqe nuk e bëjnë të cënueshëm vendimin. [..] Kolegji vlerëson se gjykata e shkallës së parë nuk ka interpretuar drejtë momentin e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme sipas kontratës së shkëmbimit të pasurive të paluajtshme dhe dallimin e këtij momenti nga ai i “dorëzimit të sendit”. Kontrata e shkëmbimit, është një veprim juridik për kalimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme. Në kuptimin e përgjithshëm, bazuar në nenin 79 të KC [..]

Ndërsa përveç kuptimit të përgjithshëm të veprimit juridik shfaqjes së vullnetit dhe synimit që kërkojnë të arrijnë palët me anë të veprimit juridik të dyanshëm, në rastin e një veprimi juridik (kontratë) për kalimin e pronësisë mbi një send të paluajtshëm, kusht për vlefshmërinë e këtij veprimi juridik, kontratë të çdo lloji është ana formale, kontrata lidhet me akt noterial dhe regjistrohet.

Në nenin 83 të KC është parashikuar se[.] Në bazë të parashikimeve të dispozitës së lartpërmendur lind e nevojshme të saktësohet momenti në të cilin fiton pronësinë apo bëhet pronar, personi të cilit i kalohet pronësia me anë të veprimit juridik, kontratës. Kontrata e kalimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme është kontratë konsesuale, gjë që do të thotë se ajo i sjell efektet për kalimin e të drejtës së pronësisë nga njëra palë te tjetra në momentin e shprehjes së vullnetit të përputhur të palëve, pra nënshkrimit të saj dhe jo në momentin e dorëzimit të sendit. Një gjë e tillë është e parashikuar shprehimisht në nenin 164 të KC [..] E njëjta gjë theksohet në vendimin unifikues nr.1/2009 [..]

Me formalizimin e vullnetit të shprehur për kalimin e pronësisë mbi sendit, pasuria objekt kontrate kalon te pronari i ri dhe njëkohësisht humbet e drejta e pronësisë së pronarit tjetërsues. Që nga ky moment, personi i cili ka kaluar pronësinë e sendit nëpërmjet kontratës me akt noterial te pronari i ri, kthehet në një posedues jopronar në rast se ka ende posedimin e sendit. Pala shitëse ka detyrimin që t’i dorëzojë sendin blerësit, kjo pasi kalimi i pronësisë nënkupton jo thjeshtë kalimin e tagrit së disponimit të pasurisë, por të cdo tagre të pronarit që janë posedimi, gëzimi dhe disponimi i pasurisë. Çdo mosmarrëveshje në lidhje me dorëzimin fizikisht të pasurisë objekt i kontratës së shitjes ose shkëmbimit mund të zgjidhet sipas neneve 705 e vijues të KC, pasi dorëzimi i pasurisë objekt i kontratës së shitjes ose të shkëmbimit është një detyrim kontraktor nëpërmjet të cilit sendi vihet në pushtetin

ekskluziv të pronarit të ri. Dorëzimi i sendit nuk është kusht për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme në ndryshim kjo nga sendet e luajtshme gjenerike, ku dorëzimi përbën një rrethanë që identifikon sendet e luajtshme, që kalojnë në pronësi të blerësit. Për pasuritë e paluajtshme identifikimi është element i qenësishëm i ekzistencës së tyre, pasi ato janë sende individualisht të përcaktuara.

Duke iu kthyer çështjes në gjykim [...] Kolegji vlerëson se këto pretendime shkak padie nuk gjejnë mbrojtje ligjore as në kontratë dhe as nga nenet 719 dhe 755 të KC. Sipas këtyre neneve të KC dhe kontratës së shkëmbimit të lidhur midis palëve i padituri ka detyrimin t'i dorëzojë paditësit sendin e paluajtshëm individualisht të përcaktuar në kontratë. Çdo e metë në sipërfaqen reale të këtij sendi në raport me atë të përcaktuar në kontratë zgjidhet në përputhje me parashikimet ligjore të nenet 752-753, 755 dhe 760 të KC.

Sipas nenit 757 të KC [...] Pra referuar këtij përcaktimi del se karakteristikë e kësaj kontrate është kalimi i pronësisë së sendeve objekt shkëmbimi të palët. Në ndryshim nga kontrata e shitjes ku shkëmbimi i pasurisë së paluajtshme bëhej me pasurinë 'para' të paguar nga blerësi, në kontratën e shkëmbimit palët i transferojnë njëri-tjetrit pronësisë respektive të sendeve, pra shkëmbimi i një pasurie bëhej me një pasuri tjetër. Individualizimi i pasurive konkrete objekt shkëmbimi realizohet nga elementët identifikues të pasurisë, që janë sipërfaqje e kufijtë ose të dhëna të tjera si numri i pasurisë etj. Paditësi pretendon se sipërfaqje e përfutur prej tij realizisht në pasurinë nr.18/337 nuk është 1000 m² sikurse pasqyrohej në kontratë por 843 m². Pra ai ka përfutur më pak se sipërfaqja objekt shkëmbimi respektiv midis palëve. Kolegji vlerëson se kjo mangësi në sipërfaqen objekt shkëmbimi në raport me atë të pasqyruar në kontratë nuk e legjitimon paditësit të kërkojë detyrimin për dorëzim e sipërfaqes shtesë në pasuri të tjera. Detyrimi për dorëzim sendi si pjesë e detyrimeve të shitësit në kontratën e shitjes ose të shkëmbimit ka të bëjë me pasurinë, që është objekt shkëmbimi dhe jo me një pasuri tjetër që nuk është objekt kontrate. Pikërisht për këtë shkak nenet 752-753 të KC parashikojnë se pasaktësitë e madhësisë së sendit në raport me atë të pasqyruar në kontratë zgjidhen nëpërmjet pagimit të shtesave ose pakësimit të çmimit ose heqjes dorë nga kontrata.

Dorëzimi i sendit është një institut, që gëzon mbrojtje nga e drejta e detyrimeve si pjesë e të drejtave e detyrimeve, që mbartin palët në bazë të një kontrate shitje ose shkëmbimi. Ai është i lidhur pazgjidhshmërisht me sendin objekt kontrate. Nëpërmjet kërimit për dorëzimin e sendit nuk

mund të përfitohen në natyrë dhe as të fitohen të drejta pronësie mbi një pasuri të ndryshme nga ajo objekt kontrate. Për pasuritë e paluajtshme, e drejta e pronësisë kalon që në momentin e lidhjes së kontratës sipas nenit 164 të KC dhe dorëzimi i sendit përbën veprimin fizik ose simbolik të kalimit të posedimit të sendit nga shitësi te blerësi.

Duke iu referuar elementëve të padisë, rezulton se shkaku ligjor i saj nuk ka të bëjë me dorëzimin fizik të sendit objekt i kontratës si forma e vënien së tij në posedim nga pronari i ri, por me fitimin në pronësi nga paditësi të një sipërfaqe prej 147 m² të ndodhur në një pasuri të ndryshme nga ajo objekt kontrate. Pra nëpërmjet padisë paditësi synon të fitojë pronësinë e sipërfaqes shtesë prej 147 m² e cila nuk është pjesë e pasurisë objekt kontrate, por kompenson pasaktësinë në sipërfaqe të pasurisë objekt shkëmbimi të përfituar nga paditësi sipas kontratës në raport me atë të kaluar në pronësi të palës tjetër. Sikurse u sipërcitua detyrimi i dorëzimit të sendit si pjesë e detyrimeve të shkëmbyesve të pasurive të paluajtshme nuk mund të sjellë kalimin e pronësisë, pasi për pasuritë e paluajtshme kalimi i pronësisë realizohet vetëm nëpërmjet shprehjes së përputhur të vullnetit të palëve, pra realizohet vetëm nëpërmjet kontratës në formën e kërkuar nga ligji. Në kushtet, kur palës së paditur i mungon vullneti për të kaluan në favor të paditësit të sipërfaqes shtesë prej 147 m² në një pasuri të ndryshme nga ajo e kontratës, atëherë paditësi nuk mund të kërkojë të fitojë këtë pronësi në rrugë gjyqësore.

Në vlerësim të Kolegjit, së pari kërkimi për dorëzim të sipërfaqes prej 147 m² nuk mund të ngrihet për aq kohë sa sipërfaqja që kërkohet nuk është pjesë e pasurisë objekt shkëmbimi dhe së dyti asnjë palë nuk mund të detyrohet të kalojë në pronësi të palës tjetër një pasuri të caktuar. Fitimi i pronësisë bëhet nëpërmjet mënyrave të parashikuara nga ligji dhe pasuria mund të fitohet në mungesë të vullnetit të pronarit vetëm në rastet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull, ose kur palëve i mungon vullneti të individualizojnë pasuritë konkrete si rezultat i shkëmbimeve të pasurisë aktuale me pasuri të ardhshme (kontrata e sipërmarrjes në ndërtim) Ndërsa në të gjitha rastet e tjera pasuria fitohet në bazë të kontratës ku palët kanë shfaqur vullnetin për kalimin e pronësisë në favor të palës tjetër pavarësisht të metave që mund të ketë ky vullnet ose kontrata. [...]

Sipas nenit 760 të KC rregullat e kontratës së shitjes janë të zbatueshme për kontratën e shkëmbimit për aq sa janë në pajtim me to. Në përputhje me këtë referencë, sipas nenit 752, 756 të KC pala blerëse ka të drejtë të kërkojë uljen e çmimit kur sendi nuk ka të njëjtën përmasë si ajo në kontratë, të heq dorë nga kontrata kur është më i madh ose të paguajë çmim shtesë, të bëjë kundërshtimin e të metave të sendit dhe në përputhje

me rëndësinë e kësaj të mete të kërkojë ose uljen e çmimit ose zgjidhjen e kontratës. Pra në përputhje me të gjithë këto parashikime rezulton se blerësi në asnjë rast nuk mund të kërkojë që ti dorëzohet në rastin e pasurive të paluajtshme një send i ndryshëm nga ai objekt kontrate, por mangësitë në sipërfaqen e sendit mund të kompesohen ose me pagesën e çmimit të tokës respektive shtesë që ka fituar më shumë pala tjetër duke u barazuar kështu diferencat në shkëmbimin e pasurisë me para ose të kërkonte kthimin pas të pasurisë së tij dhe zgjidhjen e kontratës kur të metat janë të një rëndësie themelore për të, pa të cilën ai nuk do të hynte në marrëdhënien kontraktore.

Gjykata e Apelit Durrës me të drejtë ka ndryshuar vendimin e Gjykatës së shkallës së parë, e cila në interpretim të gabuar të institutit ligjor të detyrimit për “dorëzimit” ka disponuar për kalimin në pronësi të paditësit të sipërfaqes prej 147 m² në [...] të cilat nuk ishin objekt i kontratës së shkëmbimit. Mënyra se si gjykata e shkallës së parë Durrës ka zgjidhur mosmarrëveshjen e palëve bie ndesh me nenet 741 e 752 të KC, të cilat parashikojnë mënyrën se si zgjidhet mosmarrëveshja e palëve për rastet e madhësisë faktike më të vogël të sendit të paluajtshëm objekt shitje ose shkëmbimi në raport me kontratën. [...]



**5. Vendim nr. 00-2023-3390(504),
datë 13.09.2023 (kontratë atipike
sipërmarrje: kalimi i pronësisë)**

Maksima: 1. Në kontratat e përziera që përmbajnë elementë të sipërmarrjes dhe shitjes së sendit të ardhshëm, kalimi i pronësisë nuk kërkon domosdoshmërisht lidhjen e një kontrate të re përfundimtare shitjeje, por pronësia kalon automatikisht në momentin që sendi vjen në ekzistencë (ndërtohet) dhe çmimi është paguar, bazuar në vullnetin fillestar të shprehur në kontratë. 2. Gjykata nuk mund të detyrojë palët të nënshkruajnë një kontratë të re kundër vullnetit të tyre (cenim i lirisë kontraktore), por kur konstaton se kushtet thelbësore të kalimit të pronësisë janë përmbushur (ekzistenca e sendit dhe pagesa), ajo e njeh drejtpërdrejt paditësin si pronar përmes vendimit gjyqësor deklarativ.

Fjalë kyçe: kontratë atipike sipërmarrje, liria kontraktore, njohje pronësie nëpërmjet vendimi gjyqësor deklarativ

Decision No. 00-2023-3390(504), dated 13.09.2023 (atypical enterprise contract: transfer of ownership)

Legal principle(s): - 1. In mixed contracts containing elements of enterprise and sale of a future thing, the transfer of ownership does not necessarily require the conclusion of a new final sales contract, but ownership passes automatically at the moment the thing comes into existence (is constructed) and the price is paid, based on the initial will expressed in the contract. 2. The court cannot force the parties to sign a new contract against their will (violation of contractual freedom), but when it finds that the essential conditions for the transfer of ownership are met (existence of the thing and payment), it directly recognizes the plaintiff as the owner through a declaratory judicial decision.

Keywords: atypical enterprise contract, contractual freedom, recognition of ownership through a declaratory judicial decision.

Rrethanat e çështjes:

Paditësja L.D në cilësinë e “porositësit” dhe pala e paditur [...] Shpk në cilësinë e “sipërmarrësit” është lidhur Kontrata e Sipërmarrjes [...]

Nëpërmjet kontratës së mësipërme Shoqëria ka marrë përsipër detyrimin që kundrejt pagimit të shumës prej 5,533,000 lekë [...] të ndërtonte për llogari të porositësit një apartament, të ndodhur në Porcelan [...], me sipërfaqe ndërtimi 100.6 m2 (neni 1 i kontratës).

Referuar mandateve të arkëtimit të depozituar në cilësinë e provës, rezulton se pala paditëse e ka përmbushur detyrimin e saj kontraktor, duke realizuar plotësisht pagesën e çmimit sipas përcaktimeve të nenit 5 të Kontratës.

Në kundërshtim me detyrimet e veta kontraktore Shoqëria [...] duke pretenduar fillimisht se pala paditëse nuk i ka përmbushur plotësisht detyrimet kontraktore (pagesën e plotë të çmimit) dhe më pas se apartamenti objekt gjykimi nuk është në pronësinë e saj por në pronësinë e Shoqërisë [...] Shpk, ka refuzuar të bëjë kalimin e pronësisë e më pas regjistrimin e kësaj pasurie në favor të palës paditëse pranë ZVRPP.

Aktualisht, referuar vërtetimit të pronësisë lëshuar nga ZVRPP rezulton që pasuria i përket apartamentit objekt të Kontratës [...], është i regjistruar në pronësi të Shoqërisë [...] Shpk. [...] pasuria e mësipërme është regjistruar në bazë të një akt marrëveshjeje të lidhur midis saj dhe Shoqërisë [...] Shpk. Sipas Akt Marrëveshjes rezulton se ndër të tjera Shoqëria PF [...] ka marrë përsipër të gjitha detyrimet që Shoqëria [...] ka pasur ndaj paditëses L.D, për shkak të marrëdhënies kontraktore të krijuar në bazë të Kontratës së Sipërmarrjes [...].

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë [...] ka vendosur:

Pranimin e padisë. Detyrimin e palëve të paditura [...] të përmbushin solidarisht detyrimin kontraktor të [...] duke i njohur paditëses L.D të drejtën e pronësisë dhe kryer kalimin e pronësisë mbi apartamentin nëpërmjet nënshkrimit përpara noterit të kontratës përfundimtare të shitjes dhe ta regjistrojë atë në ZRPP Tiranë në emrin e paditëses. Detyrimin e palëve të paditura t'i paguajnë solidarisht paditëses shpërblimin e dëmit të rrjedhur nga mospërmbushja e detyrimit kontraktor për kalimin e pronësisë sipas nenit IV, pika 1 e Kontratës së datës 02.09.2004, në vlerën 1,410,000 lekë, për periudhën 28.08.2008 deri në 28.03.2014, ndërsa pas datës 28.03.2014 e deri në realizimin e kontratës së kalimit të pronësisë t'i paguajnë një vlerë mujore prej 22,000 lekë në muaj.

[...]

Gjykata e Apelit Tiranë, [...] ka vendosur:

"Ndryshimin e vendimit civil [...] dhe rrëzimin e padisë." [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se rekursi i paraqitur nga pala paditëse përmban shkaqe nga ato të parashikuara nga neni 472 i KPC. [...]

[...] Kolegji vlerëson se marrëdhënia juridike e krijuar ndërmjet palëve kontraktore është një marrëdhënie juridiko-civile, e cila materializohet në momentin e realizimit të sendit objekt i kontratës së premtimit të shitjes. Është për këto arsye që kjo kontratë në rastin konkret është një kontratë atipike, pasi në përmbajtje të saj ndërthuren elementë të përzier të një kontrate sipërmarrje dhe të një kontrate të premtimit të shitjes të një sendi që do të krijohet në të ardhmen (neni 706 i KC). Momenti i krijimit të sendit krijon premise bazë për materializimin e të drejtës së pronësisë së garantuar nga kjo kontratë. Transferimi i së drejtës së pronësisë bëhet sapo sendi pranohet se ekziston, si dhe me përmbushjen e njëkohshme të detyrimit të pagesës së çmimit të tij.

Funksioni i parë (transferimi i pronësisë) realizohet direkt nga kontrata, si pasojë e përputhjes së vullnetit të palëve, pasi transferimi i pronësisë nuk mund të jetë objekt i një detyrimi (detyrimi i cili konsiston në tjetërsimin e sendit) por është pasojë e drejtpërdrejtë e lidhjes së kontratës (përputhjes së vullnetit të palëve). Në radhë të dytë, kontrata vepron dhe si burim detyrimi, i cili konsiston në "dorëzimin e sendit", që nuk i përket më tjetërsuesit, por pronarit të ri. Ekzistenca e një marrëdhënie kontraktore ndërmjet palëve (marrëdhënie detyrimi) krijon mundësinë e transferimit të së drejtës së pronësisë, si dhe kjo marrëdhënie, shërben si mjet (titull juridik) për krijimin e kësaj të drejte. Në këto raste, kontrata ka një funksion të dyfishtë, i cili në njërin anë konsiston në transferimin e së

drejtës së pronësisë, dhe nga ana tjetër shërben si burim i të drejtave ndaj detyrimeve personale (dorëzimin e sendit).

Në rastin objekt gjykimi të drejtat e pronësisë së palës paditëses mbi apartamentin e banimit do të konsiderohen se janë krijuar në momentin e përmbushjes së plotë dhe të njëkohshme të detyrimeve reciproke që burojnë nga kontrata e premtimit të shitjes dhe që kanë të bëjnë, nga njëra anë, me detyrimin e krimit të sendit të ardhshëm nga ana e palës shitëse dhe nga ana tjetër, me detyrimin e pagimit të çmimit të këtij sendit nga pala blerëse. Përmbushja e këtyre detyrimeve, passjell transferimin e të drejtës së pronësisë në momentin kur vërtetohet ekzistenca e njëkohshme e vetë sendit të ardhshëm (apartamentit) dhe e pagesës së plotë të çmimit të tij dhe jo kur palët unanimisht nëpërmjet kontratës përfundimtare të shitjes do të rikonfirmonin në aspektin formal ekzistencën e tyre. Po të pranohej kjo logjikë juridike nuk do të mund të gjente zgjidhje të drejtë dhe të ndershme rasti eventual që mund të ndeshej në praktikën e zbatimit të këtyre kontratave, kur njëra nga palët nuk do të pranojë, qoftë arbitrarisht, të kryejë veprimin formal të nënshkrimit të kontratës përfundimtare të shitjes.

Përmbajtja e detyrimit midis palëve, në vështirësi edhe të nenit 850 të KC, konsistonte në detyrimin e palës së paditur që me mjetet dhe materialet e saj, duke marrë përsipër rrezikun, të realizonte ndërtimin dhe më pas dorëzimin në favor të paditëses të një sendi të ardhshëm të paluajshëm, kundrejt detyrimit të kësaj të fundit për të paguar vlerën përkatëse të këtij sendi. Në rastin konkret rezultojnë të jenë përmbushur në mënyrë të plotë dhe të njëkohshme këto detyrime reciproke kontraktore, pasi sendi është përfunduar së ndërtuari dhe i është dorëzuar paditëses dhe kjo e fundit i ka paguar palës së paditur vlerën e plotë të tij.

Kolegji e vlerëson të drejtë përfundimin e arritur nga gjykatës së shkallës së parë lidhur me detyrimin e të paditurve për t'a njohur paditësen pronare mbi apartamentin e banimit, objekt i kontratës së datës 02.09.2004. Gjykata e apelit e ka keqinterpretuar këtë qëllim të vërtetë dhe të përbashkët palëve kontraktuale që del edhe nga vetë natyra e kësaj kontrate dhe në mënyrë të gabuar ka arritur në përfundimin se objekti i kësaj kontrate nuk lidhet me kalimin e pronësisë por vetëm me realizimin e kushteve paraprake për lidhjen e kontratës përfundimtare të shitjes duke i dhënë kësaj të fundit një rëndësi absolute, pavarësisht se në fakt përfaqëson një akt formal që rikonfirmon të njëjtin vullnet dhe qëllim të deklaruar më parë.

Nga ana tjetër, ndryshe nga sa arsyeton Gjykata e Apelit, Kolegji e vlerëson të drejtë edhe konkluzionin e arritur nga shkalla e parë se, sipas akt marrëveshjes të sjellë në gjykim nga pala e paditur, rezulton se ndër të

tjera Shoqëria “PF [...] ka marrë përsipër të gjitha detyrimet që Shoqëria [...] Shpk ka pasur ndaj paditëses L.D, për shkak të marrëdhënies kontraktore të krijuar në bazë të kontratës së sipërmarrjes [...], duke përfshirë këtu edhe detyrimin e kalimit të pronësisë mbi apartamentin, objekt i kësaj kontrate, paditëses.

Në të tilla kushte, Kolegji vlerëson se paditësja legjitimohet lidhur me këtë pikë të objektit të saj, konkretisht përsa i përket detyrimit të palëve të paditura për të njohur pronësinë e palës paditëse mbi këtë apartament, duke qenë se ka paguar vlerën e plotë të tij. Detyrimi i palëve të paditura, [...] *në këtë rast është solidar, pasi është marrë përsipër të përmbushet nga të dy këto shoqëri*. Neni 424 i KC [...] Në zbatim të drejtë të këtij parashikimi, ligjor gjykata e shkallës së parë ka vlerësuar se në rastin konkret ky detyrim duhet të përmbushet solidarisht prej të paditurve në këtë gjykim, pasi solidariteti në këtë rast buron vullneti i këtyre palëve.

Për sa i përket kërimit në lidhje me detyrimin për lidhjen e kontratës përfundimtare të shitjes dhe regjistrimin e saj, Kolegji në përputhje me parimin e lirisë kontraktore si dhe me interpretimin dhe vlerësimin e mësipërm për natyrën atipike të kontratës që ka ekzistuar ndërmjet palëve kontraktore në rastin konkret, vlerëson se një kërkim i tillë është i pabazuar në ligj. Qëllimi i vërtetë dhe i përbashkët palëve kontraktuale që del edhe nga vetë natyra e kësaj kontrate ka qenë fitimi i pronësisë mbi apartamentin e banimit në momentin e përmbushjes reciproke të detyrimeve nga palët kontraktore dhe jo lidhja e kontratës përfundimtare të shitjes pas realizimit të kushteve paraprake në lidhje me përmbushjen e këtyre detyrimeve reciproke. Në këtë kuptim lidhjes së kontratës përfundimtare të shitjes nuk mund t'i jepet një rëndësi e tillë absolute, në një kohë kur në fakt përfaqëson një akt formal që rikonfirmon të njëjtin vullnet dhe qëllim të deklaruar më parë. Paditësja të drejtë kërkon të njihet pronare e apartamentit objekt gjykimi dhe arsyetimi i gjykatës së shkallës së parë është i drejtë lidhur me këtë kërkim, pa qenë nevoja që gjykata të urdhërojë lidhjen e një kontrate tjetër për të kaluar pronësinë. Jo vetëm që në këtë rast nuk do të ishte e domosdoshme lidhja e një kontrate tjetër për kalimin e të drejtës së pronësisë, përsa kohë është kontrata [...], e cila ka mirëpërcaktuar të drejtat dhe detyrimet e palëve, por gjykata në këtë rast do të tejkalonte ligjin dhe vullnetin kontraktor të palëve.

Kontratat janë mjeti më i përhapur juridik në qarkullimin e një ekonomie tregu dhe një burim i rëndësishëm i detyrimeve dhe si të tilla, në teorinë juridike ato përkufizohen si pëlqim i vullnetit midis dy ose më shumë palëve për të krijuar, ndryshuar ose shuar një marrëdhënie të caktuar juridike. Elementi i parë që konstatojmë ndërmjet palëve

kur pretendohet se një marrëdhënie e caktuar rregullohet me kontratë është pikërisht *autonomia e vullnetit*. Sipas parimit e shprehjes së lirë të vullnetit të palëve kontraktuese, rezulton se palët që do të lidhin kontratën detyrohen vetëm nga vullneti i tyre. Është me rëndësi të theksohet se liria kontraktore dhe autonomia e vullnetit të palëve kontraktuese janë ndër parimet kryesore dhe më të rëndësishme të së drejtës së detyrimeve.

Liria kontraktore në përgjithësi nënkupton autorizimin e subjekteve të së drejtës që në mbështetje të vullnetit të tyre të krijojnë marrëdhënien kontraktore, të caktojnë mënyrën, formën dhe përmbajtjen e tyre. Duke qenë se një kontratë e lidhur ka fuqinë e ligjit për palët, kjo do të thotë se nënshkrimi i një kontrate ka si pasojë detyrueshmërinë e një pale ndaj tjetrës. Edhe pse palët kontraktuese janë të lira të vendosin se me cilin person do ta lidhin kontratë dhe cila do të jetë lënda apo përmbajtja e saj, liria e kontraktimit duhet të jetë brenda rregullave ligjore, me karakter imperativ, kushtetues si dhe brenda moralit shoqëror apo zakoneve të mira, pra palët duhet t'u përmbahen kufijve ligjorë në hartimin e kontratave sepse kjo liri kontraktimit nuk është absolute dhe e pakufizuar. Por gjykata në asnjë rast nuk mund të ndërhyjë në vullnetin kontraktor të palëve duke i detyruar të lidhin një kontratë tej vullnetit të tyre.

Si rrjedhojë e kësaj mënyre interpretimi, gjykata e shkallës së parë nuk duhej të pranonte kërkimin për detyrimin e të paditurve për të nënshkruar kontratën përfundimtare të shitjes, pasi përbën një kërkim që bie ndesh me këtë parim kryesor të së drejtës së detyrimeve.

Ndërsa në lidhje me pretendimin e ngritur në rekurs për shpërblimin e dëmit sipas disponimit të gjykatës së shkallës së parë, Kolegji vlerëson se është i drejtë konkluzioni i Gjykatës së Apelit se shpërblimi i dëmit lidhet me mosdorëzimin e sendit dhe nuk mund të ekzistojë koncepti i dëmit për shkak të moslidhjes së kontratës përfundimtare të shitjes, e cila përbën një rrethanë që jo vetëm është jashtë përcaktimeve të garantuara me kusht penal sipas kontratës, por për më tepër as nuk mund të pretendohet se ekziston për sa kohë që e drejta e pronësisë mbi sendin i ka kaluar paditëses juridikisht dhe faktikisht në momentin e përmbushjes së njëkohshme të detyrimit të pagesës tërësore të çmimit të apartamentit dhe të detyrimit të dorëzimit të këtij sendi.

Nga hetimi gjyqësor ka rezultuar e provuar se pala paditëse e ka pasur në posedim sendin dhe gëzon të gjitha të drejtat që i njeh ligji për ta përdorur dhe gëzuar lirisht atë. Është pikërisht për një shkak të tillë që pala paditëse gjatë rigjykimit të çështjes ka ndryshuar objektin e padisë në lidhje me këtë kërkim, duke e lidhur ekzistencën e dëmit kontraktual të pretenduar me moslidhjen e kontratës përfundimtare të shitjes dhe

jo me mosdorëzimin në afat të aparatamentit. Në referim të pikës IV të kontratës së sipërmarrjes së datës 02.09.2004 rezulton që lidhjes të kontratës përfundimtare të shitjes, ashtu sikundër është në të vërtetë, ti jetë dhënë karakteri i një veprimi formal, pa e specifikuar si detyrim të posaçëm për ndonjëren prej palëve dhe për rrjedhojë duke mos e lidhur mosveprimin me faj të palëve në këtë drejtim me ekzistencën e ndonjë dëmi mundshëm. I vetmi detyrim kontraktual, për mosrepektimin e të cilit sipas mënyrës së duhur, palët kontraktore me vullnetin e tyre të ndërsjellë kanë parashikuar mundësinë e ndëshkimit të sjelljes me faj të sipërmarrësit duke e garantuar me kusht penal, është dorëzimi në afat i apartamentit sipas nenit VI/3 të kësaj kontrate, detyrim i cili rezulton të jetë respektuar. Në të tilla kushte, pala paditëse nuk mund të pretendojë se i është shkaktuar ndonjë dëm kontraktor, si rrjedhojë e faktit të moslidhjes së kontratës përfundimtare të shitjes.

Mbi bazën e arsyetimit të mësipërm, Kolegji i vlerëson si pjesërisht të bazuara pretendimet e ngritura në rekurs, duke disponuar sipas shkronjave “dh” dhe “e” të nenit 485 të KPC, për lënien në fuqi në mënyrë të pjesshme të vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë në lidhje me rrëzimin e kërimit për shpërblimin e dëmit dhe ndryshimin e pjesshëm të vendimeve të gjykatave të faktit për pjesën tjetër, duke zgjidhur përfundimisht çështjen në lidhje me këtë pjesë, në kushtet kur zbatimi i ligjit material dhe procedural nuk diktohet nga nevoja për rivlerësimin apo rishqyrtimin e fakteve apo provave të çështjes.



**6. Vendim nr. 00-2025-786(115),
datë 26.02.2025 (kontratë atipike
sipërmarrje: bashkëpronar - njohje
e të drejtës si investitor)**

Maksima: *Natyra e veçantë e kontratës atipike të sipërmarrjes, përkundrejt pretendimit të paditësit për pagimin e kontributit financiar përkatës si bashkëpronar, legjitimon kërkimin e njohjes së të drejtës si investitor mbi sipërfaqen ndërtimore si edhe identifikimin dhe dorëzimin në terren të pjesës takuese në ndërtim.*

Fjalë kyçe: *kontratë atipike sipërmarrje, dorëzim sendi të krijuar fizikisht, identifikim shkak të padisë*

Decision No. 00-2025-786(115), dated 26.02.2025 (atypical enterprise contract: co-owner - recognition of investor status)

Legal principle(s): *The special nature of the atypical enterprise contract, against the plaintiff's claim for the payment of the relevant financial contribution as a co-owner, legitimizes the request for the recognition of the right as an investor over the construction area as well as the identification and delivery on site of the corresponding part in the construction.*

Keywords: *atypical enterprise contract, delivery of a physically created thing, identification of the cause of action.*

Rrethanat e çështjes:

Ka rezultuar se paditësja të jetë motra e 2 personave të interesuar dhe të tre janë trashëgimtarë ligjore të se ndjerës, nënës së tyre F.S e cila ka vdekur në 1.7.2006. Duke qenë se këta të tre kanë qenë bashkëpronarë të pasurisë së paluajtshme truall nr. [...] prej 305. 48 m2 ndodhur në lagjen [...] Elbasan, pasi kanë rënë dakord për të ndërtuar mbi truallin në bashkëpronësi, kanë lidhur një aktmarrëveshje dt. 12. 10. 2006 jashtë zyrës noteriale, sipas së cilës të tre me cilësinë e investitorit të lejojnë kryerjen e një ndërtimi nga [...] shpk, ndërsa mbikëqyrjen e punimeve ta kryente subjekti Th.D.

Kjo marrëveshje është nënshkruar nga paditësja dhe vëllezërit e saj nga njëra anë, e nga ana tjetër [...] shpk nëpërmjet përfaqësuesit R.B me cilësinë “zbatuesi”, si dhe Th.D “mbikëqyrësi i punimeve”. Të njëjtën ditë është bërë vërtetimi i nënshkrimeve të tyre me noterin me aktin nr.7448 dt.12.10.2006. Në aktmarrëveshje nuk është dhënë asnjë specifikim se për çfarë lloj ndërtimi behet fjale, vendndodhjen e tij, specifikimet teknike, vlerën e tyre, lejen e ndërtimit, etj.

Ka rezultuar më parë, se me vendimin nr.9 datë 11.07.2003 të jetë nxjerrë leje ndërtimi nga Bashkia Elbasan, e ripërtëritë me vendimin nr. 11 datë 17.11.2005. Të dyja lejet janë dhënë me kërkesë të familjareve S., përfshirë edhe nënën e paditëses e cila në atë kohe ishte ende gjallë.

Ndërsa me datën 04.03.2006 [...] “shpk” me cilësinë e ndërtuesit dhe E.S me cilësinë e investitorit kanë nënshkruar akt marrëveshjen me aktin noterial nr [...]me të cilën [...] shpk ka marrë përsipër që kundrejt pagesës nga investitori E.S të kryente punime ndërtimi.

Nga pohimet e paditëset dhe 2 të interesuarve, leja e ndërtimit është aplikuar në terren dhe në truallin e përbashkët është ngritur një godinë 3 katëshe, fakt. Ndërtimi është kryer me kontributin e personave të interesuar, sepse paditësja nuk ka paguar kontribut.

Për pasojë është materializuar një objekt në truallin e paditëses dhe 2 personave të interesuar ku 2 personat e interesuar kanë marrë për vete secili pjesë të këtij objekti, pa i ofruar paditëses asnjë pjesë të ndërtesës me justifikimin se ajo nuk kishte kontribuar për ndërtimin, dhe duke i lënë një pjesë të godinës në gjendje të tillë që ajo të vijonte vetë punimet e ndërtimit nëse dëshironte, dhe me kontributin e saj.

Nuk janë kryer veprimet e mëtejshme ligjore sa parashikohet nga ligji nr [...] “Për urbanistiken” dhe [...] “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, kolaudimi, dhënia e lejes së shfrytëzimit, regjistrimi i pasurisë së krijuar. Në këtë situatë, gjërat kanë mbetur në vend me gjithë pretendimet e paditëses e cila i është drejtuar administrativisht organeve shtetërore dhe Bashkisë Elbasan në mënyrën e gjykuar prej saj, me qëllimin e përfitimit të pronësisë nga pasuria e krijuar.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Elbasan, me vendimin [...], ka vendosur: *“Rrëzimin e padisë si të pabazuar në ligj dhe prova”*. [...]

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin nr. [...], ka vendosur: *“Lënien në fuqi të vendimit [...] të Gjykatës Rrethit Gjyqësor Elbasan”*. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se në rekursin e paraqitur nga pala paditëse ekzistojnë shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat, e bëjnë të cenueshëm vendimin e gjykatës së apelit.

[...] Kolegji vlerëson se vendimet e gjykatave janë dhënë në kundërshtim me normat materiale dhe procedurale, pasi nuk kanë identifikuar në mënyrë të saktë objektin e shkakun ligjore të padisë nisur nga e drejta, që pala paditëse synon të realizojë nëpërmjet gjykimit.

Kërkimi i paditëses nuk ka për objekt detyrimin për lidhjen e një kontrate të re formale të tipit “shkëmbim” apo “investim”, por ka në thelb realizimin e të drejtave të saj të lindur nga marrëveshja faktike dhe nga bashkëpronësia në truallin, ku është ndërtuar objekti. Në këtë këndvështrim, paditësja kërkon të përfitojë pjesën e saj takuese në ndërtim kundrejt detyrimit të saj për të kontribuar financiar në realizimin e ndërtimit, të drejta këto që sipas saj rrjedhin nga marrëveshje e bashkëinvestimit dhe nga e drejta e bashkëpronësisë mbi pasurinë truall, ku ishte realizuar ky ndërtim.

Gjykatat nuk kanë kuptuar drejt natyrën juridike të padisë. Ato janë përqendruar vetëm në mungesën e të drejtës së palës paditëse në paraqitjen e një kërkimi për realizim kontrate shkëmbimi, pasi nuk mund të detyrohet pala e paditur të lidhë një kontratë të tillë kundër vullnetit të saj, pa mbajtur në konsideratë qëllimin e saj në ngritjen e padisë, që nuk kishte të bënte me realizimin e një kontrate formale, por me njohjen e realizimin nëpërmjet gjykatës të të drejtave, që ajo pretendonte se i kishte

fituar nëpërmjet aktmarrëveshjes së datës 12.10.2006.

Një përfundim i tillë i arritur nga gjykatat më të ulëta bie ndesh me detyrën e gjykatës për identifikimit e shkakat të padisë sipas vendimit unifikues nr.3, datë 29.03.2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë. [...] Pra, pala paditëse kërkon gjyqësisht njohjen e të drejtës së saj si investitore mbi këtë sipërfaqe ndërtimore, identifikimin e dorëzimit të pjesës së saj takuese në ndërtim dhe nisur nga ky qëllim ajo ka kërkuar në objektin e padisë hartimin e kontratës së shkëmbimit dhe rivendosjen e posedimit. Në zbatim të nenit 16 të KPC Gjykata ka detyrimit të cilësojë saktë objektin e mosmarrëveshjes pa e lidhur me mënyrën se si e prezantojnë palët. Pavarësisht se kërkon hartimin e kontratës shkëmbimit rivendosjen e posedimit në fakt pala paditëse nga gjithë shpjegimet e dhëna në gjykim synon të marrë në dorëzim atë pjesë të pasurisë ndërtësë që asaj i takon në përputhje me aktmarrëveshjen dt.12.10.2006 dhe sipërfaqen e truallin ku ajo është bashkëpronare. Në zbatim të drejtë të nenit 681 të KC, Kolegji vlerëson se në referim të klauzolave të marrëveshjes së datës 12.10.2006 rezulton se qëllimi i vërtetë i synuar prej palëve të kësaj kontrate ka qenë pikërisht realizimi i ndërtimit të objektit tre katësh mbi truallin në bashkëpronësi të paditëses me vëllezërit e saj, përkundrejt detyrimit të secilit prej bashkëpronarëve për të paguar kontributin përkatës financiar shoqërisë ndërtuese të thirrur me cilësinë e të paditurit në këtë gjykim. Pavarësisht nga mungesa e emërimit formal të akt-marrëveshjes, nga analiza e përmbajtjes së saj, rezulton se palët kanë shprehur vullnetin e tyre për të hyrë në një marrëdhënie sipërmarrje me palën e paditur duke i vënë në dispozicion kësaj të fundit jo vetëm truallin, por edhe vlerën e punës së kryer për ndërtimin, që do të realizohej prej saj kundrejt përfitimit të pasurisë ndërtësë tre kate prej tyre. Në bazë të kësaj kontrate paditësja pretendon se vëllezërve të saj të thirrur si persona të tretë në gjykim i është bërë dorëzimi i pasurisë ndërtësë, ndërkohë që asaj i është mohuar e drejtë e saj për të kontribuar financiarisht për realizimin e ndërtimit e marrë në dorëzim pjesën e ndërtimit, që i takonte pavarësisht se ka qenë pjesë e marrëveshjes dhe ka kontribuar me truallin në bashkëpronësi në funksion të realizimit të këtij ndërtimi.

Paditësja i mbështet të drejtat e pretenduara në marrëveshjen e 12.10.2006 e firmosur nga të gjithë bashkëpronarët dhe kjo aktmarrëveshje duhet të analizohet në mënyrë të tillë për të identifikuar natyrën juridike të saj dhe të drejtat e detyrimit që ajo krijonte midis palëve. Edhe në drejtim të kërkit për vendosjen në posedim të pasurisë ndërtësë, qëllimi i paditësit nuk ka të bëjë me rivendosjen e posedimit mbi sendin në kuptim të nenit 313 të KC, por me marrjen në dorëzim të saj të pjesës që i takonte mbi ndërtimin, mbi bazën e marrëveshjes së datës 12.10.2006 dhe të drejtës së saj si bashkëpronare e truallit.

Marrëveshja e lidhur midis palëve ka natyrën e një kontrate sipërmarrje atipike e cila si e tillë rregullohet jo vetëm nga nenet 850 e vijues të KC por edhe e nga neni 706 e 457 i KC. Kështu neni 850 i K.Civil parashikon se [...] Duke qenë se sendi i krijuar është pasuri e paluajtshme njësi shërbimi, kontrata e lidhur midis palëve është kontratë atipike, pasi ka element të disa kontratave e më konkretisht : a-të kontratës së sipërmarrjes, ku njëra palë merr përsipër të krijojë një send për llogarit të porositesit, të cilit ka detyrimin t'ia dorëzojë, b-element të shitjes së sendit të ardhshëm (neni 706 i KC) pasi pronësia mbi sendin njësi shërbimi kalon kur sendi vjen në ekzistencë juridike dhe faktike. c-të kontratës së shkëmbimit pasi paditësja pretendon se ka vënë në dispozicion të paditurit pasurinë truall, ku ajo është bashkëpronare në shkëmbim të të cilit si pasojë e zhvillimit të tij do të marrë në pronësi pjesën takuese të ndërtimit. Nisur nga këto karakteristika dhe qëllimi për të cilën palët kanë hyrë në marrëdhënie me njëri-tjetrin del se kjo kontratë është a-konsesuale pasi kanë qëllim kalimin e pronësisë mbi sendin dhe si e tillë kjo lloj kontrata sjell efekte nga ardhja në ekzistencë juridike e sendit të paluajtshëm pavarësisht nëse sendi i është dorëzuar apo jo të pala tjetër pronar i truallit dhe b-është kontratë detyrimi, që konsiston në realizimin e veprës nga shoqëria ndërtuese sipas kushteve të parashikuara në kontratë dhe si pasojë e kontratës shoqëria mbart detyrimin e kësaj të fundit të dorëzojë sendin të porositesit.

Gjykatat e faktit nuk kanë mbajtur në konsideratë këto karakteristika të kontratës së sipërmarrjes për efekt të përcaktimit të të drejtave e detyrimeve të palëve. Ato nuk kanë identifikuar se kush është pala që ka pasur cilësinë e investitorit në ndërtim, cila nga palët ka përmbushur detyrimet ndaj palës tjetër dhe çfarë të drejtash ka fituar ajo ndaj kësaj pale, a i ka përmbushur pala e paditur detyrimet e saj ndaj palës porositesë për ndërtimin e objektit, nëse pala paditëse e ka përmbushur detyrimin e saj për pagesën e investimit apo është penguar nga palët e tjera, apo nëse ky detyrim është përmbushur nga personat e tretë bashkëinvestitore në funksion të realizimit tërësor të ndërtimit dhe nëse realizimi i investimeve vetëm nga personat e tretë a mund të sjell humbjen e të drejtës së palës paditëse për të përfituar pjesën që i takon në ndërtim në këmbim të pasurisë truall dhe të pagimit të pjesës së saj takuese të kontributit në investim. Gjykata e rigjykitimit duhet të bëjë objekt debatimi dhe të konkludojë lidhur me të gjitha çështjet e mësipërme që vihen në diskutim nga palët duke disponuar përfundimisht për zgjidhjen e objektit të mosmarrëveshjes midis tyre.

Gjykatat e faktit kanë fokusuar arsyetimin për rrëzimin e padisë edhe në faktin se sendi ndërtim ende nuk kishte fituar ekzistencë juridike si leje shfrytëzimi, regjistrim në ish zyrën e regjistrimit dhe si i tillë nuk mund të

ishte objekt i njohjes ose i fitimit të të drejtës së pronësisë. Kolegji vlerëson se gjykatat e faktit në këtë arsyetim nuk kanë mbajtur në konsideratë natyrën e veçantë të kontratës së sipërmarrjes në ndërtim e cila ka si qëllimin krijimin e një sendi të paluajtshëm për llogari të investitorit dhe që në bazë të neneve 850 e vijues të KC duhet t'i dorëzohet palës porositëse. Pra, kontrate e sipërmarrjes vec natyrës së saj reale e konsesuale për fitimin e pronësisë kur sendi vjen në ekzistencë juridike përbën njëkohësisht një kontratë detyrimi pjesë e së cilës është detyrimi i sipërmarrësit për dorëzimin e sendit të krijuar fizikisht subjektit porositës. Përmbushja e këtij detyrimi nuk kushtezohet me realizimin e procedurave për fitimin e cilësisë juridike të sendit për të qenë i aftë në qarkullimin civil, por me ardhjen e tij në ekzistencë fizike. Nisur nga kjo karakteristikë e kontratës së sipërmarrjes në ndërtim, gjykatat e faktit duhet të analizojnë nëse sendi ka ardhur në ekzistencë fizike dhe nëse në raport me këtë gjendje a janë përmbushur të drejtat e detyrimit e palëve sipas aktmarrëveshjes së datës 12.10.2006. Nga natyra e veçantë që ka kontrata e sipërmarrjes objekt gjykimi, ku janë të përfshirë tre subjekte investitor dhe mosmarrëveshjet e palëve lidhur me të drejtat në pasurinë ndërtim, gjykata e rigjyimit duhet të mbajë në konsideratë se pjesë e qenësishme e kërimit për dorëzimin e sendit është dhe identifikimi në terren i pjesës takuese në ndërtim të paditëses nëse ndërtimi ka njësi të veçanta me natyra të ndryshme ose për gjithë ndërtimin nëse nuk mund të identifikohet pjesa konkrete në natyrë.

Sipas nenit 690 e vijues të KC kontrata ka forcën e ligjit për palët dhe interpretimi i saj duhet të bëhet jo vetëm për aq sa parashikohet në kontratë, por në harmoni edhe me sjelljen e palëve para dhe pas lidhjes së kontratës, gjithmonë në funksion të realizimit të qëllimit për të cilët palët kanë hyrë në marrëdhënie. [...] gjykata e rigjyimit duhet të analizojë të drejtat e detyrimit e palëve sipas aktmarrëveshjes së lidhur, me qëllim për të identifikuar nëse pala paditëse si bashkëinvestitore e ka përmbushur detyrimin ndaj palës së paditur apo nuk është lejuar në këtë përmbushje dhe mbi këtë bazë të konkludohet nëse ajo legjitimohet aktivisht në ngritjen e padisë për njohjen e të drejtave të pretenduara prej saj.

Në funksion të zgjidhjes së mosmarrëveshjes gjykata e rigjyimit duhet të mbajë në konsideratë të gjitha vendimet gjyqësore që janë marrë në proceset e tjera gjyqësore midis palëve. [...] Gjykata e Apelit në këtë vendim ka cituar se palës paditëse nuk i janë cenuar interesa nga këto aktmarrëveshje si mbi truallin dhe mbi ndërtimin. Po kjo gjykatë i ka vlerësuar të pabazuara prapësimet e të paditurve se paditësja nuk ka investuar në ndërtim dhe ka në dispozicion një pjesë të truallit, ku mund të ndërtojë. Sipas gjykatës së Apelit këto pretendime nuk qëndrojnë, pasi midis palëve nuk është bërë

asnjë pjesëtim mbi truallin dhe leja e ndërtimit është lëshuar në emër të të gjithë bashkëpjesëtarëve, ku përfshihet edhe paditësja. Gjykata e rigjyqimit duhet të sigurojë përmbajtjen e plotë të këtij vendimi dhe në konsideratë të gjithë përmbajtjes së tij, të vendime të tjera të dhëna midis palëve, të fuqisë detyruese të tyre për aq sa kanë lidhje me çështjen në proces, si dhe të objektit e shkakut ligjor të padisë të zgjidhë mosmarrëveshjen objekt gjykimi.

Duke mbajtur në konsideratë këto të meta të identifikimit të objektit e shkakut ligjor të padisë, si dhe të hetimit të çështjes, Kolegji vlerëson se kjo çështje nuk mund të zgjidhet përfundimisht nga Gjykata e Lartë, sipas parimit të respektimit të shkallëve të pushtetit gjyqësor, të parashikuar nga neni 135 i Kushtetutës [..]



**7. Vendim nr. 00-2025-3329(400),
datë 17.09.2025 (kontratë sipërmarrje:
vonesa në dorëzim - kusht penal)**

Maksima: Në kontratat e sipërmarrjes, momenti i dorëzimit të sendit lidhet ngushtë me përfundimin funksional të veprës. Palët kanë detyrime reciproke që nuk mund të zëvendësohen me pranim të heshtur pa njoftim të qartë paraprak. Kushti penal për vonesë në dorëzim aktivizohet vetëm kur afati kontraktor është përcaktuar qartë dhe sendi është gati për përdorim sipas qëllimit të marrëveshjes, pa u kushtëzuar nga faktorë të tjerë.

Fjalë kyçe: kontratë sipërmarrje, dorëzimi i sendit, pranim i heshtur, kushti penal.

Decision No. 00-2025-3329(400), dated 17.09.2025 (enterprise contract: delay in delivery - penalty clause)

Legal principle(s): In enterprise contracts, the moment of delivery of the item is closely related to the functional completion of the work. The parties have mutual obligations that cannot be replaced by tacit acceptance without clear prior notice. The penalty clause for delay in delivery is activated only when the contractual deadline is clearly defined and the item is ready for use according to the purpose of the agreement, without being conditioned by other factors.

Keywords: enterprise contract, delivery of the item, tacit acceptance, penalty clause.

Rrethanat e çështjes:

Rezultun e provuar se, [...] pala e paditur shoqëria [...] Shpk, është një person juridik i regjistruar [...], me objekt të veprimtarisë së saj [...] ndërtime objektesh për banim dhe shtesa e rikonstruksione në godina ekzistuese. Shoqëria me cilësinë e palës sipërmarrëse, ka lidhur dhe nënshkruar kontratën e porosisë [...] datë 31.03.2009 me palën paditëse E.L me cilësinë porositësit një pasurie të paluajtshme, apartamentin me sipërfaqe 121.4 m², i [...] që ndodhet në objektin e ndërtuar nga pala e paditur në Tiranë, [...]

Në kontratën e porosisë është përcaktuar se çmimi i apartamentit është 52 000 euro dhe se kjo pagesë do të kryhej me dy këste. Kësti i parë është në vlerën 40 000 euro dhe është paguar në momentin e nënshkrimit të kontratës, ndërsa diferenca prej 12 000 euro do të paguhej me mbarimin e pallatit dhe dhënien e çelësave së bashku me hipotekimin.

Në kontratën e porosisë është parashikuar se afati i përfundimit të punimeve është datë 31.03.2010.

Në shkronjën “D” të pjesës “Të drejtat dhe detyrimet e sipërmarrësit”, palët kanë rënë dakord që në rast se sipërmarrësi nuk përmbush detyrimet kontraktore dhe konkretisht për dorëzimin e apartamentit në kohën e parashikuar në kontratë, penalizohet me një kusht gjobor prej 000 30 lekë në muaj.

Pala paditëse ka pretenduar [...] për marrjen në dorëzim të apartamenti nr. 3 me sipërfaqe 121.4 m² dhe shpërblimin e paditësen me kushtin gjobor prej 30 000 lekë në muaj për mosplotësimin e kushteve kontraktuale duke pretenduar: [...] Megjithëse kanë kaluar 3 vjet nga afati i përcaktuar në kontratë, paditëses nuk i është dorëzuar apartamenti i përcaktuar në kontratën e porosisë, gjithashtu nuk janë përmbushur detyrimet kontraktuale që kanë të bëjnë me specifikimet teknike. Paditësja, përveç përmbushjes së detyrimeve kontraktuale, kërkon edhe pagimin e kushtit gjobor të përcaktuar në kontratën e porosisë [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, vendimin nr. [...], ka vendosur:

“Rrëzimin e kërkesës së padisë si të pabazuar në ligj dhe në prova. [...]

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin [...] ka vendosur: *“Lënien në fuqi të vendimit nr. 10398, datë 30.10.2014 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë”.* [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se në rekursin e paraqitur nga pala paditëse ekzistojnë shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat, e bëjnë të cënueshëm vendimin e gjykatës së apelit. [...] nga ana e Gjykatës, nuk është hetuar plotësisht për të arritur në mënyrë qartë mbi fakte të

rëndësishme për zgjidhjen drejtë të çështjes. Mbi bazën e një vlerësimi të tillë, në bazë dhe për zbatim të nenit 485, pika 1, shkronja “c” e KPC, ky vendim duhet të prishet dhe çështja duhet të kthehet sërish për rigjykim pranë kësaj gjykate me një tjetër trup gjykues.

[..] Pra edhe objekt vlerësimi nga gjykata në rastin konkret është respektimi apo jo i detyrimeve të të paditurit, në cilësinë e sipërmarrësit, që rrjedhin nga kontrata e sipërmarrjes e lidhur ndërmjet palëve, në lidhje me përfundimin dhe dorëzimin në afat palës paditëse, me cilësinë e porositësit, të një apartamenti me sipërfaqe banimi 121.4 m², në pallatin që do të ndërtohej nga sipërmarrësi sipas cilësisë dhe specifikimeve teknike të përcaktuara me marrëveshje ndërmjet palëve.

[..] Kolegji vlerëson se përfundimet e arritura nga gjykata e faktit në lidhje me përmbushjen e detyrimeve nga ana e sipërmarrësit për apartamentin e banimit, janë rrjedhojë e zbatimit të gabuar të ligjit, hetimit të pamjaftueshëm në arritjen e vërtetimit të fakteve të rëndësishme që ligji lidh pasoja juridike, në zgjidhjen drejtë të çështjes.

Nga gjykimi në shkallët e ulta, është i paqartë momenti i dorëzimit të sendit, kjo sipas kushteve të parashikuara në kontratë. Pra, e parë edhe në kuadër të interpretimit të vullnetit kontraktor të palëve, referencave ligjore të rregullimit të një kontratë të tillë, momenti i dorëzimit të sendit, i cili, në rast shkeljeje “aktivizon” kushtin penal apo anasjelltas, është i paqartë nga hetimi i gjykatave të faktit.

Referuar qëllimit të përbashkët të palëve në kontratë, momenti i dorëzimit të sendit, është i lidhur me momentin e përfundimit të punimeve, të veprës, që nga ana e saj, nuk duhet nënkuptuar thjeshtë përfundim formal, por edhe funksional i sendit. Po kështu, ky moment lidhet më atë të njoftimit të sipërmarrësit dhe më tej me marrjen në dorëzim të sendit nga ana e porositësit. Fakti nëse, apartamenti jo vetëm formalisht por edhe funksionalisht ka qenë i përfunduar, për t'i shërbyer qëllimit për të cilin palët janë marrë vesh, nuk rezulton i qartë në hetimin gjyqësor të gjykatës.

Interpretimi që bëjnë gjykatat e faktit në këtë drejtim duke e parë vonesën e sipërmarrësit si të lidhur me momentin e lajmërimit me shkrim të të metave nga porositësja, jo vetëm që bie ndesh me natyrën e detyrimeve në kontratën e porosisë, por dhe nuk qëndron nga pikëpamja logjike dhe faktike në rastin konkret, pasi konstatimi eventual i të metave të mundshme të sendit nga ana e porositësit mund të ndodhë vetëm pas përfundimit të ndërtimit faktik të këtij sendi dhe njoftimit nga ana e sipërmarrësit për marrjen në dorëzim të tij, ku nuk provohet se kur i është kërkuar paditëses marrja në dorëzim e këtij sendi dhe as kur është realizuar dorëzimi faktik i tij. Në arritjen e një përfundimi të tillë, Kolegji i

referohet nenit 863 të KC në të cilin përcaktohet shprehimisht se : [...] Në vështrim të kësaj dispozite rezulton se ftesa apo njoftimi që sipërmarrësi duhet t'i bëjë porositësit për ushtrimin e të drejtës së kontrollit, për zbulimin e të metave eventuale të objektit të porositur, përpara marrjen në dorëzim të tij, nuk mund të bëhet para se objekti të ketë përfunduar së ndërtuari. Objekti konsiderohet si i përfunduar në kuptim të ligjit, përpara skadimit të afatit të përcaktuar në kontratë, sepse pas kësaj date sipërmarrësi nuk do të konsiderohet se është në vonesë. Rrjedhimisht çdo njoftim për të metat e sendit, përpara momentit të marrjes në dorëzim, mund dhe duhet të kryhet përpara përfundimit të afatit të lejes së ndërtimit dhe në këtë kuptim do të ishte jo në përputhje me natyrën e detyrimeve të sipërmarrësit në kontratën e sipërmarrjes dhe kuptimin e kushtit penal, si mjeti që siguron ekzekutimin e detyrimit në mënyrën e duhur, garantimi me kusht penal i detyrimit dytësor për rregullimin e të metave të sendit dhe jo i detyrimit kryesor për dorëzimin e sendit pa të meta dhe në afat, në funksion të të cilit qëndron ky detyrim dytësor.

Nga ana tjetër, vonesa e debitorit dhe zbatimi i kushtit penal për moszekutimin e detyrimit prej tij në afatin e parashikuar në kontratë, në kuptim të neneve 481 dhe 541 të KC, janë të ndërrvarura nga ekzistenca e një afati të përcaktuar në përmbushjen e detyrimit dhe nuk mund të lidhen me një ngjarje të pasigurte që nuk dihet se kur do të ndodhë. Rrjedhimisht, nuk do të kishte kuptim në rastin konkret që vonesa e sipërmarrësit të lidhej me momentin e njoftimit të të metave të sendit, pasi ky moment lidhet me një afat të papërcaktuar që del jashtë kuptimit të vonesës në përmbushjen e detyrimit dhe qëllimit që synohet për të garantuar përmbushjen në afat të detyrimit nëpërmjet kushtit penal. Për sa kohë që në referim të arsyetimit të mësipërm përcaktimi i kushtit penal në masën 30 000 lekë në muaj në kontratën e porosisë së datës 31.03.2009 nuk mund të interpretohet ndryshe veçse si i lidhur ngushtësisht me detyrimin e dorëzimit të apartamentit në afat nga sipërmarrësi dhe ky afat është përcaktuar me vullnetin e përbashkët të palëve, atëherë gjykatat e faktit duhet të kishin zgjidhur mosmarrëveshjen në përputhje me këtë vullnet të ndërsjellë të palëve të kësaj kontrate.

Vlerësimi i bërë nga gjykatat e faktit në lidhje me momentin e përfundimit të objektit, duke e lidhur atë me faktin se paditësja ka ushtruar kujdes të vazhdueshëm për apartamentin, përfshirë vendosjen e sendeve që lidhen me mobilimin e tij, bie ndesh me vullnetin kontraktor të palëve, i cili përcakton qartë afatin maksimal për përfundimin dhe dorëzimin e objektit.

Kolegji vlerëson se një arsyetim i tillë është pasojë e një interpretimi të gabuar të vullnetit kontraktor, pasi palët e kësaj kontrate kanë

individualizuar në mënyrë të qartë apartamentin me sipërfaqe 121.4 m², i cili duhej t'i dorëzohej paditëses në zbatim të kontratës së porosisë së lidhur ndërmjet tyre. Në kuptim të nenit 690 të KC, kjo kontratë ka fuqinë e ligjit për palët dhe, për rrjedhojë, kërkesa e paditëses për përmbushjen e këtij detyrimi është e drejtë dhe e mbështetur në ligj. [..]

Kolegji çmon se, në vlerësim të natyrës juridike të mosmarrëveshjes, shkakut të lindjes së saj, si dhe në mbështetje të neneve 465, 486 e 493 të KPC, gjykata e apelit, duhet të përsërisë hetimin gjyqësor, për të verifikuar apo sqaruar:

(i) Cili ka qenë afati i dorëzimit të apartamentit të banimit, në vlerësim të qëllimit të vërtetë dhe të përbashkët që kanë patur palët kontraktuale në përputhje me parashikimet e kontratës së porosisë së lidhur ndërmjet tyre, si dhe në vlerësim të sjelljes në tërësi të tyre para dhe pas përfundimit të kontratës, në kuptim të neneve 681 dhe 690 të KC;

(ii) Kur është dorëzuar faktikisht apartamenti i banimit duke kërkuar paraqitjen e provave që vërtetojnë një fakt të tillë, në funksion të vërtetimit të pretendimit të paditëses për vënien në vonesë të të paditurit në lidhje me përmbushjen e një detyrimi të tillë;

(iii) Të verifikohet nëse objekti i ndërtuar ka qenë funksional dhe në përputhje me kriteret teknike të përcaktuara në projekt, si dhe cili ka qenë afati i dorëzimit të tij. Ky verifikim është nevojshëm në funksion të pretendimeve të paditëses për mospërmbushjen në mënyrë të duhur dhe në afat të detyrimit nga ana e të paditurit, si dhe për të përcaktuar nëse ka pasur vonesë nga pala e paditur, e cila shërben si bazë për përlllogaritjen e kushtit penal që rrjedh nga një vonesë e tillë.

[..]



**8. Vendim nr. 00-2023-5660,
datë 22.12.2023 (kontratë shërbimi
telefonik celular: pagesa e detyrimit)**

Maksima: Kur pajtimtari përfundon kontratën para afatit të caktuar, pagesa e detyrimit tarifar për periudhën e mbetur përbën një kompensim të detyrimit të tij për të respektuar afatin kontraktor dhe jo kusht penal.

Fjalë kyçe: kontratë shërbimi, tërheqje para afatit, kusht penal

Decision no. 00-2023-5660, dated 22.12.2023 (mobile telephone service contract: payment of obligation)

Legal principle(s): *When the subscriber terminates the contract before the specified deadline, the payment of the tariff obligation for the remaining period constitutes compensation for his obligation to respect the contractual deadline and not a penalty clause.*

Keywords: *service contract, early withdrawal, penalty clause.*

Rrethanat e çështjes:

Ndërmjet paditësit shoqërisë “Telekom [...] ShA dhe të paditurit Shoqëria [...] Shpk është lidhur, ndër të tjera, edhe kontrata e datës 11.07.2011, në bazë të së cilës paditësi si shoqëri e telefonisë së lëvizshme i ka ofruar të paditurit shërbimin telefonik celular kundrejt pagesës për 127 numra.

[...] Në bazë të dispozitave të sipërcituara të kësaj kontrate rezulton se i padituri ka patur detyrimin e kryerjes së pagesës së shërbimeve të ofruara për çdo muaj në bazë të faturës përkatëse që pasqyrojnë vlerën e shërbimit dhe që dërgohej nga i padituri. Pavarësisht marrjes përsipër të këtij detyrimi me nënshkrimin e kontratës [...] pretendohet se i padituri nuk ka likuiduar shumë sipas detyrimit përkatës të mbartur dhe të riprintuar në faturën e muajit pasardhës (faturat datë 01.10.2011-31.10.2011 dhe 01.11.2011 - 30.11.2011), në një vlerë totale prej 324.852,87 lekë.

Gjithashtu i padituri, në bazë të kësaj kontrate ka përfutur edhe ofertën specifike të përshkruar në formularin e pajtimit, “Business Unlimited 1100”, që ka vlerë pajtimi mujor 1100 lekë gjatë gjithë kohëzgjatjes së kontratës. Në rrethanat në të cilat i padituri nuk ka përmbushur detyrimin për kryerjen e shërbimeve telefonike për muajt paraardhës, më datë 25.10.2011 është ndërprerë ofrimi i këtyre shërbimeve nga paditësi duke zgjidhur faktikisht kontratën me paditësin.

Për shkak të zgjidhjes së parakohshme të kontratës për faj të të paditurit, nga paditësi pretendohet si vlerë detyrimi kontraktor edhe shuma 1.400.605 lekë, që përfaqëson vlerën e ofertës specifike dhe TVSH-në mujore të pajtimit për muajt mbetur të periudhës 12 mujore të kohëzgjatjes së kontratës, pra për periudhën 25.10.2011 deri më 11.07.2012, sipas përcaktimeve të nenit 17/3 të kontratës së lidhur midis palëve dhe kushtit specifik të përshkruar në formularin e pajtimit.

[...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Gjirokastrë, me vendimin [...] ka vendosur:

“Pranimin e pjesshëm të kërkesë padisë. Detyrimin e palës së paditur [...] t’i paguajë palës paditëse [...] shumën 324.852,87 lekë. Rrëzimin e

padisë për pjesën tjetër të kërkit. [..]

Gjykata e Apelit Gjirokastër, me vendimin nr. [..] ka vendosur: *“Ndryshimin e vendimit nr. [..] në këtë mënyrë: Pranimin e padisë. Detyrimin e palës së paditur [..] t’i paguajë paditësit shumën 1.725.458 lekë, si detyrim kontraktor i papaguar nga ofrimi i shërbimit telefonik celular nga paditesi. [..]*

Arsyetimi i Kolegjit:

[..] Kolegji referuar akteve dhe provave që janë administruar në dosjen gjyqësore dhe të cilat i janë nënshtruar hetimit gjyqësor, por pa i hyrë analizës dhe vlerësimit të tyre, çmon se në rekursin e paraqitur nga pala e paditur nuk ekzistojnë shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat, ta bëjnë të cënueshëm vendimin e gjykatës së apelit.

[..] Pas ankimit të palës paditëse gjykata e apelit e ka ndryshuar vendimin e shkallës së parë duke e pranuar kërkesëpadinë në shumën prej 1.725.458 lekë, pra edhe për pjesën e mbetur në objekt padie, duke detyruar palën e paditur të paguajë shumën 324.852,87 lekë + 1.400.605 lekë = 1.725.458 lekë, me arsyetimin se vlera e pagesës së tarifave të ofertës speciale për pjesën tjetër të mbetur të periudhës 12 mujore përbën një detyrim kontraktor dhe jo një kusht penal që ka si qëllim nxitjen e përmbushjes së detyrimit, si dhe ***është anashkaluar nga citimi i nenit 115/a të K.Civil fjala e fundit e këtij paragrafi, që e përkufizon ekzistencën e afatit 6 mujor të parashkrimit jo për çdo lloj kushti penal, por vetëm për kushtet penale “vlerësuese”. Pra sipas gjykatës së Apelit edhe nëse pagesa për periudhën e mbetur 12 mujore do të kosniderohej kusht penal ajo kishte cilësinë e kushtit penal gjëbor dhe jo vlerësues ndaj të cilëve nuk vepron afati i parashkrimit 6 mujor.***

Kolegji konstaton të drejtë arsyetimin e gjykatës së apelit e cila ka indentifikuar drejtë objektin e mosmarrëveshjes midis palëve dhe e ka zgjidhur atë duke bërë një cilësim të saktë ligjor të natyrës së mosmarrëveshjes dhe dispozitave të detyrueshme për zbatim. Referuar nenit 690 të KC [..] Në përputhje me këtë parashikim dispozitat kontraktore rregullojnë marrëdhënien juridike të detyrimit të palëve dhe përcaktojnë mënyrën e rregullimit të mosmarrëveshjeve në respektim të parimit të lirisë e pavarësisë kontraktore për aq kohë sa ligji nuk vendos kufi ndalues ose parashikime taksative të detyrueshme për zbatim.

Kontrata e lidhur midis palëve ka afat minimal 12 mujor dhe në përputhje me këtë afat palët kanë rakorduar vlerat fikse të tarifave mujore për çdo numër të ofruar në përdorim të abonentit. Megjithatë në kontratë është parashikuar mundësia që kontrata të zgjidhej nga pala pajtimtare edhe

para përfundimit të afatit 12 mujor por ajo duhet të zbatonte detyrimet e parashikuara në kontratë. Kështu në nenin 17/3 të kontratës [...] , palët kanë parashikuar se : “Në rast se mbarimi i kontratës kryhet nga pajtimtari brenda afatit fillestar 12 mujor të saj, pajtimtari ka detyrim të paguajë tarifën mujore fikse për të gjithë periudhën 12 mujore”. Vlera 1.400.605 lekë e kërkuar nga pala paditëse përbën detyrim kontraktor të parashikuar në kontratë, e cila është e nënshkruar me vullnetin e lirë të palës së paditur. Tarifat kontraktore për numrat në përdorim të palës së paditur janë përcaktuar po ashtu me vullnetin e palëve duke mbajtur në konsideratë jo vetëm sasinë e numrave, por edhe afatin minimal detyrues të kontratës për 12 muaj. Ato kishin një çmim në interes të përputhur të të dyja palëve dhe më favorizues krahasuar me shërbimin që ofronte pala paditëse për konsumatorët e tjerë.

Pala e paditur e ka pranuar këtë detyrim kontraktor në formularin e kontratës [...] Pretendimi i ngritur në rekurs nga pala e paditur [...] se pagesa e pretenduar prej 1 400 605 lekë nuk i përket shërbimit telefonik, por ajo i korrespondon periudhës 12 mujore që palët tona ishin të detyruara të mbanin numrat AMC, nuk qëndron pikërisht për shkak të nenit 17/3 të kontratës 11.07.2011 dhe detyrimit që vetë pala e paditur ka marrë përsipër në mënyrë të shprehur në përmbajtjen e kontratës.

Parashikimi i nenit 17/3 të kontratës ngarkon palën pajtimtare me pagimin e detyrimit tarifar për gjithë periudhën e mbetur 12 mujore mjafton që mbarimi i kontratës të jetë bërë nga pala pajtimtare. Kur thuhet mbarimi i kontratës sipas nenit 17/3 të sipërcituar kuptohet zgjidhja e kontratës e bërë nga pala e paditur para afatit 12 mujor të përfundimit të kontratës dhe kjo zgjidhje lind detyrimin për pagim ndaj palës pajtimtari jo vetëm kur ajo e zgjidh kontratën pas pagimit të rregullt të detyrimeve të faturuara por edhe kur ajo bën zgjidhjen faktike të kontratës pasi nuk paguan detyrimin e faturuar. Në të dyja rastet shkak për përfundimin e parakohshëm të kontratës është pala pajtimtare, e cila nuk ka përmbushur detyrimet kontraktore të marra përsipër. Sipas kontratës pranohet se pala pajtimtare do të ngarkohet me detyrimin e pagimit tarifar për gjithë periudhën e mbetur të afatit 12 mujor kur ajo e përfundon para kohe kontratën, gjë që do të thotë se ky detyrim rëndon mbi të pavarësisht nga fakti nëse ajo tërhiqet nga kontrata paraprakisht me vullnetin e saj të lirë apo bëhet shkak për përfundimin e kontratës për faj të saj.

E drejta e zgjidhjes së kontratës para afatit nga pala pajtimtare është shprehje e institutit të tërheqjes nga kontrata që rregullohet nga neni 696/3 i KC. [...] Në zbatim të kësaj dispozite instituti i tërheqjes nga

kontrata vullnetarisht nga njëra palë i sjell efektet për përfundimin e kontratës kur kompensimi i përcaktuar në kontratë është paguar nga pala, që bën tërheqjen, në të kundërt kontrata vazhdon. Megjithatë lejohet edhe marrëveshja e kundërt, pra që tërheqja nga kontrata të sjellë efekte edhe pse nuk është paguar ende kompensimi. Në interpretim të kësaj dispozite del se pagesa e detyrimit tarifor për periudhën e mbetur të afatit 12 mujor, kur pajtimtari përfundon kontratën para kalimit të 12 muajve, përbën një kompensim të detyrimit të tij për të respektuar afatin kontraktor.

Duke qenë se ky detyrim për pagim shume zëvendëson detyrimin e pajtimtarit për të vazhduar kontratën për gjithë periudhën 12 mujore, ai përbën një detyrim që aktivizohet kur pajtimtari e përfundon kontratën para afati. Për rrjedhojë ajo nuk përbën një kusht penal sikurse interpreton gjykata e shkallës së parë, pasi nuk është vendosur për të nxitur vazhdimin e kontratës midis palëve për periudhën 12 mujore dhe as për të shpërblyer dëmin e pësuar nga pala e dëmtuar, por është një detyrim kompensues që zëvendëson detyrimin e vazhdimin të kontratës. Në këtë mënyrë pagimi i këtij kompensimi nga pala në favor të të cilës është njohur e drejta e tërheqjes nga kontrata shënon përfundimin e kontratës, gjë që ndryshon nga instituti i kushtit penal, që ka për qëllim të nxisë ekzekutimin e detyrimit dhe respektimin e kontratës nga palët.

Sipas nenit 476 të KC[.] pala kreditore ka të drejtë të kërkojë nga nga debitori në rastin konkret i padituri jo vetëm pagimin e detyrimeve të dy faturave të papaguara, por edhe pagimin e vlerës së tarifave të periudhës së mbetur 12 mujore pasi pala e paditur nuk ka përmbushur detyrimet kontraktore si për pagimin e detyrimit efektiv ashtu edhe për respektimin e afatit kontraktor për 12 muaj. Duke qenë se me sjelljen e saj pala e paditur i ka dhënë fund kontratës para përfundimit të afatit 12 mujor atëherë pala kreditore ka të drejtë të kërkojë prej saj përmbushjen e detyrimit kompesues në para, që është pagimi i vlerës së shumës së tarifës për pjesën tjetër të mbetur të afatit 12 mujor. Ajo nuk mund të kërkojë vazhdimin e kontratës për periudhën 12 mujore, pasi pala e paditur ka të drejtë të tërhiqet nga kontrata edhe vullnetarisht, por ky veprim e ngarkon atë me pagimin e detyrimit kompesues në të holla sikurse u citua më sipër. Për rrjedhojë kolegji gjen të drejtë vendimin e gjykatës së Apelit Gjirokastër në tërësinë e tij. [..]



**9. Vendim nr. 00-2024-4392(606),
datë 06.11.2024 (kontratë huaje:
regjim bashkësi ligjore)**

Maksima: Për të konkluduar mbi natyrën juridike të huasë gjatë regjimit të bashkësisë ligjore, nëse ajo përbën një veprim që kapërcen administrimin e zakonshëm, duhet vlerësuar nëse bashkëshorti që nuk ka dhënë miratimin për një veprim të tillë, ka pasur mundësi të kërkonte anulimin e këtij veprimi juridik brenda 1 (një) viti nga marrja dijeni. Barra e provës për të provuar se detyrimi i bashkëshortit tjetër është vetjak, i takon bashkëshortit që pretendon se ky detyrim nuk është i përbashkët.

Fjalë kyçe: Kontratë huaje, bashkësi ligjore, veprim administrimi jo i zakonshëm, anulim i veprimit juridik.

Decision No. 00-2024-4392(606), dated 06.11.2024 [loan contract: legal community (matrimonial) regime)]

Legal principle(s): In order to conclude on the legal nature of the loan during the legal community (matrimonial) regime, if it constitutes an act that goes beyond ordinary administration, it must be assessed whether the spouse who did not give consent to such an act had the opportunity to request the annulment of this legal act within 1 (one) year from receiving knowledge. The burden of proof to prove that the obligation of the other spouse is personal, belongs to the spouse who claims that this obligation is not joint.

Keywords: Loan contract, legal community, act of non-ordinary administration, annulment of legal act.

Rrethanat e çështjes:

[..] pala paditëse shoqëria[..] ka parashtruar se ka kaluar në favor të të paditurit M.T shumë prej 100.000 euro nëpërmjet llogarisë bankare në datën 21.07.2008. Kjo shumë është nisur nga llogaria bankare e palës paditëse dhe është kredituar në llogarinë bankare të të paditurit në datën 21.07.2008 me përshkrimin “Kaluar [..] shpk në favor të z. M.T borxh”. Pala paditëse ka paraqitur në cilësinë e provës aktin “Mandat Urdhër Paguese” lëshuar nga Alpha Bank sha që mban datën 22.07.2008, ku

vërtetohet veprimi bankar. Pala paditëse ka pretenduar se megjithëse ka kaluar një kohë e gjatë, i padituri nuk e ka përmbushur detyrimin e tij të kthimit të shumës edhe pse pala paditëse e ka kërkuar kthimin e kësaj shume, duke iu drejtuar në rrugë shkresore të paditurit.

Sipas palës paditëse detyrimi monetar objekt kërkitimi, është detyrim solidar i dy të paditurve M.T dhe L.T, për shkak se marrja përsipër e detyrimit për shlyerjen e shumës së dhënë hua prej të paditurit ka ndodhur në kohën që ky i fundit ka qenë i lidhur me martesë me shtetasen. Pala paditëse ka paraqitur në cilësinë e provës certifikatën familjare dhe personale të dy të paditurve, akte nga të cilat vërtetohet përbërja familjare e të paditurit në vitin 2010. Ndërkohë marrëdhënia e huasë është krijuar në datën 21.07.2008.

Pala e paditur L.T ka paraqitur në gjykim me cilësinë e provës vendimin nr. 510, datë 29.01.2016 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, me të cilin është disponuar për zgjidhjen e martesës mes të paditurve [...] . martesa [...] është lidhur në datën 21.11.1987 dhe regjimi i pasurisë midis bashkëshortëve ka qenë ai i bashkësisë ligjore. Krahës zgjidhjes së martesës është kryer edhe pjesëtimi i pasurisë bashkëshortore. [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë, me vendimin nr. [...], ka vendosur:

“1. Pranimin pjesërisht të padisë. 2. Detyrimin e palës së paditur [...] t'i kthejë palës paditëse [...] shumën e marrë hua prej 100.000 (njëqind mijë) euro, hua të përfutur më datë 22.07.2008.

3. Rrëzimin e padisë ndaj të paditurës L.T.

4. Shpenzimet gjyqësore në ngarkim të të paditurit Mahil Telharaj”.
[...]

Gjykata e Apelit Vlorë, me vendimin [...], ka vendosur:

“1. Lënien në fuqi të vendimit [...], me këtë ndryshim: Detyrimin solidar të palëve të paditura M.T dhe L.T që t'i kthejnë palës paditëse shumën e marrë hua, në vlerën 100.000 (njëqind mijë) euro”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] çmon se vendimi i Gjykatës së Apelit Vlorë është i bazuar në ligj, e për pasojë ky vendim duhet të lihet në fuqi.

[...] Sikundër referojnë gjykatat e faktit, kontrata e huasë edhe pse jo e formalizuar me shkrim midis palëve ndërgjyqëse, provohet përmes shprehjes me veprime konkludente të vullnetit reciprok midis tyre. Elementi kryesor që shtrohet për diskutim në kuadër edhe të shkaqeve të rekursit të të paditurës L.T, lidhet me faktin nëse huaja të cilën shoqëria i ka dhënë të paditurit M.T, përbën apo jo detyrim që rëndon bashkësinë ligjore.

Në kohën e marrjes përsipër të detyrimit të huasë më datë 21.07.2008, të paditurit [...] kanë qenë të lidhur në martesë dhe rezulton se regjimi pasuror martesor, [...] ka qenë ai i bashkësisë ligjore. [...] Në analizë të shkronjës “ç” të nenit 81 të KF, rezulton prezumimi ligjor se çdo detyrim kontraktor ose jo kontraktor i marrë përsipër nga bashkëshortët, që nuk përfshihet në asnjë nga kategoritë e tjera të specifikuara nga shkronjat “a” deri në “c” të kësaj dispozite, do të jetë i përbashkët, për sa kohë nuk vërtetohet që përbën detyrim vetjak të njërit bashkëshort.

Nga interpretimi që i bëhet dispozitës si më sipër rezulton se, detyrimet e bashkëshortëve përfshijnë jo vetëm ato që merren përsipër nga të dy bashkëshortët, por edhe ato të cilat merren përsipër nga njëri prej tyre. Nëse do të konsideroheshin detyrime të përbashkëta vetëm ato që kontraktohen nga të dy bashkëshortët, atëherë nuk do të ishte nevoja që të parashikoheshin si të tilla nga kodi, pasi për sa kohë ato kontraktohen së bashku, detyrimisht janë të përbashkëta. Në rastin e detyrimeve të bashkëshortëve në regjimin e bashkësisë ligjore, Kodi i Familjes vepron nën të njëjtën frymë dhe logjikë ligjore sikundër me fitimin e sendeve në këtë regjim, të cilat edhe kur fitohen nga njëri bashkëshort gjatë martesës, konsiderohen të përbashkëta. Në këtë kuadër edhe detyrimet prezumohen të përbashkëta edhe pse kontraktohen nga njëri bashkëshort, për sa kohë nuk provohet që janë vetjake. Duke qenë një prezumim ligjor, barra e provës i kalon bashkëshortit që pretendon se detyrimi nuk është i përbashkët, për të rrëzuar këtë prezumim, duke provuar që detyrimi është vetjak i bashkëshortit tjetër.

Nga analiza e neneve 81, 82, 84 dhe 88 të KF detyrimet vetjake të bashkëshortëve përfshijnë: (i) detyrimet që bashkëshortët kanë marrë përsipër para lidhjes së martesës; (ii) detyrimet që rëndojnë sendet vetjake të bashkëshortëve apo detyrimet që rrjedhin nga shpenzimet e bëra në drejtim të administrimit të sendeve vetjake; (iii) gjobat apo dëmshpërblimet, kur këto janë dhënë si rezultat i një sanksioni penal, administrativ apo civil në drejtim të njërit bashkëshort; (iv) **çdo detyrim i kontraktuar nga njëri bashkëshort në drejtim të administrimit të bashkësisë**, kur këto janë marrë përsipër duke tejkaluar tagret që parashikohen nga dispozitat e Kodit të Familjes. Ky i fundit deduktohet nga përmbajtja e nenit 84 të KF [...]

Duke u rikthyer në rastin objekt gjykimi, detyrimi i huasë prej 100,000 Euro i të paditurit M.T nuk përbën një detyrim të marrë përsipër para lidhjes së martesës, por gjatë ekzistencës së saj, nuk rëndon një send vetjak të bashkëshortit dhe nuk përfaqëson një gjobë

apo sanksion administrativ ose civil të bashkëshortit. Për këtë arsye duhet analizuar nëse detyrimi i huasë përfshihet apo jo tek kategoria e detyrimeve të kontraktuara nga njëri bashkëshort, në drejtim të administrimit të bashkësisë, kur ky detyrim është marrë përsipër duke tejkaluar tagrat që parashikohen nga Kodi i Familjes lidhur me administrimin e bashkësisë.

Në referim të nenit 90 të KF, kryerja e veprimeve që kapërcejnë administrimin e zakonshëm u takon bashkërisht të dy bashkëshortëve. Veprimet e administrimit të zakonshëm janë ato veprime që kanë për objekt vënien në efikasitet të pasurisë dhe disponimin e të ardhurave të saj, duke u mirëmbajtur dhe përmirësuar pasuria në bashkësi pa u cenuar elementët pasurore të saj. Ndërkohë, konsiderohen veprime të administrimit jo të zakonshëm ato që kanë për qëllim të kalojnë në mënyrë definitive një send ose të krijojnë një të drejtë reale në favor të personave të tretë mbi këtë send.

Referuar nenit 1050 të KC, nëpërmjet kontratës së huasë njëra palë (huadhënësi) i jep në pronësi palës tjetër (huamarrësit) një shumë të hollash ose sende që përcaktohen në numër, me peshë ose me masë dhe huamarrësi detyrohet t'i kthejë huadhënësit atë që holla, ose atë sende të atij lloji dhe të asaj cilësie, brenda afatit të caktuar në kontratë ose, kur nuk është caktuar afat, me kërkesën e huadhënësit. Kontrata e huasë është një veprim juridik i dyanshëm, jo formal, në kuptimin që, ligji nuk e lidh vlefshmërinë (*ad solemnitatem*) dhe as provueshmërinë e saj (*ad probationem*) me ekzistencën e formës së shkruar apo noteriale, për pasojë, ajo konsiderohet e lidhur dhe e aftë të krijojë marrëdhënien juridike midis palëve edhe më gojë ose me çdo lloj shfaqje të ligjshme dhe të padyshimtë të vullnetit. Huamarrja është veprim me natyrë të dyfishtë, sepse nëpërmjet saj huamarrësit i kalon pronësia mbi sendin (vlerat monetare), por në të njëjtën kohë ky përfitim mbart edhe detyrimin për të kthyer të njëjtin send (vlerë monetare) në të ardhmen, sipas kushteve të huasë. Duke e analizuar si të tillë, mund të thuhet se në momentin e marrjes së huasë ajo ka natyrë beneficiare për bashkësinë, pasi sjell një shtim të pasurisë. Në rast se kjo shumë e marrë hua do të përdorej p.sh. për të blerë një send, ky i fundit do të konsiderohej pasuri e fituar gjatë martesës dhe për pasojë do të ishte pjesë e bashkësisë dhe huaja do të përfaqësonte një detyrim që rëndonte mbi të e do të shlyhej nga pasuria e përbashkët. Nëse analizohet huaja në momentin e kthimit të sendit (vlerës monetare), ajo përfaqëson një detyrim i cili sjell pakësimin e vlerës së pasurisë, sidomos në rastin kur huaja është me kundërshtpërblim apo interes.

Duke e vendosur kontratën e huasë në kuadrin e detyrimeve të marra përsipër gjatë martesës, në rastin e një huaje të marrë pa interes, praktikisht kthimi i huasë nuk do e rëndonte bashkësinë, pasi huamarrësi detyrohet të kthejë të njëjtin send (vlerë monetare), i cili më parë ka shërbyer si aktiv për bashkësinë. Në rastin kur huaja është me interes, atëherë objekti i saj do të jetë i dyfishtë pasi krahas kthimit të sendit (vlerës monetare) të marrë hua (me të cilën bashkësia është beneficuar) do të paguhet edhe interesi, i cili do të rëndonte pasurinë.

Për të konkluduar mbi natyrën juridike të huasë, nëse ajo përbën apo jo një veprim që kapërcen administrimin e zakonshëm, Kolegji çmon se duhen vlerësuar disa rrethana si p.sh. shumta e huasë në raport me aftësinë paguese të bashkësisë në momentin që detyrimi i huasë bëhet i kërkueshëm, nëse duhen paguar apo jo interesa krahas shumës principale të huasë, kushtet dhe afatet e përmbushjes së huasë etj. Këto janë elementë që duhet të provohen në gjykim përpara gjykatave të faktit dhe sikundër u analizua edhe më sipër, barra e provës për t'i provuar rëndon mbi bashkëshortin, i cili ngre pretendimin se detyrimi nuk është mbi bashkësinë, por përfaqëson një detyrim vetjak.

Në rekursin e paraqitur, e paditura L.T ka pretenduar se huamarrja në rastin konkret përbën një veprim që tejkalon administrimin e zakonshëm dhe për pasojë duhej marrë pëlqimi i të dy bashkëshortëve. Në vijim të analizës si më sipër, Kolegji vlerëson se e paditura duhet të provonte mungesën e dhënies së pëlqimit nga ana e saj, mungesa e të cilit nuk mund të deduktohet, mbi të gjitha në kuadër të një veprimi juridik jo formal, të kryer pa akt të shkruar, por me veprime konkludente sikundër ka ndodhur në rastin konkret. Në kuptim të nenit 94 të KF, bashkëshorti i cili nuk ka dhënë miratimin për një veprim administrimi jo të zakonshëm, ka të drejtë të kërkojë anulimin e këtij veprimi juridik brenda 1 (një) viti nga marrja dijeni për kryerjen e tij. Mungesa e vullnetit/pëlqimit të njërit prej bashkëshortëve në kryerjen e veprimeve që kanë për objekt të drejta reale mbi pasuritë e paluajtshme apo ato të luajtshme të regjistruara të bashkësisë ligjore, nuk pas sjell pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik sikundër ndodh me bashkëpronësinë në pjesë, por veprimi juridik në këtë rast është i anulueshëm dhe padia për të kërkuar anulimin e vendimit i nënshtrohet afatit 1 (një) vjeçar të parashkrimit. Në analizë të parashikimeve të Kodit të Familjes kundërshtimi i një veprimi të tillë, për shkak të natyrës së marrëdhënies bashkëshortore, afërsisë së prezumuar midis bashkëshortëve dhe shmangies së abuzimit, duhet të pretendohet në gjykatë brenda afatit 1 (një) vjeçar nga momenti i vënies në dijeni dhe në çdo rast jo më vonë se 1 (një) vit nga mbarimi i bashkësisë, gjë të cilën nuk rezulton ta ketë bërë

e paditura L.T. E paditura për një periudhë prej 10 vitesh nuk ka shprehur asnjëherë kundërshti ligjore sipas nenit 94 të KF, për huanë prej 100,000 euro që ka marrë bashkëshorti i saj nga subjekti [..].

Për sa më sipër, vlerësohet se e paditura ka pasur barrën e provës për të provuar të kundërtën e prezumimit ligjor se detyrimet e marra përsipër gjatë martesës rëndojnë mbi bashkësinë. Kolegji vlerëson se sikundër pranohet edhe nga gjykata e apelit, e paditura nuk rezulton të ketë provuar të kundërtën e prezumimit të parashikuar nga neni 81, shkronja “ç” e Kodit të Familjes. Madje vetë gjykata e shkallës së parë në rrëzimin e kërimit të padisë ndaj të paditurës, përdor vetëm argumentin “hipotetik” se vlera prej 100,000 euro përbën një shumë të konsiderueshme, e cila kurrsesi nuk mund të pretendohet se i ka shërbyer përmbushjes së detyrimeve dhe kërkesave të përditshme apo të zakonshme të administrimit të bashkësisë ligjore, duke mos u referuar në të dhëna faktike që provojnë të kundërtën e prezumimit ligjor. [..]



**10. Vendim nr. 00-2024-4689(671),
datë 27.11.2024 (kontratë qiraje:
fitimi i munguar)**

Maksima: *Fitimi i munguar nuk mund të interpretohet si vlerë totale e një pagese për marrjen me qira të sendit, në kushtet e vonesës së dorëzimit të tij nga qiramarrësi aktual. Ai nuk mund të interpretohet si vlerë totale e një pagese hipotetike të mundshme, e një premtimi tjetër deklarativ, por në raport me sjelljen dhe veprimet konkrete të qiramarrësit.*

Fjalë kyçe: *kontratë qiraje, mospërmbushje detyrimi, fitim i munguar*

Decision No. 00-2024-4689(671), dated 27.11.2024 (lease contract: lost profit)

Legal principle(s): *Lost profit cannot be interpreted as the total value of a payment for renting an item, in the conditions of the delay in its delivery by the current tenant. It cannot be interpreted as the total value of a hypothetical possible payment, of another declarative promise, but in relation to the behavior and concrete actions of the tenant.*

Keywords: *lease contract, non-fulfillment of obligation, lost profit*

Rrethanat e çështjes:

Nga dosja gjyqësore rezulton se, paditësi se bashku me palën e paditur [...] SH.A., në datë 24.02.2014 kanë lidhur një kontratë qiraje, ku pala paditëse në cilësinë e qiradhënësit i ka dhënë me qira palës se paditur në cilësinë e qiramarrësit, një ambient me sipërfaqe prej 125,24 m², të ndodhur [...]. Kjo kontratë qiraje ishte lidhur për një afat kohor një-vjeçar. Në nenin 1 paragrafi 1.3 i kontratës, palët ndërgjyqëse kanë parashikuar se kjo kontratë qiraje do të rinovohet me përfundimin e afatit të caktuar në paragrafin 1.2 me marrëveshje me shkrim midis palëve.

Në nenin 3 të kontratës, është parashikuar edhe vlera e qirasë mujore. Sipas këtij neni: *“Qiraja mujore që qiramarrësi do të paguajë është 500 euro në muaj dhe e pagueshme çdo muaj. Kjo shumë përfshin taksat dhe tatimet e zbatueshme sipas legjislacionit shqiptar”*. Pala e paditur ka njoftuar palën paditëse se do të zgjidhte në mënyrë të njëanshme kontratën e qirasë, në respektim të nenit 1.2 të saj, pasi nuk do të rinovonte më këtë kontratë edhe për një afat të ri.

[...] Si rezultat i njoftimit për dhënien me qira të ambientit, paditësi ka arritur të gjejë një ofertë për lidhjen e kontratës 5-vjecare me shoqërinë “[...] SHPK. Një fakt i tillë rezultoi i provuar në gjykim nga deklarata noteriale nr[...] administruar në gjykim me cilësinë e provës. Sipas kësaj deklarate, kjo shoqëri me anë të administratorit të saj ka bërë me dije se në muajin janar 2015 ka kontraktuar me paditësin duke i kërkuar këtij të fundit me qira dyqanin e tij [...] për një periudhë 5-vjecare me një çmim 550 euro në muaj. Sipas kësaj shoqërie, në dt. 01.02.2015 ka kontraktuar me paditësin prej të cilit i është kthyer përgjigje negative se kjo kontratë nuk mund të lidhej, pasi do të mbahej për një periudhë të gjatë nga AMC-ja.

Në bazë të kontratës se qirasë [...], qiradhënësi (pala paditëse), detyrohej t’i dorëzonte qiramarrësit ambientin e përcaktuar në kontratë, në datën 01.02.2014. Po sipas kësaj kontratë, afati i përfundimit të kontratës në rast të mos rinovimit të saj ishte data 31.01.2015.

[...] Shoqëria vazhdonte të posedonte ambientin e marre me qira, edhe pse kishte përcaktuar datën 31.01.2015 për lirimin dhe dorëzimin e tij tek pala paditëse. Sipas paditësit, kjo sjellje aspak korrekte e palës se paditur, përbënte një burim origjinal për lindjen e marrëdhënies së detyrimit të shpërblimit të demit që mund të pësonte pala paditëse në ato rrethana.[...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, [...] ka vendosur:

“Pranimin e kërkesëpadisë. Detyrimin e palës së paditur të shpërblejë dëmin e shkaktuar paditësit për fitimin e munguar në vlerën e përdorimit të sendit në masën 3.971.342 (tre milion e nëntëqind e shtatëdhjetë e një mijë e treqind e dyzetë e dy) lekë dhe kamatat e rrjedhura nga vonesa

mbi këtë shumë në vlerën 1.037.392 (një milion e tridhjetë e shtatë mijë e treqind e nëntëdhjetë e dy) lekë me një kamatë ditore 33.73 lekë/ditë nga data e kryerjes së aktit të ekspertimit kontabël dt. 30.05.2016 deri në ditën e ekzekutimit të këtij vendimi”. [..]

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin [..] ka vendosur: “Lënien në fuqi të vendimit [..] të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë”. [..]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [..] vlerëson se, [..] në rekursin e paraqitur nga i padituri Shogëria [..] përmbahen shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të KPC-së, të cilat e bëjnë të cenueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit. [..]

Kolegji konstaton se, [..] gjykatat e faktit kanë analizuar dhe zbatuar në mënyrë të gabuar dispozitat e KC, lidhur me dëmin e shkaktuar si pasojë e mosekzekutimit të detyrimit, vonesës në dorëzimin e sendit të paluajftshëm, sipas afatit të kontratës së qirasë. Natyra juridike e mosmarrëveshjes rrjedh si pasojë e mos përmbushjes së detyrimeve kontraktore, duke zbatuar në këtë mënyrë dispozitat që lidhen përcaktimet e kontratës së qirasë, si dhe dispozitat e përgjithshme materiale që lidhen me rastet e mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore.

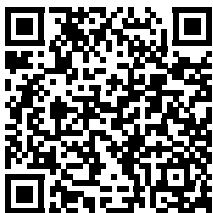
Neni 815 i KC [..] Në kushtet e mospërmbushjes së detyrimit nga debitori, kreditorit i garantohen mundësi ligjore për të mbrojtur interesat pasurore ose jopasurore sipas urdhërimeve të neneve 476, 480, 484, 698 të KC [..] Në këtë rast kreditori ka të drejtë : a) të kërkojë ekzekutimin në natyrë të detyrimit, veçanërisht dorëzimin e sendit ose kryerjen e punimeve si dhe shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga vonesa e ekzekutimit ose **b) shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga vonesa e ekzekutimit” (neni 476);** “Kur ekzekutimi i detyrimit bëhet i pamundur për fajin e debitorit kreditori ka të drejtë të kërkojë prej tij shpërblimin e dëmit të shkaktuar” (neni 480). Nga interpretimi i dispozitave të mësipërme ligjore konstatohet se kreditori, në rastin e mospërmbushjes së detyrimit kontraktor nga debitori, mund të kërkojë: *përmbushjen në natyrë të detyrimit dhe shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga vonesa në ekzekutim, ose shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga mosekzekutimi i kontratës.*

Në rastin konkret, kërkohet vetëm fitimi i munguar, i cili do të duhet të ishte vlerësuar nga gjykatat e faktit në raport me sjelljen e të paditurit dhe periudhën kohore për të cilën është penguar paditësi në ushtrimin e të drejtave të tij për disponimin e sendit objekt kontrate. Fitimi i munguar nuk mund të vlerësohet nga gjykatat në kuptim të një oferte të një pale të tretë, për një periudhë 5-vjeçare dhe në raport me këtë afat gjykata ti njohë sipas vlerës së tregut qiranë mujore për 5 vite duke i’a atribuar palës së paditur, në kushtet e dëmit të shkaktuar.

Kolegji vlerëson se, në raport me natyrën juridike të mosmarrëveshjes, nga ku rezulton se sendi objekt kontrate është dorëzuar me vonesë, në raport me përcaktimet e nenit 815 dhe 476 të KC, gjykatat e faktit duhet të kishin zgjidhur zgjidhur mosmarrëveshjen duke marrë në analizë fillimisht vlerën provuese që provat e depozituara kanë për gjykimin konkret, e në vijim nëse do të rezultonte i provuar fitimi i munguar, do të duhej të vlerësohej në raport me mospërmbushjen konkrete të objektit të kontratës nga pala e paditur. Fitimi i munguar nuk mund të interpretohet si vlerë totale e një pagesë për marrjen me qira të sendit për 5 vite, në kushtet e vonesës së dorëzimit të sendit nga i padituri. Gjykatat do duhet të kishin analizuar në raport me sjelljen dhe veprimet konkrete të të paditurit, fitimin e munguar real dhe jo atë hipotetik, të mundshëm për një afat 5 vjeçar. Kjo pasi, përcaktimet ligjore në raport me këtë kërkim, fokusohen në fitimin që mund të nxirrej në kushtet e zakonshme të tregut (fitimi i munguar), për periudhën që pala është bërë pengesë në marrjen e këtij fitimi, por kurrësi ky fitim nuk mund të cilësohet në raport me një premtim tjetër (deklarativ në rastin konkret referuar deklaratës noteriale) duke i njohur palës së paditur detyrimin për përmbushjen e një detyrimi të marrë përsipër nga ky i fundit.

Gjithashtu Kolegji konstaton se, vërehet mungesë arsyetimi lidhur me periudhën e njohur të vlerës së dëmit nga data 27.5.2016 deri në plotësimin e afatit 5 vjeçar dhe faktin se përse është vlerësuar nga gjykata pikërisht ky moment kohor për njohjen e këtij detyrimi, në formën e fitimit të munguar. Nuk arsyetohet se si qëndron deklarata e depozituar nga paditësi lidhur me deklaratimet për marrjen e sendit me qira, me vlerësimin e gjykatës në raport me shumën përkatëse të njohur palës paditëse. Gjykatat e faktit nuk kanë analizuar dhe vlerësuar në raport me përcaktimet e nenit 310 të KPC-së, arsyet e vendimmarrjes në raport me ligjin e zbatueshëm. Evidentohen dispozitat në mënyrë teorike, të pa trajtuar lidhur me konkluzionin e nxjerrë për shumën dhe mënyrën e llogaritjes së kësaj shume.

Sa më sipër, në kushtet e mos analizimit dhe zbatimit të drejtë të ligjit material në raport me marrëdhënien juridike objekt gjykimi, Kolegji vlerëson se ka vend për prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe kthimin e çështjes për rigjykim. Në raport me kërkimin e paditësit, objektin dhe shkakun ligjor, provat e marra në shqyrtim duke i vlerësuar ato me dispozitat e KC mbi dëmin e shkaktuar në formën e fitimit të munguar, gjykata do duhet të përsërisë hetimin gjyqësor, duke analizuar të gjitha provat, me qëllim zgjidhjen e drejtë të çështjes në interpretim të saktë të ligjit material. [..]



**11. Vendim nr. 00-2025-3064(364),
datë 16.07.2025 (kontratë qiraje:
natyra e kontratës midis subjektit
privat dhe organit publik shtetëror)**

Maksima: Përcaktimi i rregullave të përzgjedhjes së subjektit qiramarrës me VKM nuk transformon marrëdhënien juridike të qirasë të realizuar midis palëve nga private në publike për atë kohë sa qëllimi i lidhjes së kësaj kontrate nuk është realizimi i ndonjë shërbimi publik.

Ndërgjyqësia e detyrueshme, ndryshe nga ndërgjyqësia fakultative, përcaktohet nga ligji apo nga natyra e marrëdhënies juridike objekt konflikti gjyqësor dhe rrethi i personave që duhet të thërritet në gjykim si të paditur, nuk i lihen në disponim paditësit, i cili ka vetëm të drejtën e fillimit të procesit gjyqësor.

Fjalë kyçe: kontratë qiraje, dëmshpërblim, ndërgjyqësi e detyrueshme/fakultative

Decision No. 00-2025-3064(364), dated 16.07.2025 (lease contract: nature of the contract between a private entity and a public state body)

Legal principle(s): The determination of the rules for selecting the lessee by the Council of Ministers does not transform the legal relationship of the lease concluded between the parties from private to public as long as the purpose of concluding this contract is not the performance of any public service. Mandatory litigation, unlike optional litigation, is determined by law or by the nature of the legal relationship subject to judicial conflict and the circle of persons who must be summoned to trial as defendants, are not left at the disposal of the plaintiff, who only has the right to initiate legal proceedings.

Keywords: lease contract, compensation, mandatory/optional litigation.

Rrethanat e çështjes:

[..] Paditësi D.B [..] ka pretenduar se ka marrë pjesë në konkurrimin e zhvilluar nga pala e paditur dhe në datë 30.3.2010 është shpallur fitues nga kjo e fundit, duke e materializuar marrëdhënien (fitimin e konkursit)

me lidhjen e kontratës së qirasë me [...] ku pala e paditur, ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, [...] , me cilësinë e qiradhënësit dhe paditësi me cilësinë e qiramarrësit.

Sipas nenit 1 të kontratës së qirasë [...] , është përcaktuar objekti për të cilin palët kanë hyrë në marrëdhënien e qirasë, duke specifikuar sipërfaqen e përgjithshme të tij prej 257 m², sipërfaqja e objektit 143 m² dhe sipërfaqe funksionale 114 m², [...] Sipas nenit 6 të kontratës [...] vlera e qirasë mujore të sendit objekt gjykimi është parashikuar në masën 85.000 lekë në muaj, me kushtin se kjo vlerë e qirasë mund të ndryshojë kur qiramarrësi plotëson kushtet e treguesve të investimit dhe punësimit të realizuar, sipas akteve ligjore e nënligjore[...]

Kjo marrëdhënie qiraje ka vijuar normalisht deri kur pala e paditur, me shkresën nr. 1136/2 prot., datë 25.02.2011, i ka njoftuar paditësit se, në zbatim të VKM nr. 79, datë 02.02.2011, pika 7 e saj, zgjidh kontratën e lidhur midis palëve më datë 18.05.2010 dhe i bënte me dije se brenda 30 ditëve nga data e marrjes dijeni, duhet të lirojë dhe dorëzojë ambientet e marra me qira, objekt kontrate, pasi sipas VKM-së është vendosur krijimi i një shoqërie aksionare ndërmjet FSHF-së dhe MTKRS-së, me qëllim rindërtimin, modernizimin dhe administrimin e Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”. [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë me vendimin nr.[...] ka vendosur:

“Rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi”. [...]

Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin [...] ka vendosur:

“Prishjen e vendimit [...] dhe kthimin e çështjes për rishqyrtim në atë gjykatë me tjetër trup gjykues”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] **çmon se rekursët e paraqitura** [...] përmbajnë shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat e bëjnë të cenueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Tiranë. [...]

Kolegji konstaton se, në rastin konkret shtrohen për diskutim dy elementë:

(i) natyra e kontratës së qirasë të lidhur midis paditësit dhe ish-Ministrit të Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe

(ii) bazueshmëria në ligjin procedural e vendimmarrjes së gjykatës së apelit për prishjen e vendimit të shkallës së parë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim.

[...] Lidhur me kuptimin e kontratës administrative, në nenin 3, pika 4 të KPA [...] Referuar praktikës së konsoliduar të Kolegjit Administrativ, rezulton se dy janë kriteret bazë, që ndihmojnë për identifikimin e kontratës

administrative dhe dallimin e saj nga kontrata private. Njëri është *kriteri organik*, që kërkon praninë e një organi publik në kontratë dhe tjetri është *kriteri material*, që lidhet me lëndën e kontratës dhe, më konkretisht, me ekzistencën e marrëdhënieve juridike në fushën e së drejtës publike. Këto dy kritere rezultojnë të jenë kumulative dhe jo alternative (*shih vendimin nr. 00-2022-3899, datë 15.12.2022 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*).

Së pari, sa i përket kriterit organik, pranisë së një organi publik në kontratë, Kolegji i referohet parashikimeve të nenit 2, pika 6 të ligjit nr. 49/2012 [...] Referuar kuptimit që ligji i ka dhënë konceptit të organit publik si dhe praktikës njësuese të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë rezulton se, organet e pushtetit qendror (sikundër ministria në rastin konkret) përfshihen në kategorinë e subjekteve, që u është dhënë e drejta e ushtrimit të funksioneve administrative/publike dhe, për rrjedhojë, të konsiderohen “organ publik”, ashtu si edhe palë të një kontrate administrative (*shih vendimin njësues nr. 00-2023-3628 (302), datë 22.9.2023 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*).

Së dyti, lidhur me identifikimin e natyrës administrative të një kontrate, në jurisprndencën e Gjykatës së Lartë është pranuar se, kur plotësohet kriteri organik (*një nga palët në kontratë është organ publik*), sikundër referuar më sipër për ish-METE, atëherë kontrata do të konsiderohet si administrative, me kushtin që kriteri material (*ekzistenca e marrëdhënieve juridike në fushën e së drejtës publike*), të shfaqet në një nga karakteristikat e mëposhtme, të cilat nuk kërkohet të jenë kumulative. Me qëllim që të kategorizohet si e tillë, kontrata administrative duhet: (i) të ketë për objekt kryerjen ose ekzekutimin e një veprimtarie shërbimi publik; (ii) të ketë për objekt kryerjen e punëve publike; (iii) të ketë për objekt ushtrimin dhe përmbushjen e detyrave dhe funksioneve administrative/publike; (iv) të financohet nga paratë publike; (v) të rregullohet dhe t'i nënshtrohet një regjimi juridik të së drejtës publike (*shih vendimin nr. 00-2022-3899, datë 15.12.2022 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*).

Sa i përket kontratës së qirasë të lidhur midis paditësit dhe ish-METE, Kolegji vlerëson se kjo kontratë do të kategorizohet me natyrë civile, pavarësisht faktit që është lidhur midis një subjekti privat dhe një organ publik shtetëror, ish-METE (më pas MZHETS) dhe është realizuar në bazë të një procedure konkurrimi, për sa kohë ajo nuk i shërben kryerjes ose ekzekutimit të një veprimtarie shërbimi publik, nuk ka për objekt kryerjen e punëve publike apo ushtrimin dhe përmbushjen e detyrave dhe funksioneve administrative/publike. Kjo lloj kontrate nuk financohet nga paratë publike dhe as nuk i nënshtrohet një regjimi juridik të së drejtës

publike, por përkundrazi gjithë marrëdhënia e qirasë e rregulluar nga kontrata e qirasë i nënshtrohet dispozitave të KC, i cili është kodi bazë që udhëheq marrëdhënien juridike private.

Sipas nenit 2 të kontratës së qirasë objekt gjykimi, qëllimi i përdorimit të sendit është për ushtrim të aktivitetit të shërbimit, si bar kafe e shkollë danci. Fakti se kjo kontratë është lidhur si rezultat i një procedure konkurimi nuk i jep asaj natyrë publike, pasi natyra e kontratës përcaktohet nga qëllimi për të cilën lidhet ajo dhe jo nga procedura përzgjedhëse e palës me të cilën do të lidhet kontrata. Pra qëllimi i lidhjes së kontratës së qirasë nuk është realizimi i ndonjë veprimtarie publike, por përkundrazi ka të bëjë me dhënien e pasurisë shtetërore përkohësisht në gëzim të subjekteve private që këta të ushtrojnë aktivitete fitimprurëse private ndërsa shteti thjeshtë të përfiton të ardhurat e qirasë ashtu sikurse do përfitohej nga çdo palë tjetër qiradhënëse.

Nga ana tjetër mosmarrëveshja objekt gjykimi nuk ka të bëjë as me procedurat e përzgjedhjes së palës paditëse si pala qiramarrëse e objektit dhe as të mënyrës së zbatimit të kësaj procedure. Në lidhjen e kontratës së qirasë, shteti ka qenë duke ushtruar jo një funksion publik por duke realizuar të drejtën e gëzimit të pasurisë pronë e tij, njëlloj si subjektet private dhe mbi këtë të drejtë ai ka realizuar të ardhurat nga qiraja. Përcaktimi i rregullave të përzgjedhjes së subjektit qiramarrës me VKM nuk transformon marrëdhënien juridike të qirasë të realizuar midis palëve nga private në publike për aq kohë sa qëllimi i lidhjes së kësaj kontrate nuk është realizimi i ndonjë shërbimi publik. Për rrjedhojë, sa kohë nuk plotësohet kriteri material për ta “kualifikuar” kontratën të natyrë administrative, ajo përfshihet në fushën e zbatimit të të drejtës civile dhe është objekt i kontrollit të gjykatave të zakonshme dhe jo atyre administrative.

[..] Ndërgjyqësia është një ndër prezumimet procedurale për vlefshmërinë e procesit gjyqësor civil. Kjo do të thotë se një ndërgjyqësi e pa perfeksionuar, siç ligji parashikon, mundet të pasjellë pavlefshmërinë e gjykimit. [...] Nisur nga vendimmarrja e gjykatës së apelit, Kolegji çmon të theksojë se duhet bërë dallimi midis ndërgjyqësisë dytësore dhe ndërgjyqësisë së detyrueshme, ku përfshihen ndërgjyqësit kryesorë të procesit (paditësi, i padituri, kërkuesi në gjykimet me natyrë gracioze apo ndërhyrësi kryesor). Në ndryshim nga ndërgjyqësia fakultative, ndërgjyqësia e detyrueshme përcaktohet nga ligji apo nga natyra e marrëdhënies juridike objekt konflikti gjyqësor. Kjo do të thotë se rrethi i personave që duhet të thërritet në gjykim si të paditur, nuk i lihen në disponim paditësit, por janë të paracaktuar ose nga ligji ose nga natyra e

marrëdhënies juridike objekt konflikti gjyqësor. Pala paditëse, në këtë lloj të posaçëm ndërgjyqësie, ka vetëm të drejtën e fillimit të procesit gjyqësor, pasi përcaktimi i palës së paditur nuk varet nga vullneti i saj.

[..]

Në rastin objekt rekursi Kolegji vlerëson se nuk jemi në kushtet e bashkëndërgjyqësisë së detyrueshme, nisur nga natyra e marrëdhënies kontraktore të qirasë midis palëve dhe palët midis të cilave është lidhur e zgjidhur kjo kontratë qiraje. Kështu kontrata e qirasë objekt gjykimi është lidhur me ish-METE. Të drejtat e kësaj Ministrie për dhënien me qira të pasurisë shtetërore i kishin kaluar në kohën e ngritjes së padisë të paditurit [...] dhe më pas gjatë gjykimit të “Ministria e Financave dhe Ekonomisë”. Gjithashtu zgjidhja e kontratës së qirasë i është njoftuar palës paditëse me shkresën përkatëse të Ministrisë me të cilin ishte lidhur kontrata e qirasë. Duke iu referuar gjithë zhvillimit të marrëdhënies juridike të qirasë që nga lidhje e deri në përfundimin e saj del se palë e kontratës së qirasë përballë palës paditëse ka qenë i padituri. Fakti se përfitimi nga qiraja merrej nga shoqëria “Qendra Sportive” Sha, shoqëri po me kapital shtetëror, nuk i jep kësaj të fundit cilësinë e palës ndërgjyqëse të detyrueshme në kuptim të nenit 161 të KPC. Kjo shoqëri përveçse përfitimit të qirasë nuk kishte asnjë të drejtë si për dhënien me qira të sendit dhe as për disponimin e tij ose transferimin e tij të të tretët. Madje as zgjidhja e kontratës së qirasë nuk është bërë nga kjo shoqëri. Sipas objektit e shkakut ligjor të padisë, paditësi ka kërkuar pagimin e dëmshpërblimit pikërisht si pasojë e zgjidhjes së kontratës së qirasë dhe nuk ka ngritur asnjë pretendim mbi masën e qirasë së përfituar nga shoqëria Qendra Sportive Sh.a. Në vijim të analizës si më sipër, Kolegji i gjen të gabuara konstatimet e gjykatës së apelit, pasi nisur nga objekti e shkakut ligjor i padisë shoqëria Qendra Sportive Sh.a. nuk gëzon statusin e bashkëndërgjyqësit pasiv të detyrueshëm, në kuptim të nenit 467 të KPC.

Në të tilla kushte, kur nuk ka ekzistuar asnjë pengesë procedurale për gjykimin në themel të çështjes, gjykata e apelit duhet të kishte disponuar me vendim lidhur me mosmarrëveshjen objekt gjykimi. Për shkak se nuk ka një vendim përfundimtar nga gjykata e apelit në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjes, Kolegji vlerëson se çështja nuk mund të zgjidhet përfundimisht nga Gjykata e Lartë, sipas parimit të respektimit të shkallëve të pushtetit gjyqësor, të parashikuar nga neni 135 i Kushtetutës. [...]



**12. Vendim nr. 00-2025-1276,
datë 16.04.2025 (kontratë qiraje:
natyra e kontratës kur objekti detyrim
nga kontrata e koncesionit)**

Maksima: Kur objekti i kontratës është në zbatim të përmbushjes së një detyrimi që rrjedh nga kontrata e koncesionit, që është dukshëm në funksion të përmbushjes së një interesi publik, detyrimet e kontratës së qirasë janë të imponuara nga legjislacioni, jo nga vullneti kontraktor. Për pasojë, marrëdhënia në këtë pjesë është administrative, jo civile dhe kushtet e kontratës së qirasë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Fjalë kyçe: kontratë koncesioni, kontratë qiraje, interesi publik

Decision No. 00-2025-1276, dated 16.04.2025 (lease contract: nature of the contract when the object is an obligation from the concession contract)

Legal principle(s): When the object of the contract is in implementation of the fulfillment of an obligation arising from the concession contract, which is clearly in function of fulfilling a public interest, the obligations of the lease contract are imposed by legislation, not by the contractual will. Consequently, the relationship in this part is administrative, not civil and the terms of the lease contract are determined by a decision of the Council of Ministers.

Keywords: concession contract, lease contract, public interest

Rrethanat e çështjes:

[..] Pala paditëse, shoqëria [..] me objekt të veprimtarisë në fushën e “Financim, projektimi, ndërtimi, vënia në punë, mirëmbajtja, prodhimi dhe shitja e energjisë elektrike në HEC Lura 1, Lura 2, Lura 3 dhe transferimi të Autoriteti Kontraktor në përfundim të kontratës” [..] ka lidhur me Ministrinë e Ekonomisë dhe Energjetikës si (Autoritet kontraktor i kohës), kontratën koncesionare me [..] të tipit “BOT” (Ndërtim-Operim-Transferim) për ndërtimin e HEC-Lura 1, Lura 2 dhe Lura 3.

Sipas palës paditëse, në ligjin material të cituar edhe në kontratën e sipërhënuar, është parashikuar që Autoriteti Kontraktor, si përfaqësues

i pronarit shtet, vë në dispozicion të paditësit burimin ujqor, Lejmjedisore të Ministrisë së Mjedisit, Pyjeve dhe Administrimit të Ujërave [...] si dhe tokë me sipërfaqe 2.7386 (ha) në administrim të Komunës Lurë, për një periudhë 35 vjeçare, me qëllim ndërtimin e HEC-ve Lura 1, Lura 2, Lura 3, me financim të paditësit, me të drejtën e operimit dhe shfrytëzimit prej tij të energjisë së prodhuar, duke ia kthyer veprën shtetit, në përfundim të afatit të kontratës, përfshirë burimin ujqor, ndërtesa e makineritë, territorin e dhënë në përdorim për 35 vjet, etj.

[...]Ndërmjet palës paditëse dhe administruesit të territorit, Komuna Lurë, është lidhur Kontrata e Qirasë së tokës nr[...]

Pala paditëse pretendon se në kontratën e qirasë [...], është përcaktuar në mënyrë të shprehur qartë, që për llogaritjen e çmimit të qirasë do zbatohet VKM nr.391, datë 21.06.2006 “Për përcaktimin e tarifave në sektorin e pyje kullotave”, ndryshuar. Sipas pretendimit të palës paditëse, kjo VKM, ka vijuar të jetë në fuqi, deri sa me VKM nr.559, datë 29.07.2022 është vendosur shfuqizimi i saj, duke u zëvendësuar me tarifa te reja. Tarifat e reja, hynë në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare nr. 111, datë 09.08.2022.

Pala paditëse pretendon se Kontrata e Qirasë së tokës [...], vazhdon juridikisht dhe faktikisht të jetë në fuqi, dhe se VKM nr.391, datë 21.06.2006[...] është shfuqizuar duke u zëvendësuar [...] dhe ajo që mund të bëjnë palët është vetëm rillogaritja e sipërfaqes faktike që përdor pala paditëse dhe që administron secila nga palë të paditura, duke aplikuar çmimin e përcaktuar nga qeveria në tabelat që shoqërojnë VKM nr.559, datë 29.07.2022. [...]

Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë, me vendimin nr[...], ka vendosur: “1. *Deklarimin e moskompetencës lëndore të Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë për shqyrtimin e çështjes gjyqësore me [...].* 2. *Dërgimin e çështjes për gjykim pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Dibër si gjykatë kompetente në aspektin lëndor dhe tokësor*”. [...]

Gjykata e Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Dibër, me vendimin [...], ka vendosur: “1. *Parashtrimin përpara Gjykatës së Lartë të qëndrimit të Gjykatës së Shkallës së Parë [...]* për vendimin [...] të Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë për kompetencë gjyqësore. 2. *Dërgimin e çështjes në Gjykatën e Lartë për të vendosur rregullimin e kompetencës...*” [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...]vlerëson se vendimi [...]i Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, për mungesën e kompetencës lëndore **është i pabazuar**

e si i tillë, ky vendim, duhet të prishet dhe çështja të dërgohet pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë për vazhdimin e gjykimin.

[..] Për të përcaktuar natyrën e një mosmarrëveshje nuk mjafton që gjykatat të identifikojnë vetëm atë që shkruhet në pjesën hyrëse të kërkesëpadisë apo, e thënë ndryshe, kërkimin *prima facie* të saj. Ato duhet të shqyrtojnë më tej faktet e çështjes dhe pretendimet e palëve. Vetëm pas analizimit me kujdes të kërtimeve të padisë, të të drejtës subjektive të pretenduar si të shkelur dhe të faktit të paligjshëm që pretendohet ta ketë shkelur këtë të drejtë subjektive, si dhe pas ballafaqimit të tyre me dispozitat e të drejtës objektive, gjykata mund të arrijë në një përfundim të saktë mbi natyrën e mosmarrëveshjes.

Në këtë kuadër, për të identifikuar një mosmarrëveshje, si administrative ose jo, duhet që kumulativisht të plotësohen tre kushte, siç janë përpunuar nga praktika gjyqësore. Kriteret që gjykatat duhet të mbajnë parasysh, nëse një mosmarrëveshje është apo jo e natyrës administrative kanë të bëjnë me: a) njëra nga palët në mosmarrëveshje ka natyrën e organit të administratës publike, në kuptim të rregullimit ligjor në fuqi dhe, në kuadër të kryerjes së veprimtarisë të njohur nga ligji, ushtron pushtetin e tij diskrecional ndaj palës tjetër; b) veprimtaria e organit të administratës publike bazohet në një ligj të posaçëm të së drejtës publike dhe vetë marrëdhënia juridike që krijohet në mes palëve buron nga një ligj i të drejtës publike; c) kjo veprimtari e organit të administratës publike, që konkretizohet me nxjerrjen e aktit, duhet të veprojë në drejtim dhe të ketë si bazë interesin publik (*shih vendimin nr. 2, datë 10.03.2014, të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë § 23*).

Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë në vendimin njësesues nr. 302, datë 22.09.2023, ka arsyetuar [..] Kolegji konstaton se gjykatat e faktit pranojnë ekzistencën e kriterit organik që lidhet me identifikimin e palës së paditur në cilësinë e organit publik dhe që paraqitet në cilësinë qiradhënësit në kontratë e qirasë, ndërsa parashtrojnë qëndrime të ndryshme për sa i përket kriterit material, që lidhet me lëndën e kontratës [..]

Kolegji vlerëson se, qëndrimi i Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Dibër se mosmarrëveshja objekt gjykimi është e natyrës administrative është i drejtë, në interpretim korrekt të nenit 7 dhe 17 të ligjit nr. 49/2012.

Mosmarrëveshja objekt gjykimi gjenerohet nga kontrata e qirasë [..] e lidhur mes paditësit dhe Komunës Lurë në zbatim të kontratës koncesionare nr. [..] Në zbatim të kontratës koncesionare, paditësi në

cilësinë e Koncesionarit ka lidhur me palën e paditur kontratën e qirasë me objekt, qëllim, afat të paracaktuar nga kontrata koncesionit dhe çmim të përcaktuar nga VKM përkatëse.

Në aspektin e kriterit material që lidhet me lëndën e kontratës rezulton që objekti i kontratës në rastin objekt gjykimi është në zbatim të përmbushjes së një detyrimi që rrjedh nga kontrata e koncesionit, dhe kjo e fundit (kontrata e koncesionit) dukshëm është në funksion të përmbushjes së një interesi publik. Detyrimet e kontratës së qirasë janë të imponuara nga legjislacioni, jo nga vullneti kontraktor. Për pasojë, marrëdhënia në këtë pjesë është administrative, jo civile dhe kushtet e kontratës së qirasë, sikurse është çmim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Evidentohet qartësisht se qëllim primar dhe i drejtpërdrejtë i Bashkisë Dibër është realizimi i interesi publik, duke mundur ushtrimin e të drejtës së operimit dhe shfrytëzimit prej koncesionarit sikurse përcaktohet në kontratën koncesionare, për gëzimin e pasurisë shtetërore.

Kolegji vlerëson se vendimi [...] i Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, me të cilin është shpallur moskompetenca lëndore për gjykimin e çështjes, duhet të priset si i marrë në zbatim të gabuar të ligjit procedural dhe duhet të dërgohet çështja pranë të njëjtës gjykatë për vazhdimin e gjykimi.



**13. Vendim nr. 00-2025-4036(528),
datë 12.11.2025 (kontratë qiraje:
pëlqimi kur kryhen investime)**

Maksima: *Në marrëdhëniet e qirasë, pëlqimi me veprime konkludente mund të pranohet vetëm aty ku ligji ose kontrata nuk kërkojnë formë të posaçme për shprehjen e vullnetit. Kur kontrata e kushtëzon vlefshmërinë e investimeve nga ekzistenca e një pëlqimi të dhënë me shkrim, çdo përpjekje për ta zëvendësuar këtë kërkesë formale me veprime konkludente është juridikisht e pavlefshme dhe në kundërshtim me vullnetin kontraktor të palëve.*

Fjalë kyçe: *kontratë qiraje, kontratë enfiteoze, investim, pëlqim me veprime konkludente*

Decision No. 00-2025-4036(528), dated 12.11.2025 (lease contract: consent when making investments)

Legal principle(s): *In lease relations, consent by conclusive actions may be accepted only where the law or the contract does not require a special form for the expression of will. When the contract conditions the validity of investments by the existence of a consent given in writing, any attempt to replace this formal requirement by conclusive actions is legally invalid and contrary to the contractual will of the parties.*

Keywords: *lease contract, emphyteusis contract, investment, consent by conclusive actions.*

Rrethanat e çështjes:

Midis të paditurit I.T dhe Universitetit “Aleksandër Moisiu” Durrës (UAMD) është lidhur kontrata e qirasë [...], sipas të cilës UAMD i ka dhënë me qira shtetasit një ambient në tarracën e godinës në administrim, me sipërfaqe 200 m² [...] me afat njëvjeçar me të drejtë përsëritjeje, me çmim qiraje 30.000 lekë/muaj, me qëllim ushtrimin e aktivitetit bar-restorant. Sipas preventivit [...] vlera totale e punimeve që do të kryheshin ishte 17.882.626,81 lekë. [...] provohet se është realizuar ndërtimi për objektin shtesë (kat) për bar-kafe me konstruksion të lehtësuar, ndërtim ky i kryer mbi tarracën e godinës dykatëshe [...], e cila i kishte kaluar në administrim UAMD-së.

Meshkresën e UAMD nr[...], qiradhënësi UAMD i kërkon qiramarrësit I.T lirim e parakohshëm të sipërfaqes 200 m² për shkak të rikonstruksionit total [...]. Lokali është prishur krejtësisht nga UAMD [...].

Më pas, mes palëve është rënë dakord që UAMD t'i jepte I.T një ambient tjetër me qira, të ndodhur në katin e pestë të godinës së universitetit. Me kontratën e qirasë nr. [...], UAMD i ka dhënë me qira personit fizik [...], një ambient me sipërfaqe 155 m² [...] me qëllim që ta përshtaste për ushtrimin e aktivitetit bar-restorant, (neni 2), kundrejt qirasë 23.250 lekë/muaj. Kontrata është me afat njëvjeçar (periudha 1.10.2007-30.9.2008) me të drejtë përsëritjeje [...]. Kontrata është rilidhur me afat pesëvjeçar sipas kontratës së qirasë [...]. Afati i kësaj kontrate përfundonte më 15.7.2014 dhe qiradhënësi UAMD i ka kërkuar qiramarrësit lirim e ambientit të marrë me qira.

UAMD ka lidhur kontratë qiraje me shtetasin R.D, provuar kjo me kontratën nr. [...] për truall me sipërfaqe 125 m² × 48 lekë/m² = 6.000 lekë. Për këtë shkak R.D ka depozituar në gjykatë kërkesëpadinë e datës 1.10.2014, ku kërkon: “Detyrimin e të paditurit I.T të paguajë vlerën e

60.000 lekëve në muaj si vlerë e përdorimit të sendit për kohën e mbajtur arbitrarisht deri në përfundim të gjykimit. [..].”

Ndërkohë paditësi I.T i është drejtuar gjykatës me padinë me objekt detyrimin e palës së paditur (UAMD) për të përmbushur detyrimin kontraktor që rrjedh nga kontrata e qirasë nr. [..] duke rilidhur përsëri kontratën mes palëve. [..]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës me [..] ka vendosur:

“Të rrëzojë si të pabazuar në prova e në ligj kërkesëpadinë e paditësit R.D me të paditur I.T me person të tretë Universiteti “Aleksander Moisiu” Durrës me objektin e shënuar në pjesën hyrëse të këtij vendimi gjyqësor.

Të pranojë pjesërisht kërkesëpadinë e ndërhyrësit kryesor Universiteti “Aleksander Moisiu” Durrës me të paditur I.T, me person të tretë R.Di me objektin e shënuar në pjesën hyrëse të këtij vendimi gjyqësor.

Të detyrojë të paditurin I.T që të lirojë dhe t’i dorëzojë paditësit Universiteti “Aleksandër Moisiu” Durrës lokalin e ndodhur në katin e pestë të Godinës së Universitetit që mbahet padrejtësisht si pasojë e përfundimit të afatit të qirasë.

Të detyrojë të paditurin I.T që të paguajë dëmshpërblimin për Universitetin “Aleksandër Moisiu” në vlerën 6.000 lekë në muaj si pasojë e mosdorëzimit në kohë të sendit që nga data 15.07.2014 e deri në ditën e dorëzimit të lokalit.

Të pranojë pjesërisht kërkesëpadinë e paditësit me të paditur Universiteti “Aleksandër Moisiu” Durrës [..].

Të detyrojë palën e paditur Universiteti “Aleksandër Moisiu” Durrës që t’i paguajë paditësit I.T vlerën e investimit të kryer prej tij në shumën prej 19.088.988 (nëntëmbëdhjetë milion e tetëdhjetë e tetë mijë e nëntëqind e tetëdhjetë e tetë) lekë.

Të rrëzojë si të pabazuar në prova e në ligj kërkimet për: “Detyrimin e palës së paditur Universiteti “Aleksandër Moisiu” Durrës për të përmbushur detyrimin kontraktor që rrjedh nga kontrata e qirasë nr. [..] duke rilidhur përsëri kontratën mes palëve”; “Detyrimin e palës së paditur të mos kryej asnjë veprim juridik (kontratë qiraje, përdorimi etj.) me asnjë subjekt tjetër, deri në përfundimin e zgjidhjes së mosmarrëveshjes”; “Detyrimin e palës së paditur të dëmshpërblejë paditësin në shumën 2.000.000 (dy milion) lek për fitimin e munguar, të ardhura që paditësi nuk i ka marrë si pasojë e bllokimit të aktivitetit në mënyrë të pa drejtë nga i padituri me shkresën nr. 925 prot., datë 24.10.2014 nga muaji Tetor 2014 e deri në përfundim të gjykimit, të cilat të përllogariten referuar deklarimeve vjetore dhe mujore të vitit 2011-2014”. [..]

Gjykata e Apelit Durrës me vendimin nr. [..], ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit civil nr. [..]”. [..]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [..] **çmon se rekursi i paraqitur nga pala e paditur UAMD**, përmban shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat e bëjnë pjesërisht të cenueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Durrës, për disponimin lidhur me padinë e paditësit I.T kundër të paditurit UAMD. Për pjesën tjetër të disponimeve vendimi duhet të lihet në fuqi. [..]

Lidhur me natyrën e kontratës objekt i mosmarrëveshjes midis palëve, gjykatat e faktit kanë vlerësuar se kontratat midis UAMD dhe I.T kanë natyrë të përzierë (qira dhe investim), duke u afruar më tepër me një marrëdhënie sipërmarrje dhe enfiteoze, për faktin se I.T ka kryer investime të konsiderueshme në ambientin e marrë me qira. Mbi këtë arsyetim gjykatat kanë legjitimuar kërkimin e paditësit për kompensimin e këtyre investimeve.

Për sa i përket kontratës së qirasë së lidhur ndërmjet I.T. dhe UAMD, Kolegji çmon se kjo kontratë ruan natyrën e saj civile, pavarësisht se është lidhur ndërmjet një subjekti privat dhe një subjekti publik, siç është universiteti publik shtetëror, si dhe faktit se lidhja e saj është realizuar nëpërmjet një procedure konkurrimi.

Ky kualifikim juridik mbetet i pandryshuar për sa kohë kontrata nuk është funksionalisht e orientuar drejt ushtrimit ose ekzekutimit të një shërbimi publik, nuk ka për objekt realizimin e punëve publike dhe as nuk synon ushtrimin apo përmbushjen e kompetencave, detyrave dhe funksioneve administrative të natyrës publike. Sipas nenit 2 të kontratës së qirasë objekt gjykimi, qëllimi i përdorimit të sendit është për ushtrim të aktivitetit të shërbimit, si bar kafe. Për rrjedhojë, sa kohë nuk plotësohet kriteri material për ta “kualifikuar” kontratën të natyrë administrative, ajo përfshihet në fushën e zbatimit të të drejtës civile dhe është objekt i kontrollit të gjykatave të zakonshme dhe jo atyre administrative¹ [..] (*shih vendimin nr. 00-2022-3899, datë 15.12.2022 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*).

Në kontratën e qirasë nr. 560/2 prot., datë 15.7.2009, është parashikuar kryerja e investimeve [..] dhe ajo është bazuar në VKM nr. 1712, datë 24.12.2008 “Për dhënie me qira ose enfiteozë të pasurive shtetërore”, e cila parashikon se [..] Kolegji konstaton se investimi është një nga kriteret përcaktuese të këtyre lloj kontratave dhe niveli i tij bën edhe dallimin midis një kontrate qiraje nga një kontratë enfiteoze.

1 Shiko vendimin nr. 00-2025-3064 (364), date 16.7.2025 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

Sikundër rezulton nga pika “I.4” e VKM nr. 1712/2008, një nga kriteret për dhënien në enfiteozë të pasurisë shtetërore është edhe niveli i investimit në pasuri për përmirësimin e pronës që duhet të jetë mbi 200% të vlerës së objektit. Në rastin e kontratës së qirasë, niveli i investimit sigurisht është kriter konkurrimi, por masa e tij nuk është e sanksionuar në mënyrë fikse.

Nisur nga sa më sipër, duke e përqasur parashikimin e VKM-së me rrethanat e rastit konkret Kolegji evidenton se, kontrata e lidhur midis I.T dhe UAMD nuk mund të jetë një kontratë enfiteoze, sa kohë ajo nuk përmban ndonjë parashikim lidhur me nivelin mbi 200% të investimit. Vetëm nëse kontrata midis palëve do të cilësohej si kontratë enfiteoze, ajo do të justifikonte zbatimin e nenit 795 të KC [..]

VKM nr. 1712/2008 nuk përmban ndonjë parashikim specifik lidhur me kthimin e sendit në përfundim të qirasë dhe të drejtat mbi investimin e kryer nga qiramarrësi. Për rrjedhojë, në mungesë të rregullimeve të posaçme, Kolegji referon dispozitat e përgjithshme mbi qiranë të KC i cili në nenin 814 parashikon se [..]. Dispozita në fjalë përcakton detyrimin e qiramarrësit për kthimin e sendit të dhënë me qira, duke sanksionuar standardin e përgjegjësisë së tij në përfundim të marrëdhënies kontraktore. Ajo vendos si rregull bazë që sendi t’i kthehet qiradhënësit në të njëjtën gjendje faktike dhe funksionale në të cilën është marrë, sipas përshkrimit kontraktor, duke përjashtuar vetëm konsumimin normal që rrjedh nga përdorimi i ligjshëm dhe i rregullt i sendit. Në mungesë të një përshkrimi të posaçëm në kontratë, dispozita vendos një prezumim ligjor në favor të qiradhënësit, sipas të cilit qiramarrësi konsiderohet se e ka marrë sendin në gjendje të mirë përdorimi.

Nga ana tjetër, norma kufizon përgjegjësinë e qiramarrësit, duke përjashtuar shprehimisht humbjen ose dëmtimin që vjen si pasojë e vjetërsisë, pra amortizimin natyror të sendit, i cili nuk përbën shkelje kontraktore. Për sendet e luajtshme, dispozita plotëson regjimin juridik duke përcaktuar edhe vendin e kthimit, si element i përmbushjes korrekte të detyrimit.

Lidhur me shpenzimet dhe përmirësimet/investimet e kryera nga qiramarrësi, Kolegji vlerëson se, në rastet kur kontrata e qirasë parashikon kryerjen e investimeve në objektin e dhënë me qira, por nuk rregullon shprehimisht regjimin juridik dhe përgjegjësinë për shpenzimet që lidhen me këto investime, atëherë do të gjejë zbatim neni 816 i KC [..] Në interpretim të kësaj dispozite, si rregull qiramarrësi në qoftë se bën përmirësime të sendit, nuk ka të drejtë të kërkojë kthimin e tyre, përveç rastit kur ato janë bërë me pëlqimin e qiradhënësit. Në rastin kur palët kontraktore nuk parashikojnë në mënyrë të shprehur përgjegjësinë lidhur me përmirësimet dhe investimet

në sendin e marrë me qira, sipas dispozitës së sipërcituar qiradhënësi është i detyruar të paguajë një kompensim, që i korrespondon shumës më të vogël midis shumës së shpenzimeve të kryera dhe vlerës së rezultatit të dobishëm (përmirësimit) në kohën e dorëzimit të sendit.

Në çështjen objekt rekursi, në nenin 4, pika 4 të kontratës nr. 5602, datë 15.7.2009 palët kanë parashikuar se, “[...] 4. *Qiradhënësi nuk ka asnjë detyrim për dëmshpërblim për investimet e kryera në sipërfaqen e dhënë me qira, përveç rasteve kur këto investime janë bërë me miratimin me shkrim të qiradhënësit*”. Pra, kryerja e investimit është pranuar nga palët në kontratë, nisur edhe nga fakti se dhënia me qira është kryer në bazë të VKM nr.1712/2008 [...] në bazë të të cilës investimi është një nga kriteret bazë të konkurrimit të subjektit.

Megjithatë nga kontrata del shprehimisht e rregulluar përgjegjësia e secilës prej palëve në raport me investimin e kryer, pasi parashikohet se qiradhënësi nuk ka asnjë detyrim për dëmshpërblim për investimet e kryera në sipërfaqen e dhënë me qira, përveç rasteve kur këto investime janë bërë me miratimin me shkrim të qiradhënësit. Ky parashikim në pikën 4.4 të kontratës nënkupton se investimi i kryer do të kthehet vetëm nëse miratohet me shkrim. Gjykatat kanë arsyetuar se në kontratat e qirasë të lidhura midis palëve fjala kyçe është “investim” dhe jo “qira”, por sikundër parashikon edhe VKM nr. 1712/2008, investimi është një nga kriteret e konkurrimit për efekt të marrjes me qira të objektit, ndërkohë palët me vullnetin e lirë kanë nënshkruar kontratat e qirasë, duke rënë dakord për të drejtat dhe detyrimet e tyre reciproke.

Për sa kohë vetë gjykatat e faktit kanë konstatuar dhe pranuar se, në kundërshtim të hapur me parashikimet e shprehura në kontratën e qirasë, ndërmjet palëve nuk janë kryer akt-rakordime për përcaktimin e nivelit, vlerës dhe natyrës së investimeve të pretenduara, si dhe nuk rezulton të jetë dhënë miratim paraprak dhe i shprehur me shkrim nga qiradhënësi për kryerjen e këtyre investimeve, atëherë këto rrethana përbëjnë kushte të mjaftueshme faktike dhe juridike për aplikimin e drejtpërdrejtë dhe të detyrueshëm të pikës 4.4 të Kontratës së Qirasë.

Kjo pikë e kontratës, në ushtrim të autonomisë kontraktore të palëve, disiplinon në mënyrë të qartë pasojat juridike të investimeve të kryera pa pëlqimin e qiradhënësit dhe përjashton çdo të drejtë kompensimi apo shpërblimi në favor të qiramarrësit, sa kohë nuk rezulton që investimet të jenë kryer me miratimin me shkrim të qiradhënësit.

Arsyetimi i gjykatave të faktit se pëlqimi i qiradhënësit për kryerjen e investimeve është dhënë nëpërmjet veprimeve konkludente, nuk është i bazuar në ligj dhe as në vullnetin kontraktor të palëve. Vetë kontrata

e qirasë ka parashikuar shprehimisht nevojën e një miratimi me shkrim të qiradhënësit për çdo investim, duke përjashtuar në mënyrë eksplicite mundësinë e zëvendësimit të këtij pëlqimi me sjellje faktike apo konkludente. Në këto kushte, çdo interpretim që pranon ekzistencën e një pëlqimi të nënkuptuar bie ndesh me parimin e autonomisë së vullnetit dhe me fuqinë detyruese të kontratës, sipas së cilës palët janë të lidhura jo vetëm nga përmbajtja, por edhe nga forma e pëlqimit që kanë zgjedhur vetë të “imponojnë”. Veprimet e pretenduara si konkludente nga ana e qiradhënësit nuk mund të barazohen juridikisht me pëlqimin e shprehur të kërkuar nga kontrata, pasi mungon elementi thelbësor i vullnetit të shprehur në formën e paracaktuar.

Për më tepër, pranimi i një standardi të tillë do të përbënte një devijim nga rregullimi kontraktor dhe do të cenonte sigurinë juridike, duke lejuar që detyrime të reja për qiradhënësin të lindnin jashtë kuadrit të dakordësuar midis palëve. Në këtë kuptim, pëlqimi me veprime konkludente mund të pranohet vetëm aty ku ligji ose kontrata nuk kërkonjë formë të posaçme për shprehjen e vullnetit. Kur kontrata e kushtëzon vlefshmërinë e investimeve nga ekzistenca e një pëlqimi të dhënë me shkrim, çdo përpjekje për ta zëvendësuar këtë kërkesë formale me veprime konkludente është juridikisht e pavlefshme dhe në kundërshtim me vullnetin kontraktor të palëve.

Sa sipër, Kolegji konkludon se vlerësimi jo i duhur i natyrës së marrëdhënies midis palëve dhe elementëve ligjorë që normojnë kontratën e qirasë në dallim nga ajo e enfitozës ose sipërmarrjes, e bën pjesërisht të cenueshëm vendimin e gjykatës së apelit për pjesën e disponimit lidhur me padinë e paditësit I.T kundër të paditurit Universiteti [..] Për pasojë për këtë pjesë vendimi i Gjykatës së Apelit Durrës duhet të priset pjesërisht dhe të dërgohet çështja për rigjykim pranë Gjykatës së Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm. Gjykata e apelit, në kuadër të rishqyrtimit duhet:

- *Të përcaktojë në mënyrë të qartë dhe përfundimtare natyrën juridike të kontratës së lidhur midis palëve;*
- *Të arsyetojë kualifikimin e kontratës së qirasë në përputhje me kriteret ligjore të përcaktuara nga VKM nr. 1712/2008 si dhe efektin juridik të investimit mbi të drejtat e qiramarrësit;*
- *Të analizojë dhe zbatojë në mënyrë strikte dhe të drejtpërdrejtë pikën 4.4 të kontratës së qirasë, sipas së cilës qiradhënësi nuk ka detyrim për dëmshpërblim të investimeve dhe përjashtim bëjnë vetëm investimet e miratuara paraprakisht dhe me shkrim nga qiradhënësi;*
- *Të vlerësojë pasojat juridike të faktit se nuk ekzistojnë akte rakordimi midis palëve dhe nuk ekziston miratim me shkrim për investimet e kryera;*

- Në rigjykim, gjykata e apelit duhet të realizojë një rishqyrtim substancial dhe të orientuar nga ligji, duke respektuar autonominë e vullnetit kontraktor.

Lidhur me pjesën tjetër të disponimeve, Kolegji e vlerëson të bazuar vendimin e Gjykatës së Apelit Durrës dhe për këto disponime ky vendim duhet të lihet në fuqi. [..]



**14. Vendim nr. 00-2025-503(86),
datë 12.02.2025 (uzufrukti:
forma e veprimit juridik)**

Maksima: Nuk mund të ngrihen pretendime për shpërblimin e vlerës së sendit apo pasoja të tjera të rrjedhura nga uzufrukti, nëpërmjet një padie që ka si shkak njohjen e marrëdhënies kontraktore të uzufruktit, e cila është absolutisht e pavlefshme që në gjenezë. Gjykata nuk mundet asesi të “ligjërojë” një marrëdhënie kontraktore, e cila konsiderohet se nuk ka ekzistuar ab initio, pasi një veprim juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të bëhet i vlefshëm, as me vullnetin e palëve dhe as me disponimin e gjykatës.

Fjalë kyçe: kontratë uzufrukti, veprim juridik absolutisht i pavlefshëm

Decision No. 00-2025-503(86), dated 12.02.2025 (usufruct: form of legal action)

Legal principle(s): No claims can be raised for the compensation of the value of the thing or other consequences arising from usufruct, through a lawsuit that has as its cause the recognition of the contractual relationship of usufruct, which is absolutely invalid from the genesis. The court cannot in any way “legitimate” a contractual relationship, which is considered not to have existed ab initio, since an absolutely invalid legal action cannot be made valid, neither by the will of the parties nor by the disposition of the court.

Keywords: usufruct contract, absolutely invalid legal action.

Rrethanat e çështjes:

[..] pala e paditur [..] Shpk, [..] për ushtrimin e aktivitetit të saj tregtar kjo shoqëri ka hyrë në marrëdhënie edhe me paditësen [..] Shpk. Kjo e fundit, në datën 10.7.1999 i ka dhënë në huapërdorje një makineri për

prodhim dërrasash, [...]Makineria i është dhënë në përdorim për një periudhë deri në dy vjet. Pas kalimit të afatit, makineria ka mbetur në përdorim të palës së paditur, por nuk rezulton që palët të kenë bërë ndonjë marrëveshje tjetër të shkruar.

Në datën 25.1.2010 palët kanë lidhur mes tyre një kontratë tjetër që e kanë emërtuar kontratë uzufrukti. [...] Në nenin 1 të kësaj kontrate është përcaktuar se kjo kontratë dhe anekset e saj janë e vetmja marrëdhënie midis palëve. Sipas kontratës, pala e paditur ka marrë në uzufrukt një pasuri të luajtshme, të përbërë nga 26 makineri, të përcaktuara në aneksin (listën) bashkëngjitur kësaj kontrate. Ndërmjet makinerive të dhëna në uzufrukt është edhe makineria “*Segatronchi Primultini* [...] Kontrata, siç parashikohet në nenin 3 është lidhur pa afat, ku përcaktohet se e paditura duhet t’i kthente disa ose të gjitha makineritë e dhëna në uzufrukt palës paditëse, brenda 3 ditëve nga njoftimi që do t’i bëhej për kthimin e tyre [...].

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Elbasan me vendimin [...] ka vendosur: “*Rrëzimin e padisë si të pabazuar në ligj e në prova*”. [...]

Gjykata e Apelit Durrës me vendimin [...], ka vendosur:

“*Lënien në fuqi të vendimit [...]*”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] çmon se vendimi i Gjykatës së Apelit Durrës është i bazuar në ligj, e për pasojë ky vendim duhet të lihet në fuqi. [...] në analizë të vendimmarrjeve të gjykatave më të ulëta Kolegji konstaton se, nëpërmjet padisë objekt gjykimi është kërkuar njohja e marrëdhënies së uzufruktit të krijuar midis palëve sipas marrëveshjes së datës 25.1.2010, për përdorimin e makinerive të linjës së përpunimit të drurit. [...]

Uzufrukti është një instrument juridik, i cili mundëson përdorimin e pasurisë nga një person i tretë, duke mbajtur një balancë midis interesave të pronarit dhe uzufruktarit. [...] Neni 232 i KC [...] Në thelb, uzufrukti është një e drejtë reale, e cila i jep një personi (uzufruktarit) të drejtën për të përdorur dhe për të përfituar nga një pasuri e luajtshme ose e paluajtshme, e cila i përket një pronari tjetër, duke u “kufizuar” nga detyrimi për të mos ndryshuar natyrën e pasurisë ose destinacionin ekonomik të saj.

Kolegji vlerëson se kufizimi për ruajtjen e destinacionit ekonomik të sendit, që legjislatori imponon mbi uzufruktarin, nuk i referohet funksionit që sendi ka zakonisht, por atij funksioni që pronari i ka atribuar sendit. Pra, në çdo rast nuk është regjimi juridik i sendit (i cili mund të ndryshojë), por qëllimi i përdorimit që i është “destinuar” sendit, i cili përcakton detyrimin e uzufruktarit.

Në frymën e legjislacionit civil shqiptar, uzufrukti është një e drejtë e përkohshme, e cila mund të kufizohet për një periudhë të caktuar kohe

ose të vijojë deri në vdekjen e uzufruktarit. Përkohshmëria e uzufruktit justifikohet nga vetë natyra e të drejtës së pronësisë, e cila do të humbiste karakterin e saj absolut, nëse uzufrukti do të zgjatej pa kufi në kohë apo nëse do të lejohej trashëgimi i të drejtës së uzufruktit nga uzufruktari.

Lidhur me mënyrat e krijimit të uzufruktit, neni 233 i KC [...] Uzufrukti ligjor krijohet automatikisht në bazë të ligjit, si për shembull në rastin e të drejtës së uzufruktit që mund të kenë prindërit mbi pasurinë e fëmijëve të tyre të mitur. Uzufrukti me marrëveshje krijohet në bazë të një marrëveshjeje midis palëve, e cila duhet të formalizohet përmes një akti noterial. Uzufrukti me testament, e ka bazën në vullnetin e *de cuius-it*, i cili mund të caktojë me testament një uzufruktar mbi pasurinë e tij pas vdekjes. Mënyra e fundit e krijimit të uzufruktit sipas nenit 233 të KC është nëpërmjet parashkrimit fitues. Për fitimin e uzufruktit të një sendi nëpërmjet parashkrimit fitues, duhet të plotësohen të gjitha kushtet që legjislatori parashikon për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues (nenet 168 dhe 169 të KC), por në këtë rast nuk fitohet pronësia mbi sendin, por një e drejtë reale uzufrukti mbi të.

Lidhur me formën e veprimit juridik me të cilin krijohet uzufrukti, neni 235 i KC [...] rezulton se në rastet e krijimit të uzufruktit me anë të kontratës, kjo e fundit duhet të bëhet me akt noterial, pavarësisht nga lloji i pasurisë mbi të cilën vendoset uzufrukti. Nëse pasuria mbi të cilën kalohet një e drejtë uzufrukti është e paluajtshme, atëherë krahas hartimit në formë noteriale, kontrata duhet edhe të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Forma e veprimit juridik është një kufizim që i vendoset autonomisë së vullnetit kontraktor, i imponuar nga konsideratat e legjislatorit në drejtim të rëndësisë që i jep disa veprimeve juridike në raport me të tjerat. Neni 663 i KC [...] dhe neni 83, paragrafi i dytë i KC [...] Për shkak të rëndësisë që të drejtat reale paraqesin në qarkullimin civil, forma e kontratës për krijimin e një të drejte reale si ajo e uzufruktit kërkohet *ad substantiam*, për vetë vlefshmërinë e veprimit juridik. Mosrespektimi i kërkesave të formës së kontratës së uzufruktit, çon në nulitetin e saj.

Në çështjen objekt rekursi jemi përpara një uzufrukti të krijuar midis palëve ndërgjyqëse me anë të një veprimi juridik (kontrate), të hartuar në formë shkresore (shkresë e thjeshtë), duke mos respektuar kriterin e formës noteriale të parashikuar nga ligji. Siç edhe kanë konstatuar gjykatat e faktit, nëpërmjet padisë së vërtetimit të qenies së marrëdhënies juridike të uzufruktit, pala paditëse ka kërkuar që me vendim gjyqësor të njihet ekzistenca e uzufruktit, e cila mbart për palët të drejta dhe detyrime civile të kërkuara në pjesët e tjera të padisë. Kolegji i gjen të bazuara konstatimet

e kryera nga gjykatat e faktit se në rastin konkret jemi përpara një veprimi juridik *nul*, për shkak të mosrespektimit të formës të kërkuar nga ligji për efekt vlefshmërie.

Për rrjedhojë, pala paditëse nuk mund të pretendojë shpërblimin e vlerës së sendit apo pasoja të tjera të rrjedhura nga uzufrukti, nëpërmjet një padie që ka si shkak njohjen e marrëdhënies kontraktore të uzufruktit, e cila është absolutisht e pavlefshme që në gjenezë. Gjithashtu, gjykata nuk mundet asesi të “ligjërojë” një marrëdhënie kontraktore, e cila konsiderohet se nuk ka ekzistuar *ab initio*, pasi një veprim juridik absolutisht i pavlefshëm nuk mund të bëhet i vlefshëm, as me vullnetin e palëve dhe as me disponimin e gjykatës.

Një rast i fitimit të uzufruktit me parashkrim fitues me titull, është pikërisht kur një person i kalon një personi tjetër uzufruktin e një sendi dhe kontrata hartohet me shkresë të thjeshtë. Në këtë rast mosrespektimi i formës nuk kushtëzon fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, mjafton që të plotësohen kushtet e tjera që lidhen me kalimin e kohës dhe sjelljen e subjektit në raport me sendin mbi të cilin gëzon uzufruktin (neni 168 i KC). [...] Në analogji për sa më sipër, me plotësimin e kushteve ligjore që janë: (i) ekzistenca e një sendi të aftë që të fitohet uzufrukti mbi të, (ii) ekzistenca e një veprimi juridik për kalimin e uzufruktit i cili nuk duhet të jetë i ndaluar nga ligji, (iii) ekzistenca e posedimit të sendit të vazhdueshëm dhe të pandërprerë si dhe (iv) kalimi i kohës së përcaktuar në ligj, mund të fitohet një e drejtë reale uzufrukti mbi këtë send.

Sikundër analizohet edhe nga gjykatat në vendimmarrjet e tyre, veprimi juridik që ka pasur si synim krijimin e marrëdhënies së uzufruktit i bërë me shkresë të thjeshtë [...] dhe në raport me paraqitjen e kërkesëpadisë, nuk plotësohet afati 5 (pesë) vjeçar i parashikuar nga nenit 168 i KC. Ndërkohë, sa i përket fitimit të një të drejte uzufrukti nëpërmjet parashkrimit fitues pa titull, në kuptim të nenit 169 të KC kjo mënyrë fitimi pronësie shtrihet vetëm mbi pasuritë e paluajtshme, duke përjashtuar sendet e luajtshme. Për rrjedhojë parashkrimi fitues pa titull nuk mund të shërbejë si mënyrë e krijimit të uzufruktit në rastin konkret, ku pasuria përfaqësohet nga një send i luajtshëm (makineri prodhimi).

Gjithsesi, edhe në rast se do të ishim përpara një situatë ku uzufrukti potencialisht do të fitohej nëpërmjet parashkrimit fitues, në vlerësim të Kolegjit, do të ishte atribut vetëm i palës që përfiton nga uzufrukti (uzufruktari/ në rastin konkret pala e paditur) për të pretenduar nëpërmjet padisë këtë mënyrë fitimi mbi uzufruktin. Një mënyrë e tillë e fitimit të të drejtës së uzufruktit, në rrethanat e rastit konkret, nuk mund të pretendohet nga pala paditëse, e cila ka cilësinë e pronarit të sendit.

[..] Në çështjen objekt rekursi, për sa kohë shkak mbi të cilin pala paditëse mbështet kërkimet e padisë lidhet me njohjen (e të drejtave dhe detyrimeve) të një uzufrukti, i cili për shkak të ligjit është absolutisht i pavlefshëm, atëherë pretendimi mbi ekzistencën e marrëdhënies së uzufruktit nuk mbështetet në një shkak të ligjshëm dhe padia si e tillë është e pabazuar. [..]



**15. Vendim nr. 00-2025-2728(343),
datë 10.07.2025 (kontratë shërbimi
përmbartimor: zgjidhja e kontratës)**

Maksima: 1. Paraqitja e një padie me kërkim të dyfishtë për zgjidhjen e kontratës së shërbimit përmbartimor kur kreditori nuk parapaguan tarifën përmbartimore dhe njëkohësisht kërkitimi i pagesës së saj të plotë në formën e shpërblimit të dëmit të shkaktuar, nuk gjen mbështetje në kuadrin ligjor. 2. Veprimi juridik i kryer në emër të të përfaqësuarit nga një përfaqësues i papajisur me tagra përfaqësimi apo në kapërcim të këtyre tagrave, përfaqëson një veprim juridik të paefektshëm. Ky veprim juridik mund të bëhet efektiv vetëm nëse miratohet më vonë nga i përfaqësuari.

Fjalë kyçe: kontratë shërbim përmbartimor, (mos)pagim tarifë përmbartimore.

Decision No. 00-2025-2728(343), dated 10.07.2025 (execution service contract: termination of the contract)

Legal principle(s): 1. Filing a lawsuit with a double request for termination of the execution service contract when the creditor does not prepay the execution fee and at the same time requesting its full payment in the form of compensation for the damage caused, is not supported by the legal framework. 2. A legal action performed on behalf of the represented by a representative not equipped with representation rights or in violation of these rights, represents an ineffective legal action. This legal action can become effective only if it is later approved by the represented.

Keywords: execution service contract, (non)payment of execution fee.

Rrethanat e çështjes:

[..] shoqëria [..] Shpk [..] dhe pala e paditur, shoqërisë “Cez Shpërndarje” ShA, janë lidhur 87 kontrata shërbimi përmbarimor. [..] Kontratat janë tip, të miratuara me Urdhrin nr. 8543/2, datë 1.11.2010 “Për miratimin e kontratës tip të shërbimit, që lidhet midis shoqërisë përmbarimore/ përmbaruesit gjyqësor privat dhe palës së interesuar përpara fillimit të procedurave të ekzekutimit”, të Ministrit të Drejtësisë. Shoqëria [..] do të kryente ekzekutimin [..] sipas tarifave përmbarimore që përcaktohet në nenin 9 të Udhëzimit nr. 5/1240, datë 15.9.2009 “Për caktimin e tarifave për shërbimin e ofruar nga shërbimi përmbarimor privat”. [..]tarifa përmbarimore ishte parashikuar që do të likuidohej me dy këste. [..] Deri në momentin e ngritjes së padisë, nga pala e paditur është likuiduar vetëm vlera e kështit të parë për secilën nga 87 kontratat e shërbimit përmbarimor, [..] Pala paditëse ka vijuar kryerjen e shërbimit përmbarimor, duke realizuar veprimet përmbarimore që i përkasin fazës së ekzekutimit vullnetar dhe më tej ka vijuar veprimet për ekzekutimin e detyrueshëm. Për këtë, nga pala paditëse janë vendosur sekuestro në llogaritë e shumë debitorëve të palës së paditur. Në momentin e fillimit të fazës së ekzekutimit të detyrueshëm, sipas kontratës, palës së paditur i lindte detyrimi për të kryer pagimin e kështit të dytë të çmimit kontraktor. Por, në fakt, prej saj nuk është kryer asnjë pagesë, me gjithë njoftimet e herëpashershme të paditësit. [..]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë me vendimin [..], ka vendosur:

“Pranimin e kërkesëpadisë. Zgjidhjen e 87 (tetëdhjetë e shtatë) kontratave të shërbimit përmbarimor që fillojnë nga nr[.] Detyrimin e palës së paditur shoqëria “Cez Shpërndarje” SHA të paguajë kështin e dytë të çmimit të përcaktuar në kontratat e shërbimit përmbarimor që fillojnë nga [..] në vlerën 1,949,068 (një milion e nëntëqind e dyzet e nëntë mijë e gjashtëdhjetë e tetë) lekë”. [..]

Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin [..], ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit nr. [..]”.

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [..] **çmon se rekursi i ushtruar nga pala e paditur OSHEE SHA,** përmban shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat e bëjnë të cënueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Tiranë, e për pasojë ky vendim duhet të prishet dhe çështja të kthehet për rishqyrtim. [..]

Konflikti gjyqësor lidhet pikërisht me kështin e dytë të tarifës përmbarimore dhe pala paditëse ka kërkuar zgjidhjen e kontratave të shërbimit

përmbarimor për mospërmbushje të detyrimit të palës së paditur (për mospagim të kësaj tarife) e po ashtu ka kërkuar pagesën e saj të plotë, në formën e shpërblimit të dëmit të shkaktuar, në të njëjtën mënyrë sikurse të ishin kryer të gjitha veprimet përmbarimore në ekzekutim të titullit ekzekutiv.

Lidhur me momentin kur bëhet pagesa e tarifës përmbarimore, përpara Kolegji është shtruar për diskutim çështja nëse referuar përcaktimeve të ligjit nr.10031, datë 11.12.2008 “Për shërbimin përmbarimor privat” dhe Udhëzimit nr. 1240/5, datë 15.9.2009, mund të detyrohet pala e paditur (në cilësinë e kreditorit) që të bëjë pagesën e kësteve të tarifës përmbarimore, për kalimin në ekzekutim të detyrueshëm, kur vetë palët dhe ligji kanë përcaktuar se kjo tarifë duhet parapaguar në mënyrë që të kalohet në fazën e ekzekutimit të detyrueshëm. Sipas nenit 525 të KPC-së, shpenzimet përmbarimore parapagohen nga kreditori dhe për rrjedhojë detyrimi (i cili i komunikohet debitorit), përbëhet nga detyrimi principal plus tarifat përkatëse përmbarimore.

Neni 525 i KPC-së (*në fuqi në kohën e kryerjes së veprimeve përmbarimore*) parashikonte se, [...] Krahas parashikimeve të KPC-së, duke qenë se në rastin objekt gjykimi ekzekutimi i detyrueshëm është kryer nga një përmbarues gjyqësor privat, Kolegji i referohet edhe parashikimeve të ligjit të posaçëm nr. 10031, datë 11.12.2008 “Për shërbimin përmbarimor gjyqësor privat”, i ndryshuar. Në nenin 47 ky ligj parashikon se, [...] Neni 48 i këtij ligji, nën titullin “tarifat shtesë”, parashikon se [...]

Në zbatim të ligjit të sipërcituar është miratuar Udhëzimi nr. 1240/5, datë 15.9.2009 [...]i cili parashikonte se tarifa e një subjekti përmbarimor përbëhet nga një tarifë normale, përveç tarifës shtesë që mund të vihet sipas kushteve të nenit 48 të ligjit nr. 10031 dhe shpenzimeve sipas nenit 525 të KPC. Norma e tarifës bazë të subjektit përmbarimor përcaktohet si një shumë fikse, bazuar në vlerën e tarifës dhe shpenzimeve të nevojshme për kryerjen e një veprimi përmbarimor. Sipas pikës “III” të udhëzimit rezulton se, [...]Lidhur me mbledhjen e tarifave përmbarimore dhe pasojave në rast mos parapagimi të tyre, në pikën “VI” të tij, udhëzimi parashikonte [...] Në interpretim të këtyre dispozitave, rezulton se tarifa përmbarimore përcaktohet dhe paguhet në momentin e fillimit të procedurave të ekzekutimit të detyrueshëm dhe për këtë arsye njihet nga ligji si tarifa e fillimit të procedurës përmbarimore. Nëse gjatë procedurës së ekzekutimit të detyrueshëm evidentohen tarifa shtesë apo shpenzime, të cilat kushtëzohen nga veprime të caktuara që duhet të kryejë përmbaruesi gjyqësor, atëherë përmbaruesit i lind e drejta të kërkojë pagimin e tyre, duke përcaktuar masën e tyre dhe duke njoftuar subjektin e ngarkuar

me pagimin e tyre, në momentin e kryerjes së veprimit përmbarimor që shoqërohet me tarifën shtesë apo shpenzimin përkatës.

Detyrimi i cili i nënshtrohet ekzekutimit, duke përfshirë edhe tarifën fikse përmbarimore, është i përcaktuar që në momentin e parë të fillimit të procedurës së ekzekutimit të detyrueshëm. Gjithashtu, tarifat për veprimet shtesë apo shpenzimet përmbarimore, janë të përcaktueshme dhe duhet të përllogariten e dokumentohen nga përmbaruesi gjyqësor, menjëherë me kryerjen e veprimit përmbarimor, të cilit ato i përgjigjen.

Në rastin objekt rekursi, vetë palët në zbatim të ligjit të posaçëm, kanë përcaktuar në kontratë si do të kryhej pagesa dhe pasojat, kur ajo nuk kryhet sipas kontratës dhe ligjit. [...]Në përputhje me këto parashikime rezulton se pagimi i tarifës së plotë nga kreditori duhet të kryhet para ekzekutimit të detyrueshëm dhe mospërmbushja e këtij detyrimi pas sjell ndërprerjen e ekzekutimit dhe zgjidhjen e kontratës.

Për sa më sipër, përmbaruesi gjyqësor duhet të kishte vepruar në përputhje me parashikimet kontraktore, duke i lënë fillimisht afat kreditorit në pagimin e tarifës dhe nëse ai nuk vepronte të zgjidhte kontratën. Kreditori është i lirë të paguajë ose jo tarifën dhe nëse ai nuk e bën një gjë të tillë penalizohet vetëm me ndërprerjen e ekzekutimit dhe jo me detyrimin për realizimin e kësaj tarife. Kjo pasojë është e sanksionuar në mënyrë të shprehur në kreun “VI” të [...] Udhëzimit nr. 1240/5, datë 15.9.2009 [...]

Kolegji konstaton se, pala paditëse (shoqëria përmbarimore) rezulton të ketë vepruar në kundërshtim me sa sanksionohet në dispozitat e udhëzimit si dhe parashikimet kontraktore, pasi kjo palë ka vijuar me kryerjen e disa veprimeve përmbarimore, që i përkisnin fazës së ekzekutimit të detyrueshëm të titujve ekzekutivë, ndërkohë që nuk kishte marrë ende si parapagim tarifën e plotë të shërbimit përmbarimor (këstin e dytë të tarifës përmbarimore). Zbatimi korrekt i klauzolave kontraktore dhe i Udhëzimit nr. 1240/5 prej palës paditëse nënkupton që, pas përfundimit të fazës së ekzekutimit vullnetar, kjo palë duhet të kishte komunikuar me palën e paditur për pagimin e tarifës së plotë para se të kalonte në fazën e ekzekutimit të detyrueshëm. Në rast se pala e paditur nuk do të paguante këstin e dytë të tarifës përmbarimore, të zgjidhte kontratën, duke i kthyer dokumentacionin asaj.

Kërkimi i padisë në rastin konkret paraqitet kontradiktor, pasi pala paditëse kërkon në këtë moment, pra pas kryerjes së veprimeve të ekzekutimit të detyrueshëm, zgjidhjen e kontratës dhe në të njëjtën kohë pagesën e tarifës përmbarimore. Sikundër u specifikua edhe më sipër, në referim të Udhëzimit nr. 1240/5, zgjidhja e kontratës së shërbimit përmbarimor kërkohet në momentin që kreditori nuk parapaguan tarifën

përmbartim dhe nuk parashikon sanksione apo pasoja lidhur me pagimin e kësaj tarife, pasi presupozohet se përmbartuesi nuk kryen asnjë veprim vijues pa u kryer pagimi i tarifës. Në këto kushte paraqitja e një padie të tillë, me këtë kërkim të dyfishtë, nuk mund të gjejë mbështetje në kuadrin ligjor që rregullon dhe disiplinon një situatë të tillë. [...]

Lidhur me pretendimet e parashtruara në rekurs sa i përket ndërgjyqësisë dhe rolit të studios ligjore, Kolegji vlerëson se pala e paditur është përfaqësuar prej studios ligjore [...] gjatë nënshkrimit të kontratave të shërbimit me palën paditëse, në bazë të prokurës së përgjithshme [...] ku ndër të tjera rezulton që studios ligjore t'i jetë dhënë edhe tagri "[...] t'i kërkojë përmbartuesit gjyqësor privat të caktuar nga shoqëria e shërbimeve ligjore ekzekutimin e urdhrave ekzekutivë lidhur me faturat e papaguara nga klientët e "CEZ Shpërndarje" SHA, si dhe të kryejë të gjitha veprimet e nevojshme me përmbartuesin gjyqësor privat, deri në ekzekutimin përfundimtar dhe të plotë të çdo urdhri ekzekutiv".

Gjykatat më të ulëta kanë konkluduar se, studioja ligjore ka vepruar në cilësinë e përfaqësueses së të paditurit, shoqërisë, [...] për lidhjen e kontratave me shoqërinë [...] Fakti që pala e paditur ka kryer pagesën e kështit të parë të tarifës së shërbimit përmbartimor, mbështet konkluzionin se studioja ligjore në fjalë mund të ketë vepruar si përfaqësuese e palës së paditur, duke i lidhur kontratat në emër dhe për llogari të saj, duke dhënë miratim të mëvonshëm të veprimeve të kryera nga përfaqësuesi, sipas nenit 78/1 të KC [...] Në interpretim të kësaj dispozite rezulton se veprimi juridik i kryer në emër të të përfaqësuarit nga një përfaqësues i papajisur me tagra përfaqësimi apo në kapërcim të këtyre tagrave, përfaqëson një veprim juridik të paefektshëm. Ky veprim juridik mund të bëhet efektiv vetëm nëse miratohet më vonë nga i përfaqësuari. Konfirmimi/miratimi i mëvonshëm i veprimit juridik të kryer nga përfaqësuesi pa tagra ose në kapërcim të tyre, duhet të jetë një miratim konkret që i referohet veprimit juridik konkret dhe të shprehë dhe pasqyrojë saktë qëllimin për t'i pranuar pasojat e tij. Në rastin konkret, pagesa e kështit të parë të tarifës përmbartimore konsiderohet miratim konkret dhe i mjaftueshëm në kuptim të nenit 78 të KC.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe mbi të gjitha Gjykata e Apelit Tiranë, në rolin e saj si gjykatë rishikuese (ligji dhe fakti) nuk ka zhvilluar një hetim gjyqësor të gjithanshëm të çështjes, në vlerësim të natyrës juridike të mosmarrëveshjes objekt gjykimi dhe interpretimit të qartë dhe qëllimor të dispozitave ligjore mbi tarifat përmbartimore në ekzekutimin e detyrueshëm, me qëllim vlerësimin e rolit të kreditorit në pagesën e tarifës përmbartimore dhe rregullave ligjore e kontraktore që normojnë këtë

detyrim në raport me zgjidhjen e kontratës së shërbimit përmbarimor.

Në këtë drejtim, Kolegji identifikon disa elemente, të cilat duhet të rivlerësohen nga gjykata e apelit në kuadër të rigjykimit:

- i. *Të zbatohen në mënyrë korrekte normat e posaçme në fuqi në kohën e kryerjes së veprimeve përmbarimore (KPC, ligji nr. 10031/2008 dhe Udhëzimi nr.1240/5 i vitit 2009) për mënyrën e pagesës së tarifës së shërbimit përmbarimor privat dhe marrëdhëniet kontraktore që burojnë prej tyre, duke identifikuar saktë kufijtë e detyrimit të kreditorit për parapagim nga detyrimi për pagesë pas ekzekutimit të detyrueshëm.*
- ii. *Të analizohet rasti kur përmbaruesi kryen veprime ekzekutimi pa qenë parapaguar tarifa e shërbimit përmbarimor dhe cilat janë pasojat në raport me kreditorin. A mund të kërkojë përmbaruesi pagesën për këto veprime apo do të duhej të ndërmerre veprime për ndërprerjen e procedurës së ekzekutimit të detyrueshëm dhe kthimin e akteve/ dokumenteve?*
- iii. *Të vlerësohet në mënyrë të drejtë natyra e padisë dhe të identifikohet si qëndron raporti midis kërimit për pagesën e tarifës së shërbimit përmbarimor me zgjidhjen e kontratës së shërbimit përmbarimor, si kërkime reciprokisht përjashtuese.*
- iv. *Të analizohen aspektet e provueshmërisë së përfaqësimit dhe miratimit të veprimeve të përfaqësuesit ligjor (në rastit konkret studios ligjore), në dritën e nenit 78 të KC.*

Zbatimi i detyrimeve ligjore të mësipërme, si dhe e të tjerave që eventualisht mund të dalin gjatë rigjykimit, do ta lejojnë gjykatën e apelit, që në përputhje me kërkesat e ligjit procedural e atij material të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes. [..]

II. Parashkrimi fitues



16. Vendim Njësues nr. 00-2022-4596, datë 26.10.2022 (parashkrim fitues me titull)

Maksima: Me termin “veprim juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë” të përdorur në nenin 168 të KC, do të kuptohen vetëm veprimet juridike sipas përkufizimit të dhënë në nenin 79 të KC, duke përjashtuar nga zbatimi i kësaj dispozite, **çdo titull tjetër të ndryshëm që përmban fitimin e një të drejte pronësie;**

Nga fusha e zbatimit të nenit 168 të KC janë të përjashtuara si rregull shkeljet që sipas këtij Kodi shkaktojnë pavlefshmëri relative të veprimit juridik;

Jo çdo shkelje e ligjit që shkakton pavlefshmëri absolute të veprimit juridik, përfshihet në konceptin e veprimit “të ndaluar nga ligji” sipas nenit 168 të KC. Në këtë koncept do të përfshihen ato veprime juridike absolutisht të pavlefshme, në kundërshtim me një normë urdhëruese/ ndaluese të ligjit e cila mbron një interes publik, në përputhje me kriteret e parashikuara në nenet 92 dhe 677 të KC.

Fjalë kyçe: veprim juridik për kalimin e pronësisë, pavlefshmëri absolute/relative, veprim i ndaluar nga ligji.

**Unifying Decision No. 00-2022-4596, dated 26.10.2022
(acquisitive prescription on the basis of a legal title)**

Legal principle(s): The term “legal act aimed at transferring ownership” used in Article 168 of the Civil Code shall be understood only as legal acts according to the definition given in Article 79 of the Civil Code, excluding from the application of this provision any other title that contains the acquisition of a property right;

As a rule, violations that, according to this Code, cause relative invalidity of the legal act are excluded from the scope of application of Article 168 of the Civil Code;

Not every violation of the law that causes absolute invalidity of the legal act is included in the concept of an act "prohibited by law" according to Article 168 of the Civil Code. This concept shall include those absolutely invalid legal acts, in violation of a mandatory/prohibitive norm of the law that protects a public interest, in accordance with the criteria provided for in Articles 92 and 677 of the Civil Code.

Keywords: *legal act for transferring ownership, absolute/relative invalidity, act prohibited by law.*

Rrethanat e çështjes:

[..] ka rezultuar e provuar se, me AMTP nr.684, datë 01.08.1994, familja bujqësore me kryefamiljar të paditurin M.P, ka marrë në fshatin Sukth, Durrës, mes të tjerash edhe tokë arë prej 5 000 m², në parcelën me nr. 63/11. Kjo familje bujqësore, referuar gjendjes familjare në datën 01.08.1991 ka qenë e përbërë nga 4 anëtarë.

Midis palëve ndërgjyqëse, paditësit D.B. dhe të paditurit M.P. është përfunduar kontrata e qirasë nr. 1106/781, datë 09.03.1998, me akt noterial. [...] i padituri i jep paditësit me qira një sipërfaqe prej 4 790 m², në parcelën nr. 63/11, [...]

Palët kanë deklaruar në kontratë se, kjo tokë jepet me qira për afat 30 vjeçar, kundrejt një vlere qiraje të përgjithshme prej 500 mijë lekë për të gjithë periudhën e qirasë, shumë kjo e likuiduar jashtë zyrës noteriale. Po kështu në kontratën e qirasë, palët kanë parashikuar edhe një klauzolë me këtë përmbajtje: *"Palët deklarojnë se këtë kontratë 30 vjeçare e konsiderojnë edhe si kontratë shitjeje me detyrimin që, sapo të fillojë zbatimi i ligjit të shitblerjes së tokës bujqësore për këtë zonë, të përpilojnë aktin noterial të shitjes pa asnjë pagesë tjetër nga qiramarrësi, sepse vlera e sipërme e paguar prej tij si qira 30 vjeçare, është në fakt vlefte e plotë e shitjes së kësaj sipërfaqe toke".*

[...] Me prokurën e posaçme [...], të paditurit [...] kanë autorizuar të afërmin e tyre Z.P. që të kryejë procedurat për regjistrimin e pronës prej 4 790 m² në ZVRPP Durrës.

Palët e paditura gjithashtu kanë autorizuar po këtë këtë përfaqësues, që të marrë vendimin nga Këshilli i Kujdestarisë për të miturën E.P. dhe më pas të nënshkruajë aktin noterial të shitjes së tokës në favor të z. D.B., duke qenë plotësisht i lirë që të vendosë vetë për kushtet e kontratës.

Në datën 10.11.2009, paditësi i është drejtuar me shkrim përfaqësuesit

të të paditurve, duke i kujtuar që të zbatojë detyrimet që i janë lënë me prokurën e posaçme të datës 15.08.2003. Ky i fundit i është përgjigjur me shkrim se nuk merr përsipër që të nënshkruajë për të paditurit në asnjë dokument, pasi ato kanë vite që ndodhen jashtë shtetit dhe se përfaqësuesi për një kohë të gjatë nuk ka patur komunikim me ta.

Paditësi, duke qënë në posedim të sendit objekt gjykimi, i është drejtuar gjykatës me padinë me objekt njohje pronar kundrejt palëve të paditura, duke pretenduar se e ka fituar pronësinë mbi sendin objekt gjykimi me parashkrim fitues me titull, me mirëbesim sipas nenit 168 të KC.

[..] Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, [..] ka vendosur rrëzimin e kërkesëpadisë [..]

Gjykata e Apelit Durrës, [..] ka vendosur lënien në fuqi të vendimit [..]

Procedura para Gjykatës së Lartë dhe nevoja për njësimin e praktikës gjyqësore

[..] Në vijim të kësaj analize, në çështjet ligjore të shtruar për diskutim, Kolegji:

- në ushtrim të së drejtës dhe detyrimit kushtetues dhe ligjor, që lidhet me funksionin nomofilatik;
- duke pasur parasysh praktikat e ndryshme të gjykatave të niveleve më të ulëta dhe të vetë Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, që vijnë për shkak se mund të ketë disa interpretime të nenit 168 të KC;
- meqenëse përpara Gjykatës së Lartë gjenden për shqyrtim raste të ngjashme, për të cilat duhet të jepet një zgjidhje e njësuar në interpretimin e ligjit material;
- në zbatim të nenit 35/3, 472/a, 481 dhe 482/a të KPC, të ndryshuar me ligjin nr. 44/2021;

[..] Mbi këtë bazë, Kolegji vlerësoi se çështjet që duhet të shtrohen për njësim janë:

(1) Me termin “veprim juridik për kalimin e pronësisë”, sipas nenit 168 të KC do të kuptohen ngushtësisht vetëm veprimet juridike sipas përkufizimit të nenit 79 të KC apo do të kuptohet gjerësisht çdo lloj veprimi tjetër i ligjshëm, titull i aftë për të kaluar pronësinë ?

(2) Cili është kuptimi i veprimit juridik “...që nuk është i ndaluar nga ligji”? Cilat shkelje të normave juridike përfshihen në këtë kategori? Si vepron neni 168 i KC, në raport me veprimet juridike në shkelje të dispozitave që shkaktojnë pavlefshmëri relative dhe absolute të veprimit juridik? [..]

Arsyetimi i Kolegjit:

i) Konsiderata të përgjithshme mbi të drejtën e pronës dhe institutin e parashkrimit fitues me titull.

E drejta mbi pasurinë në përgjithësi dhe e drejta e pronës në veçanti përbëjnë bazën e sistemit ekonomik në Republikën tonë. Ajo është e drejtë themelore kushtetuese e kujtdo. [...] Në përputhje edhe me konsideratat e mbajtura nga jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese ndër vite, garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime jo proporcionale, d.m.th. kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale.

[...] Në bazë dhe për zbatim të këtyre parashikimeve kushtuese, KC ka parashikuar edhe mjetet ligjore të fitimit të pronës, të mbrojtjes dhe realizimit të saj. Një prej tyre është ai që në doktrinë njihet si parashkrimi fitues, i cili rregullohet në nenet 168 dhe 169 të KC. Parashkrimi fitues ndahet në dy lloje, me titull dhe pa titull. Parashkrimi fitues me titull, ndahet sërish në dy lloje, kur bëhet fjalë për anën subjektive të poseduesit, d.m.th. mirëbesimin apo keqbesimin. Kur posedimi i pandërprerë ka qenë në mirëbesim, atëherë afatet e kohëkalimit do të mjaftohen së qeni 10 vite për sendet e paluajtshme dhe 5 vite për sendet e luajtshme. Ndërsa, kur posedimi i pandërprerë ka qenë në keqbesim atëherë afatet e kohëkalimit dyfishohen. Ndërkohë parashkrimi fitues pa titull, i prezantuar rishtazi me KC në fuqi, parashikohet në nenin 169 të tij. Ndryshe nga parashkrimi fitues me titull, kjo mënyrë fitimi pronësie vepron ekskluzivisht mbi sendet e paluajtshme. Nën të njëjtat kushte të posedimit të qetë dhe të pandërprerë dhe nën të njëjtat kërkesa për sjellje me sendin sikur të ishte pronari i vërtetë i tij, parashkrimi fitues pa titull nuk kërkon asnjë titull për të vepruar si mënyrë fitimi pronësie; nuk kërkon anën subjektive të subjektit që përfiton nga ajo; dhe afati i kohëkalimit është gjithmonë 20 vjet.

Duke qenë se ky interpretim bëhet në funksion të zgjidhjes së çështjes objekt gjykimi, Kolegji do të trajtojë vetëm mjetin ligjor konkret [...] konkretisht padinë e njohjes pronar dhe parashkrimin fitues me titull sipas nenit 168 të KC, [...]

47. Parashkrimi fitues me titull, në klasifikimin doktrinar, është përfshirë në kategorinë e mënyrave origjinale të fitimit të pronës, ku kalimi i pronësisë mbi një send bëhet në kundërshtim me vullnetin e pronarit të tij ose kur e drejta dhe/ose sendi krijohen rishtaz, pa kaluar nga një subjekt i së drejtës tek tjetri. [...] Në vështrim të përcaktimit ligjor të cituar më sipër, që një person të fitojë pronësinë me anë të parashkrimit fitues me titull duhet të konstatohen këto kushte-premisa: **(i) ekzistenca e një sendi të aftë për t'u tjetërsuar;** **(ii) ekzistenca e një veprimi juridik që të ketë për qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë dhe që të mos jetë i ndaluar nga**

ligji; **(iii)** *ekzistenca e faktit juridik të posedimit të këtij sendi në mënyrë të pandërprerë*; **(iv)** *ekzistenca e mirëbesimit të poseduesit dhe sjellja e tij me sendin sikur të jetë ai pronari*; **(v)** *kalimi i afatit të parashikuar nga ligji prej 5 ose 10 vjetësh (vendimi (307), dt. 29.06.2010, i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë).*

Pra, në përgjithësi kjo mënyrë fitimi pronësie kërkon posedimin e sendit nga jopronari, si të ishte i tillë, dhe vazhdimi i posedimit për një kohë të paraparë nga ligji. [...] Posedimi i sendit në kuptimin cilësor, duhet të konsistojë në një sjellje të vazhdueshme, paqësore, të qetë dhe të pandërprerë të poseduesit me sendin, sikur të ishte ai pronari i saj. Në këtë mënyrë nga elementet cilësorë të posedimit të listuara më lart në mënyrë telegrafike dhe shteruese dalin dy kategori të mëdha elementesh, kategoria materiale e elementeve cilësorë të posedimit (*corpus*) dhe kategoria subjektive e elementeve cilësorë të posedimit (*animus*).

Elementi material "*corpus*" lidhet me sjelljen dhe pushtetin faktik të ushtruar nga poseduesi mbi sendin. Ky pushtet duhet të përbëjë një sjellje faktike prej pronari, jo episodike, por të qëndrueshme në kohë dhe të pasegmentuar nëpërmjet ndërprerjesh. [...] që sjellja prej pronari e përfituesit të mos jetë e dhunshme dhe e fshehtë. [...]

Elementi subjektiv cilësor i posedimit (*animus rem sibi habendi*), është gjithçka që tregon në mënyrë të padyshimtë qëndrimin psikik të përfituesit përkundrejt pasurisë që ai ushtron pushtetin e pronarit, por që nuk është i tillë. Kjo do të thotë që përfituesit duhet të sillet me sendin si të ishte pronari ekskluziv i tij. [...]

Neni 168 i KC nuk jep një përkufizim të mirëbesimit, për efekt të zbatimit të kësaj dispozite.

[..]

Kolegji i referohet dispozitave të tjera që rregullojnë posedimin, të cilat duhen zbatuar dhe interpretuar në mënyrë sistematike me nenin 168 të KC. Në nenin 305 të KC, [...] Kjo dispozitë parashikon rastet se kur posedimi është i ligjshëm dhe me një interpretim të kundërt (*per a contrario*), posedimi është i paligjshëm, kur nuk buron prej vullnetit të pronarit, në bazë të një veprimi juridik apo akti administrativ. Më tej, sipas nenit 306 të KC, poseduesi është në mirëbesim kur nuk e ka ditur dhe nga rrethanat nuk kishte se si ta dinte se posedimi i tij është i paligjshëm, pra se buron jo prej vullnetit të pronarit apo në bazë të një veprimi juridik të paligjshëm.

Mirëbesimi, si gjendje e brendshme psikike, duhet të ekzistojë vetëm për kohën e realizimit të veprimit juridik për fitimin e pronësisë. [...] Kjo do të thotë se posedues në mirëbesim është ai person që në kryerjen e veprimit juridik, tregon kujdesin mesatar, të një njeriu mesatar, për të

verifikuar nëse e drejta i ka kaluar nga pronari në bazë të një veprimi juridik të ligjshëm.

[..] Titulli është shkaku i cili ka aftësinë të transferojë pronësinë, që provon dhe justifikon posedimin si pronar apo edhe mirëbesimin e përfituesit në këtë mënyrë fitimi pronësie. Titulli mund të konsiderohet i aftë për të kaluar pronësinë e sendit vetëm kur objekti që individualizohet në të korrespondon në mënyrë të mjaftueshme me pasurinë, me pasurinë mbi të cilën efektivisht është ushtruar posedimi në sasi dhe cilësinë e kërkuar nga ligji².

Kështu, duhet të ekzistojë një përputhshmëri e mjaftueshme midis identitetit faktik dhe juridik të sendit të poseduar dhe atij të pretenduar për t'u fituar me parashkrim fitues me titull. Titulli është një element autonom dhe esencial që individualizon sendin dhe kufijtë e veprimit të institutit të parashkrimit fitues sipas nenit 168 të Kodit, në kuptimin që ai duhet të jetë i aftë të përcaktojë pasurinë e transferuar, në mënyrë që të ruhet njëjtësia e identitetit të objektit të kësaj mënyre fitimi pronësie dhe proporcionaliteti midis pritshmërive të ligjshme të personave mbi asetet e tyre dhe mbrojtjes juridike që gëzojnë këto pritshmëri nga rendi juridik.

Fituesi i sendit bëhet pronar që nga çasti që parashkrimi është plotësuar³, ç'ka do të thotë se pavarësisht se sa e vonë është padia e fituesit të ri të pronësisë, vendimi i gjykatës sipas nenit 170 të KC ka karakter konstatues e jo konstitutiv, që do të thotë se konfirmon një marrëdhënieje juridike ekzistuese dhe nuk e krijon atë. Data e perfeksionimit të kohëkalimit të parashikuar nga ligji shënon momentin final juridik të ndërrimit të titullaritetit të pronësisë nga ish pronari tek pronari i ri. Ndaj neni 170 i KC, interpretuar sistematikisht me nenin 32/b të KPC, për të përmbyllur konstatimin e këtij fakti juridik, ka lënë në disponibilitetin e pronarit të bërë rishtazi, një padi njohje e cila i kundrejtohet ish-pronarit, për ta detyruar këtë të fundit të njohë të drejtën e pronësisë dhe për të mundësuar sakaq regjistrimin e pasurisë në regjistrat publik.

Instituti i parashkrimit fitues është edhe një politikë diskrecionare e pushtetit ligjvënës të çdo shteti, kryesisht në disiplinimin dhe ekonomizimin e tokës apo pasurive të paluajtshme në përgjithësi, që përbëjnë një burim të kufizuar natyror dhe si të tillë të shterueshëm. [..]

[..]

2 Një qëndrim i tillë është mbajtur nga Gjykata e Kasacionit të Italisë në vendimin dt. 26.01.2000, nr. 866.

3 (Shiko vendim i Gjykatës së Lartë, Koleqji Civil, Nr.11111-00639-00-2006 i Regj. Themeltar, Nr.00-2008-544 i vendimit (214), dt. 18.03.2008)

GJEDNJ, ka theksuar se parashkrimi fitues që titullon një subjekt tjetër pronar, duke shuar të drejtën e pronarit të mëparshëm, i shërben dy interesave publikë të rëndësishëm:

1) parandalimin e pasigurisë juridike dhe padrejtësisë në trajtimin e kërkesave të vonuara;

2) garantimin që posedimi faktik dhe e drejta e pronësisë, *de iure* të përputhen. [..]

ii) Mbi kuptimin e “*veprimit juridik juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë*”

[..] Kuptimi i përgjithshëm i veprimit juridik, si një nënkategori e veprimeve të ligjshme, jepet në nenin 79 të KC, [..] Veprimi juridik sipas kësaj dispozite nënkupton shprehjen e vullnetit të një ose më shumë subjekteve të së drejtës private, të cilit/ve i jepet pushteti të disponojë/ në mbi të drejtat e tij/tyre ose të marrë/in përsipër detyrime karshi një subjekti tjetër privat. Veprimet juridike që kanë për qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë rregullohen në dispozita të tjera të KC. Ato mund të jenë të njëanshme (rasti tipik është testamenti) ose të dyanshme, sikurse mund të jetë kontrata. [..]

Ndërkohë me ligje të veçanta, ligjvënësi mund të parashikojë si mënyra të fitimit të pronësisë edhe fakte të tjera juridike, të përfshira në kategorinë e veprimeve të tjera të ligjshme. Të tilla mund të jenë aktet administrative, si shfaqje e ligjshme e vullnetit të shtetit, nëpërmjet të cilave kalon e drejta e pronësisë nga një subjekt i së drejtës publike tek një subjekt privat. [..] Kuptimin e përgjithshëm të aktit administrativ, e më tej, të atij që ka për qëllim tjetërsimin e pronës shtetërore nga shteti tek individ, nuk e gjejmë në KC, por në ligjin nr. 49/2012 [..] dhe në ligje të veçanta [..]

Në nenin 2 të ligjit nr. 49/2012 parashikohet [..] Nisur nga ky përkufizim, akti administrativ që ka për qëllim kalimin e pronësisë, do të konsiderohet shprehja e vullnetit të ligjshëm të organit publik, ndaj një subjekti të përcaktuar të së drejtës, që krijon apo lind të drejtën e pronësisë.

[..] Aktet administrative që kalojnë pronësinë nga shteti tek individ, dallojnë nga veprimet juridike që kanë për qëllim kalimin e pronësisë, pasi ndryshe nga subjektet e së drejtës private, shteti, në disponimin e pronës shtetërore, nuk gëzon autonomi të plotë vullneti. Veprimtaria e tij është e kufizuar nga norma të së drejtës publike që përcaktojnë kushtet dhe kriteret se si apo kujt subjekti privat do t'i kalojë pronësia mbi një send të luajtshëm apo të paluajtshëm. [..] dhe prona shtetërore duhet të administrohet në përputhje me këtë interes.

Këtu Kolegji sjell si shembull, aktet e marrjes së tokës në pronësi, të cilat

janë akte administrative të një natyre individuale, nëpërmjet të cilave ka kaluar pronësia e tokës bujqësore nga shteti tek subjektet privatë. [...]. Ligjvënësi u ka dhënë të drejtë organeve të krijuara me ligj të posaçëm që me anë të këtyre akteve të disponohet mbi të drejtën e pronësisë së tokës bujqësore nga pronë shtetërore në pronë private (*shih vendimin unifikues nr. 2, datë 10.03.2014 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, paragrafi 20*).

Nga përmbajtja e nenit 168 të KC, qartazi vërehet se kjo dispozitë, si titull mbi të cilin mund të pretendohet fitimi i pronësisë, përmend vetëm veprimet juridike, duke përjashtuar sakaq të gjithë titujt e tjerë të pronësisë, si pjesë e kategorisë së fakteve juridike, si bazë për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull.

Për të kuptuar këtë zgjedhje të legjislatorit, në lidhje me aktet që janë të afta të konstituojnë mënyrën origjinale të fitimit të pronësisë të parashkrimit fitues me titull, Kolegji çmon të bëjë një vështrim të nenit 168 të KC, së pari historik, me legjislacionin civil të mëparshëm që ka vepruar në vendin tonë dhe, së dyti krahasues, me legjislacionet e vendeve të Evropës Perëndimore, nën modelin e të cilëve është frymëzuar edhe legjislacioni ynë.

[..]

Nga kjo analizë rezulton se neni 168 i KC është një përjasje *mutatis mutandis* i dy ligjeve civile të sipërcituara që kanë vepruar në vendin tonë në periudhën e diktaturës komuniste, përkatësisht i nenit 44 të Dekretit nr. 2083, datë 06.07.1955 “*Mbi Pronësinë*” dhe nenit 91 të KC të Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë (Kodi Civil i vitit 1981). [...] Pra, çdo veprim juridik disponimi mbi tokën ishte i ndaluar nga ligji dhe, njëkohësisht, askush nuk mund të sillej si pronar me tokën.

Ndërkohë ky parashikim, nuk i përgjigjet zhvillimeve të reja ekonomike që pasuan vitet ‘90 në Republikën e Shqipërisë.

Në fillim të proceseve demokratike, [...] Me ligjin nr.7501, datë 19.07.1991 “Për Tokën”, [...]. Më pas, me ligjin nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave Ish Pronarëve”, [...] shteti bënte shpronësimin e vetvetes, duke ia kaluar të drejtën e pronësisë individëve. Të gjitha këto mënyra kalimi pronësie përbëjnë titull për subjektin i cili fiton ose rifiton tagrat e pronarit mbi një send të paluajtshëm, pasi ato janë fakte juridike të kategorisë së veprimeve të ligjshme të njerëzve, të cilat sjellin lindjen e marrëdhënies juridike të pronësisë. Pra ato janë akte që titullojnë një subjekt të së drejtës pronar mbi një send.

Sikurse mund të konkludohet, edhe pse reminishencë e kodeve të mëparshme, neni 168 i KC, përmban një ometim të qartë legjislativ, për shkak se legjislatori nuk ka parashikuar të gjithë rrethin e fakteve juridike

të cilët mund të qëndrojnë në themel të parashkrimit fitues me titull. Kjo dispozitë ka përjashtuar *apriori* të gjitha format e tjera të kalimit të pronësisë me ligj të veçantë. **Mëtimi është i tillë që nuk mund të shërohet me interpretim të zgjeruar nga ana e gjyqtarit të juridiksionit të zakonshëm**, në të kundërt ai do të bënte një normë të re juridike, duke e zgjeruar tej parashikimit të ligjit kategorinë e titujve të pronësisë, të cilat ky i fundit shprehimisht i ka përjashtuar. Kjo do të vinte në kundërshtim me nenin 145/1 të Kushtetutës [..]

Në vijim të kësaj analize, Kolegji arrin në konkluzionin se neni 168 i KC, i cili i është nënshtruar kontrollit kushtetues nga Gjykata Kushtetuese, si autoriteti ekskluziv kompetent për të verifikuar pajtueshmërinë e ligjit me rendin kushtetues, në mënyrë të qartë, si tituj pronësie, ka parashikuar vetëm veprimet juridike që kanë për qëllim kalimin e pronësisë, sipas nenit 79 të KC dhe sipas dispozitave të tjera të po këtij Kodi, që rregullojnë dhe titullojnë në mënyrë të posaçme se cilat janë veprimet juridike të kësaj natyre, kontratat apo veprimet juridike të njëanshme. Kolegji vlerëson se nga formulimi i dispozitës dhe nga interpretimi sistematik i KC, nuk ekzistojnë mënyra të tjera interpretimi. Kolegji vlerëson se për arsyet e parashtruara më sipër, është e nevojshme një ndërhyrje legjislative nga ana e ligjvënësit, për riformulimin e nenit 168 të KC, në pajtim me Kushtetutën e dhe regjimit aktual ekonomik dhe pronësor të Republikës së Shqipërisë, por deri në atë moment eventual, ligji do të duhet të interpretohet dhe zbatohet sipas konkluzioneve të Kolegjit në këtë vendim njësuës, nga gjykatat më të ulëta, në raste të ngjashme.

iii) Mbi kuptimin e veprimit juridik “që nuk është i ndaluar nga ligji”

[..] Në këtë mënyrë, duhet kuptuar se fitimi i pronësisë, sipas nenit 168 të KC, nuk rrjedh për shkak të veprimit juridik në vetvete, por për shkak të vërtetimit të njëkohshëm të atyre fakteve juridike të parashikuara në këtë dispozitë, ku posedimi i gjatë dhe mirëbesimi përbëjnë bazën e lindjes së të drejtës së pronësisë. Megjithatë, legjislatori, ka vendosur një kufizim, se pronësia nuk mund të fitohet, nëse ka për bazë një veprim juridik të ndaluar nga ligji. [..]

KC nuk jep një përkufizim të “*veprimit juridik të ndaluar nga ligji*” dhe në pamje të parë, ky koncept është shumë i përgjithshëm. Në dhënien e një kuptimi të drejtë të këtij koncepti, duhet patur kujdes pasi nga një interpretim i zgjeruar, mund të kufizohet në mënyrë joproporcionale e drejta e poseduesit në mirëbesim për të fituar pronën dhe për lirinë e veprimtarisë ekonomike, aq sa neni 168 i KC të mbetet i pazbatueshëm ose të gjejë zbatim në raste shumë të kufizuara. [..]

iii/a) Natyra dhe rëndësia e shkeljeve të legjislacionit civil

Duhet thënë se jo çdo shkelje e dispozitave të KC apo të ligjeve të tjera që zbatohen në mënyrë komplementare në marrëdhëniet juridike midis privatëve dhe në veprimet juridike të realizuara midis tyre, mbart të njëjtën rëndësi juridike. [...] Në analizë të nenit 79 të KC, veprimi juridik që të jetë i vlefshëm duhet që të plotësojë këto kushte: 1) palët që kryejnë veprimin juridik duhet të kenë zotësinë për të vepruar; 2) vullneti i brendshëm i palëve në një veprim juridik duhet të përputhet me shfaqjen e tij të jashtme, i cili duhet të jetë i lirë dhe i pavesuar; 3) në përmbajtje, veprimi juridik të mos vijë ndesh me dispozita që kanë natyrë urdhëruese dhe që kufizojnë lirinë e vullnetit të palëve; 4) veprimi juridik duhet të realizohet në formën e kërkuar nga ligji. Fryma e legjislacionit tonë në fuqi është se vetëm në rast të mungesës së njërit prej këtyre elementeve do të ndodhemi përpara rastit të pavlefshmërisë së veprimit juridik (*shih vendim unifikues nr. 1/2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

Në varësi të rëndësisë së shkeljes ligjore dhe përmbajtjes së dispozitës së cenuar, KC, ka parashikuar dy lloje të pavlefshmërisë së veprimeve juridike, relative dhe absolute. Me qëllim zgjidhjen e çështjes së shtruar për njësim dhe për të qartësuar konceptin e veprimeve juridike që janë të ndaluara nga ligji, fillimisht, Kolegji çmon të marrë në analizë, kuptimin, shkaqet dhe dallimin midis dy llojeve të pavlefshmërisë së veprimit juridik.

Neni 92 i KC, rregullon institutin e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik, [...] Në vështrim të tërësisë së dispozitave që rregullojnë institutin e pavlefshmërisë, veprimi juridik absolutisht i pavlefshëm mund të përcaktohet si veprim juridik i cili, për shkak të shkeljes së ligjit ose për shkak tjetër të parashikuar në ligj, nuk ka fuqi juridike ose është i paafët të sjellë pasojat juridike të synuara nga palët. [...] Veprimi juridik që është absolutisht i pavlefshëm, nuk shkakton pasojat juridike që synojnë palët. Pavlefshmëria absolute mund të pretendohet nga kushdo që ka interes, ajo mund t'i kundrejtohet si palës tjetër të veprimit juridik, ashtu edhe çdo personi i tretë. [...] (*shih vendim unifikues nr. 5/2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

Nga ana tjetër, instituti i pavlefshmërisë relative të veprimit juridik është parashikuar në nenin 94 të KC, [...] Rastet e listuara në këtë dispozitë janë rrethana që shkaktojnë pavlefshmëri relative të veprimit juridik, i anulueshëm me vendim gjyqësor dhe vetëm me kërkesë të palës së interesuar. Këto rrethana prekin interesa të ngushta të palëve të veprimit juridik dhe lidhen me shfaqjen e vullnetit të tyre në botën e jashtme ose me zotësinë e tyre për të vepruar. Si rrjedhojë pala e dëmtuar ka të drejtën ta konvalidojë apo ta miratojë veprimin e kryer, për shkak se kjo palë ka

të drejtën të disponojë lirisht të drejtat e saj. Kolegji vlerëson të theksojë se rastet e pavlefshmërisë relative, të parashikuara në nenin 94 të KC, nuk përbëjnë një listë shteruese. Këtu, Kolegji sjell në vëmendje parashikimin e nenit 57 dhe 94 të KF, që përbën një rast të pavlefshmërisë relative të veprimit juridik të parashikuar me ligj të posaçëm. [..]

Nga analiza e mësipërme, Kolegji vlerëson se, për nga pasojat që sjellin dhe për nga rrethi i subjekteve të dëmtuara, shkeljet e ligjit civil, që shkaktojnë pavlefshmëri relative të veprimit juridik, kanë një rendësi dytësore në raport me shkeljet që shkaktojnë pavlefshmëri absolute sipas nenit 92 të KC. Këto të fundit janë të tilla që krahas interesave të palëve palëve të veprimit juridik mund të prekin edhe interesa të të tretëve apo edhe një interes publik (sikurse do të analizohet në mënyrë më të detajuar në vijim). Për këtë arsye mbi veprimin juridik absolutisht të pavlefshëm, palët nuk mund të disponojnë lirisht duke e konvaliduar atë, ashtu sikurse palët nuk mund të disponojnë mbi interesin publik. Si rrjedhojë pasojat e shkeljes rrjedhin *ex lege*, pavarësisht vullnetit të tyre.

iii/b) Raporti midis veprimeve juridike të pavlefshme dhe veprimit të ndaluar nga ligji sipas nenit 168 të Kodit Civil.

- *Në lidhje me veprimet juridike relativisht të pavlefshme.*

[..] Në parim, vlen të theksohet se, nuk mund të cilësohen të ndaluara veprimet juridike, të cilat ligji i cilëson të vlefshme dhe për rrjedhojë të ligjshme deri në momentin kur pala e interesuar nuk kërkon anulimin e tyre. Veprimet e ndaluara për nga rëndësia e interesit që mbrojnë dhe për nga graviteti i shkeljes së ligjit, nuk mund të shndërrohen në veprime të lejuara me vullnetin e palës së prekur nga shkak i pavlefshmërisë, nëpërmjet konvalidimit. Kjo do të thotë se një veprim juridik që është i ndaluar nga ligji për shkak të natyrës dhe përmbajtjes së tij, është i tillë që prej fillimit dhe mbetet i tillë deri në momentin që vetë ligjvënësi, nisur nga konsiderata sociale, ekonomike apo politike, e liberalizon me një ndryshim të mëvonshëm legjislativ. Për rrjedhojë një veprim i tillë, nuk mund të ligjërohet me vullnetin e palës, por vetëm me vullnetin e ligjvënësit në një moment të caktuar kohor.

Nga ana tjetër, duke qenë se veprimet juridike të anulueshme janë të vlefshme derisa të anulohen me vendim gjykatë, pronësia mbi sendet, do të fitohet ose sipas veprimit juridik, si një mënyrë e prejardhur e fitimit të pronës, ose sipas një mënyre tjetër origjinale, pasi mënyrat e fitimit të pronës nuk janë konkurruese, por përjashtojnë njëra-tjetrën.

Në doktrinën juridike dhe në jurisprudencën ndërkombëtare, në interpretim të Kodit Civil të Republikës së Italisë dhe të Republikës së

Francës, që kanë shërbyer pjesërisht si model edhe për hartimin e Kodit tonë Civil, është pranuar se mënyrat origjinale të fitimit të pronës, që kanë për bazë një veprim juridik për kalimin e pronësisë dhe posedimin, sikurse janë parashkrimi fitues me titull (shih për analogji nenin 168 të KC) apo fitimi i sendeve të paluajtshme me mirëbesim (shih për analogji nenin 166 të KC), shërojnë kryesisht situatën ku pronësia ka kaluar nga jopronari dhe jo kur jemi para një veprimi juridik të anulueshëm. Ky është edhe thelbi i këtyre dy mënyrave origjinale të fitimit të pronës, ku pronësia fitohet rishtazi, pa vullnetin e pronarit të mëparshëm dhe për këtë shkak nuk vlen parimi se askush nuk mund të transferojë më shumë të drejta nga sa ai ka (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*).

Logjika e kësaj doktrine është se titulli i pronësisë mbi një send të luajtshëm apo të paluajtshëm, i prekur nga një prej të metave që e bëjnë të anulueshëm një veprim juridik, nënkupton situatën ku e drejta ka kaluar prej pronarit, por vullneti i palës së veprimit juridik është i vesuar. Një veprim i tillë është i vlefshëm dhe sjell pasojat e dëshiruara nga palët, që në momentin e kryerjes së tij, derisa nuk i janë anuluar efektet, në mënyrë prapavepruese, me vendim gjyqësor të formës së prerë, me kërkesën e palës së prekur nga shkak i pavlefshmërisë. Në një situatë të tillë, poseduesi me mirëbesim i një sendi të luajtshëm apo të paluajtshëm, është pronar që prej fillimit, për shkak të titullit, si një mënyrë e prejardhur të fitimit të pronës. Këtë të drejtë të tij me karakter absolut dhe këtë titull pronësie, ai mund t'ia kundrejtojë çdo të treti, pasi asnjë tjetër, përveç palës, nuk legjitimohet të pretendojë pavlefshmërinë relative të veprimit juridik. Ndërkohë, me anulimin me efekt retroaktiv të veprimit juridik relativisht të pavlefshëm, poseduesit me mirëbesim që prej fillimit do i mungonte titulli i përshtatshëm për kalimin e pronësisë, si një nga kushtet thelbësore për fitimin e pronës sipas kësaj mënyre.

Përsa i përket palës së dëmtuar nga shkak i pavlefshmërisë, mund të thuhet se veprimet juridike relativisht të pavlefshme, mund të konvalidohen prej saj me veprime të mëpasshme. Në doktrinën juridike është pranuar se konvalidimi mund të bëhet në 3 forma: 1) konvalidim i shprehur, i heshtur ose i prezumuar⁴. Konvalidimi i prezumuar është rasti kur pala e interesuar, e konvalidon veprimin juridik, duke mos ushtruar të drejtën e padisë për anulimin e veprimit juridik, brenda afatit të parashikuar në ligj.

Sipas nenit 103 të KC, padia për të kërkuar shpalljen e pavlefshmërisë së veprimit juridik, parashkruhet brenda 5 viteve. Për të kuptuar natyrën

4 Shiko Baltasar Benusi, "Obligimet dhe kontratat përgjithësisht", Botim i Ministrisë së Drejtësisë 1931, faqe 178.

juridike të këtij afati, Kolegji çmon të marrë në analizë disa institute të së drejtës civile, të lidhura me të.

E drejta e padisë në kuptimin material, jepet në nenin 112 të KC. [...] Rastet e humbjes të së drejtës subjektive janë të përcaktuara shprehimisht në ligj (*shih vendim unifikues nr. 5, datë 31.05.2011 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

[..]

Në vijim të kësaj analize, Kolegji vlerëson se afati 5 vjeçar, i parashikuar në nenin 103 të KC mbart në vetvete elemente miks të një afati prekluziv dhe një afati parashkrimi. Kjo pasi, me kalimin e këtij afati, subjektit të interesuar nuk i humb thjeshtë dhe vetëm e drejta e padisë, nëse nuk e ushtron atë, por njëkohësisht konvalidohet veprimi juridik, i cili mbetet përjetësisht i vlefshëm, pasi nuk ka asnjë autoritet tjetër përveç gjykatës që ti anulojë efektet. Parashkrimi sipas kësaj dispozite, është një parashkrim i veçantë që ka për bazë konfirmimin. Kjo do të thotë se me kalimin e këtij afati, shuhet përjetësisht edhe të drejtat subjektive civile të tjetërsuara nëpërmjet veprimit juridik relativisht të pavlefshëm.

Kodi Civil, krahas parashkrimit shues, ka njohur edhe parashkrimin fitues me titull të sanksionuar konkretisht në nenin 168, objekt i kësaj analize. Afati i parashkrimit fitues për poseduesin e sendit, përbën njëkohësisht edhe një afat prekluziv dekadent për të drejtën subjektive të pronësisë së pronarit të mëparshëm. Ky i fundit e humbet të drejtën e pronësisë për shkak të neglizhencës së tij për ta ushtruar atë brenda afatit të parashikuar nga ligji. Dispozitat që rregullojnë afatin e parashkrimit shues të padisë së anulimit të veprimit juridik dhe afatin e parashkrimit fitues me titull sipas nenit 168 të KC, duhen analizuar sipas një lidhjeje logjike dhe juridike. [..]

Një nga kushtet për të fituar pronësinë sipas nenit 168 të KC është posedimi i pandërprerë me mirëbesim për një afat prej 5 vitesh për sendet e luajtshme dhe 10 vitesh për sendet e paluajtshme. Nëse posedimi është me keqbesim këto afate dyfishohen. Për të vlerësuar raportin midis këtyre afateve dhe afateve të parashkrimit shues të padisë së anulimit të veprimit juridik, Kolegji sjell në vëmendje rregullin e përgjithshëm të parashikuar në nenin 117 të KC, që parashikon momentin *a quo* se kur fillon të ecë afati i parashkrimit të padisë. Në këtë dispozitë sanksionohet si parim se afati i parashkrimit nis nga data e lindjes së të drejtës së padisë, pra nga data kur titullari i të drejtës subjektive është cenuar dhe ka marrë dijeni për cenimin dhe subjektin cenes.

Në nenin 104 të KC, parashikohet në mënyrë të posaçme momenti se kur palës së dëmtuar nga pavlefshmëria e veprimit juridik, për çdo rrethanë

pavlefshmërie sipas nenit 94 të KC, i lind e drejta e padisë së anulimit. [..]

Në rastin e parashikuar në shkronjën “b” të nenit 104 të KC, pra kur veprimi juridik është kryer në kushtet e mashtrimit, kanosjes apo lajthimit, maksimalisht e drejta për të ngritur padinë e anulimit, parashkruhet brenda 8 vitesh nga data e kryerjes së veprimit juridik. Pra afatit 3 vjetor maksimal brenda të cilit lind e drejta e padisë, i shtohet edhe afati 5 vjeçar i parashkrimit të padisë. Sikurse mund të konstatohet, ky afat është më i shkurtër se afati 10 vjeçar i parashikuar në nenin 168 të KC, për posedimin e pandërprerë të sendeve të paluajtshme. Sipas shkronjës “c”, në të gjitha rastet e tjera, afati maksimal i ngritjes së padisë është 5 vjet nga data e kryerjes së veprimit juridik.

Ndërkohë, rrethanat e parashikuara në shkronjën “a” të kësaj dispozite, lidhen me rastet e pavlefshmërisë të veprimit juridik të parashikuar në shkronjat “a” dhe “b” të nenit 94 të KC, kur veprimi juridik është kryer nga i mituri mbi 14 vjeç pa pëlqimin e prindit ose nga personi madhor te cilit i është hequr ose kufizuar për të vepruar, pa pëlqimin e kujdestarit.

Një nga kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik është zotësia e plotë për të vepruar e palëve që marrin pjesë në të. Ligjvënësi kërkon zotësinë për të vepruar të palëve për shkak të prezumimit se vullneti i një të pazoti nuk mund të jetë i saktë. [..]

[..]

Rasti i parashikuar në shkronjën “a” të nenit 104 të KC, lidhet në fakt me rrethana që pezullojnë ecjen e afatit të parashkrimit të padisë së anulimit. Ato nuk përcaktojnë momentin se kur pala e dëmtuar merr dijeni për shkakun e pavlefshmërisë, si datë e lindjes së të drejtës së padisë, por lidhen me pamundësinë juridike dhe objektive të tyre për të ngritur padi. Instituti i pezullimit të afatit të parashkrimit është parashikuar në nenin 129 e vijues të KC dhe nënkupton ngrirjen e afateve të parashkrimit me vërtetimin e rrethanave të parashikuara nga ligji, që pamundësojnë objektivisht ngritjen e padisë nga palët e interesuara.

Kolegji vlerëson se, neni 104/a i KC duhet interpretuar në harmoni me nenin 129/d të KC, i cili, si rregull i përgjithshëm, parashikon se pezullohen afatet e parashkrimit të padisë nga të miturit ose personat të cilëve iu është kufizuar ose iu është hequr zotësia për të vepruar, deri sa e fitojnë këtë zotësi, kur nuk kanë përfaqësues ligjor. Këtu Kolegji sjell në vëmendje nenin 171 të KC, i cili ka parashikuar se dispozitat mbi pezullimin dhe ndërprerjen e afatit të parashkrimit shues, zbatohen edhe për afatin e parashkrimit fitues. Kjo do të thotë se në rastin e parashikuar në shkronjën “a” të nenit 104, bashkë me afatin 5 vjeçar për ngritjen e padisë së anulimit, pezullohet njëkohësisht edhe afati 10 vjeçar i parashkrimit fitues, për poseduesin e

sendit, i cili e ka fituar posedimin në bazë të një veprimi juridik që është i prekur nga një prej rrethanave të pavlefshmërisë të parashikuar në nenin 94 “a” dhe “b”. Kjo do të thotë se në të tilla raste, afati i parashkrimit shues të padisë të anulimit, fillon të ecë njëkohësisht me afatin e parashkrimit fitues, si moment *a quo*. Pra edhe në këtë rast, afati i parashkrimit 5 vjeçar të padisë së anulimit ecën paralelisht me afatin e parashkrimit fitues 10 vjeçar sipas nenit 168 të KC.

Në rastet kur bëhet fjalë për veprimet juridike që kanë për objekt pasurinë e të miturve, duhet të mbahen në vëmendje edhe parashikimet e KF në lidhje me përgjegjësinë prindërore për administrimin e kësaj pasurie. Në mënyrë të veçantë në nenin 234 të KF, [...] Kolegji vlerëson se veprimi juridik i realizuar në kundërshtim me nenin 234 të KF, nuk shkakton pavlefshmëri absolute, por relative. [...]

Kur veprimi juridik i realizuar nga përfaqësuesi ligjor i të miturit plotëson kushtet e vlefshmërisë, verifikimi i përmbushjes së interesit më të lartë të fëmijës do të bëhet rast pas rasti dhe mosdhënia e autorizimit paraprak të gjykatës nuk nënkupton *apriori* se ky interes nuk është përmbushur. Madje edhe në gjykimin e iniciuar me padinë e anulimit sipas nenit 234 të KC, gjykata do të vlerësojë në varësi të rrethanave konkrete nëse veprimi juridik i tjetërsimit pa autorizimin paraprak të gjykatës ka përmbushur realisht interesin më të lartë të fëmijës dhe nuk do e shpallë në çdo rast të pavlefshëm, sipas një vlerësimi *apriori*, vetëm pse nuk është marrë paraprakisht miratimi nga gjykata.

[...] Duke iu rikthyer nenit 168 të KC, kur veprimi juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, është kryer me të mitur ose në emër dhe për llogari të të miturit, rrethanat që shkaktojnë pavlefshmërinë relative sipas KC, duhen lexuar dhe interpretuar në harmoni me nenin 234 të Kodit të Familjes. Në këtë rast padia mund të ngrihet nga palët e legjitimuara në këtë dispozitë brenda një afati 5 vjeçar nga data e kryerjes së veprimit juridik, sipas parashikimit të përgjithshëm të neneve 103 dhe 104/c të KC.

[...] Në vijim të kësaj analize, mund të thuhet se, nëse pala e interesuar, e dëmtuar nga shkak i pavlefshmërisë relative, brenda afatit 5 vjeçar apo maksimalisht 8 vjeçar të parashikuar në nenin 104, nuk ngre padinë e anulimit të veprimit juridik, ai veprim është konvaliduar. Tashmë nuk do të ishte e nevojshme që poseduesi në mirëbesim të priste edhe disa vite të tjerë që të fitonte pronësinë mbi sendin sipas një mënyre primare të fitimit të pronësisë, pasi konsiderohet se e ka fituar pronësinë me një mënyrë tjetër, të prejardhur, nëpërmjet veprimit juridik të konvaliduar për shkak të kalimit të afatit të parashkrimit të padisë, i cili si rrjedhojë mbetet përjetësisht i vlefshëm.

Mbetet për t'u analizuar veprimi i nenit 168 mbi sendet e luajtshme, pasi për këtë kategori afati i parashkrimit fitues me mirëbesim është më i shkurtër, 5 vjet, përveç rastit kur posedimi është me keqbesim, ku afati dyfishohet deri në 10 vjet.

Fillimisht, Kolegji çmon të theksojë se veprimi i nenit 168 të KC në lidhje me sendet e luajtshme, është i kufizuar dhe diskutimi është më shumë teorik. Në praktikën gjyqësore shqiptare, të konsultuar nga Kolegji, nuk është hasur ndonjë rast ku të jetë pretenduar fitimi i pronësisë së një sendi të luajtshëm sipas nenit 168 të KC. Megjithatë, Kolegji do të marrë në analizë, qoftë edhe në mënyrë hipotetike, të gjitha rastet e diskutueshme për të mbështetur konkluzionin njësuës në rastin konkret. Për këtë qëllim, do të trajtohen dy mënyra origjinale të fitimit të pronës që kanë për bazë dhe si shkak të fitimit të së drejtës së pronësisë, posedimin dhe ekzistencën e një veprimi juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, të parashikuara përkatësisht në nenet 166 dhe 168 të KC, si dhe dallimet thelbësore midis tyre. Analiza mbi nenin 166 të KC dhe raporti i tij me nenin 168, do të bëhet në funksion të çështjes së shtruar për njësim, me qëllim identifikimin e fushës së zbatimit të nenit 168.

[..] Ajo që e dallon thelbësisht nenin 166 nga neni 168 të KC është natyra e sendeve mbi të cilat këto dispozita veprojnë. Si rregull, neni 166 i KC vepron vetëm për sendet e luajtshme, ndërsa neni 168 i KC vepron kryesisht mbi sendet e paluajtshme. Shkaku i fitimit të pronës sipas të dyja mënyrave origjinale është i njëjtë dhe lidhet me efektet e posedimit me mirëbesim. Poseduesi i sendit, për shkak të një titulli me qëllim kalimin e pronësisë, sillet si pronar dhe beson realisht se e drejta i ka kaluar nga pronari. Ndryshimi është se sipas nenit 166 të KC, e drejta e pronësisë kalon menjëherë me vënien në posedim të sendit të luajtshëm, kurse sipas nenit 168, posedimi kërkon një afat më të gjatë kohor, për të sjellë si pasojë fitimin e pronësisë. Fitimi i pronësisë me vënien në posedim rezulton nga neni 167 i KC, [..] Parashikimi i nenit 166 të KC, ku e drejta e pronësisë fitohet menjëherë me posedimin, lidhet me natyrën juridike të sendeve të luajtshme, të cilat duhet të kenë një lëvizje më të shpejtë në qarkullimin civil. [..]

Në Kodet Civile analoge të shteteve europiane, që kanë shërbyer si bazë për hartimin e Kodit tonë, si dhe në doktrinën dhe jurisprudencën ndërkombëtare përkatëse, gjen zbatim prezumimi se posedimi i sendeve të luajtshme vlen si titull pronësie.

[..] Nga kjo analizë mund të deduktohet se ndryshimi thelbësor midis neneve 166 dhe 168 të KC lidhet me natyrën e sendeve. Nga ana tjetër ato kanë një logjikë të përbashkët mbi shkakun pse fitohet pronësia mbi to. Si rrjedhojë kufizimet që vendosin këto dy dispozita, që nuk kushtëzohen nga

natyra e sendit, duhet të jenë simetrike, në pajtim me nenet 1 të protokollit nr. 1 të KEDNJ dhe nenit 11, 17 dhe 41 të Kushtetutës.

Kështu, së pari, neni 166 i KC nuk gjen zbatim, për sendet e luajtshme të regjistruara në regjistrat publikë. Përfundimisht për këtë kategori sendesh gjen zbatim neni 168 i KC, pasi për nga regjimi juridik ato përafrojnë me sendet e paluajtshme.

Së dyti, neni 166 i KC, nuk vepron mbi sendet e luajtshme të vjedhura ose që i kanë humbur pronarit të mëparshëm. Logjika e këtij kufizimi, lidhet me faktin se nga vepra penale nuk mund të burojnë pasoja të ligjshme. [...] (*shih vendim unifikues nr. 5/2011 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

Së treti, neni 166 i KC nuk duhet të gjejë zbatim për sendet e luajtshme pronë publike. Këtu Kolegji sjell në vëmendje, për qëllime të interpretimit krahasues, një vendim të Gjykatës së Kasacionit të Republikës së Francës, (*shih vendim, Dhoma Civile nr. 1, dt. 13 shkurt 2019*). Në këtë vendim Gjykata ka vlerësuar se neni 2276 (analog me nenin 166 të Kodit tonë), nuk gjen zbatim për sendet e luajtshme në pronësi publike dhe kjo përbën një kufizim të justifikuar dhe legjitim të së drejtës së poseduesit në mirëbesim, në kuptim të nenit 1 të protokollit nr. 1 të KEDNJ. Neni 166 i Kodit tonë, nuk e vendos në mënyrë të shprehur një kufizim të tillë, por në të njëjtën mënyrë sikurse nuk mund të veprojë neni 168 mbi pronën e paluajtshme publike të patjetërsueshme, e njëjta logjikë duhet të vlejë edhe për sendet e luajtshme pronë publike. Kjo sipas parimit se të mirat që i përkasin domenit publik, qofshin këto sende të luajtshme apo të paluajtshme, janë të patjetërsueshme dhe nuk mund të kalojnë në pronësinë e subjekteve privatë.

Së fundi neni 166 i KC nuk gjen zbatim për sendet e luajtshme të fituara në bazë të një veprimi juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, pa kundërshtpërblim.

Në vijim të kësaj analize, Kolegji konkludon se neni 168 i KC, në lidhje me sendet e luajtshme, përjashton fushën e veprimit të nenit 166 të KC dhe gjen zbatim vetëm në dy situata: 1) në lidhje me sendet e luajtshme të regjistruara në regjistrat publikë; 2) në lidhje me sendet e luajtshme të tjetërsuara pa kundërshtpërblim.

Për veprimet juridike relativisht të pavlefshme, për tjetërsimin e sendeve të luajtshme, për të cilat vepron neni 168, si rregull, e drejta e padisë së anulimit fillon nga data e kryerjes së veprimit juridik, sipas nenit 103/c të KC. Në këtë rast, afati 5 vjeçar i parashkrimit shues përputhet me atë të parashkrimit fitues dhe pronësia mbi sendin ka kaluar për shkak të veprimit juridik të konvaliduar. Po ashtu, sipas analizës së realizuar në paragrafët 117 e vijues të këtij vendimi vlen i njëjti argument për veprimet juridike me objekt sende të luajtshme, të anulueshme për shkak të rre-

thanave të parashikuara në nenin 94, shkronjat “a” dhe “b”, për të cilat e drejta e padisë lind sipas nenit 104/a të KC, ku afatet e parashkrimit shues dhe fitues ecin njëkohësisht dhe përputhen midis tyre.

[..]Neni 94/c i KC ka parashikuar tre rrethana të veseve të vullnetit që shkaktojnë pavlefshmëri relative të veprimit juridik: a) kur veprimi juridik është kryer në kushtet e mashtrimit; b) të kanosjes; c) të lajthimit. [...] Në rastin e mashtrimit, që veprimi juridik të jetë i anulueshëm, duhet që mashtrimi i palës që ka kaluar pronësinë mbi sendin të ketë ardhur nga pala tjetër ose nga një person i tretë, por gjithmonë me dijeninë e palës tjetër. [...] Si rrjedhojë në këtë situatë, poseduesi është me keqbesim dhe gjen zbatim paragrafi i dytë i nenit 168 të KC, mbi afatin 10 vjeçar të posedimit. Në rastin e kanosjes, kur kanosja është shkaktuar nga pala tjetër e veprimit juridik sërish do të ishim para situatës së poseduesit me keqbesim, ku posedimi do të ishte fituar në mënyrë të dhunshme dhe në këtë rast afati i parashkrimit fitues është 10 vjet, më i gjatë se afati maksimal 8 vjeçar për ngritjen e padisë së anulimit. Në rastin e lajthimit, sërish diskutimi shtrohet teorikisht. Lajthimi sipas nenit 97 të KC, shkakton pavlefshmërinë relative të veprimit juridik nëse lidhet me cilësitë e sendit apo të palës me të cilën kryhet veprimi juridik. Ato duhet të lidhen me rrethana të tilla thelbësore, të cilat pala tjetër po do ti dinte nuk do të kishte kryer veprimin juridik. Nëse e zbatojmë këtë parashikim të ligjit në një veprim që ka për qëllim kalimin e pronësisë, kur lajthimi ka lidhje me sendin, zbatimi i nenit 168 i KC mbetet pa kuptim, pasi poseduesi i sendit nëse do të kishte një pretendim të tillë nuk do të pretendonte fitimin e pronës mbi sendin as sipas nenit 168 të KC, as me kontratë, por në çdo rast do të kërkonte kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme. Mbetet situata kur pronari i sendit të luajtshtëm, i ka tjetërsuar pa kundërshtpërbllim një send të luajtshtëm apo një send të regjistruar në regjistrat publikë, poseduesit të sendit, duke patur lajthitje mbi personin e tij. Vetëm në këtë rast, i cili gjithsesi mbetet shumë hipotetik, me kalimin e afatit 5 vjeçar, pronësia mbi sendin e luajtshtëm do të fitohej jo sipas mënyrës së prejardhur, por sipas nenit 168 të KC dhe mbetet irrelevant fakti nëse pas kalimit të këtij afati, pala e prekur nga veprimi juridik ngre apo jo pretendimin për pavlefshmëri relative të veprimit juridik, i cili edhe pse me të meta, nuk është i tillë që të jetë i ndaluar nga ligji.

- *Në lidhje me veprimet juridike absolutisht të pavlefshme*

Në vijim të kësaj analize, me karakter mbetës, shtrohet për diskutim se cilat janë ato veprime juridike absolutisht të pavlefshme, të cilat konsiderohen njëkohësisht të ndaluara nga ligji sipas nenit 168 të KC dhe cilat janë ato veprime absolutisht të pavlefshme, të cilat gjithsesi plotësojnë formalisht kushtin e titullit të aftë për të sjellë si pasojë fitimin e pronësisë

sipas kësaj mënyre origjinale.

[..]

Fillimisht, Kolegji çmon të marrë në analizë, shkronjën “a” të nenit 92 të KC, i cili ka sanksionuar me pavlefshmëri absolute të gjitha veprimet juridike që vijnë në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit.

Një çështje e diskutueshme në doktrinën juridike ka qenë fakti nëse për të konkluduar mbi natyrën urdhëruese të dispozitës, mjafton formulimi i saj, apo duhet të merret në analizë edhe aspekti cilësor dhe përmbajtësor, pra marrëdhënia juridike që ajo rregullon dhe cila është natyra e interesit që norma juridike mbron.

[..] Duke pasur parasysh rregullimet e së drejtës, pranohet gjerësisht se normat juridike në doktrinë klasifikohen në dy grupe: me karakter imperativ (urdhërues) dhe norma me karakter lejues (dispozitive). [..] Përgjithësisht, e drejta private, është një korpus normash juridike me natyrë dispozitive (lejuese), por në të mund të gjenden edhe norma me karakter imperativ ose ndalues, që janë pjesë e së drejtës publike. Karakteri imperativ/ndalues i normave juridike në të drejtën private, përbën kufizim të autonomisë së vullnetit dhe mundet të përligjet vetëm nga një interes publik apo për mbrojtjen e interesave të të tretëve, sipas neneve 3/11 dhe nenit 17 të Kushtetutës [..]

Kufizimi nga një interes publik i lirisë së vullnetit, gjen shprehje edhe në KC aktual konkretisht në nenin 677 [..] Këtu vlen të theksohet se, parimi i autonomisë së vullnetit dhe kufizimet e tij, gjejnë shprehje si në pjesën e përgjithshme të KC, ku rregullohen veprimet juridike në përgjithësi, kushtet për vlefshmërinë e tyre, ashtu edhe në pjesën e posaçme që përcakton regjimin juridik të kontratave. [..] Në këtë linjë arsyetimi, Kolegji risjell në vëmendje nenet 92 dhe 94 të KC, ku janë parashikuar rrethanat që shkaktojnë pavlefshmërinë e veprimeve juridike, e cila mund të jetë *absolute* ose *relative*. Rrethanat që shkaktojnë pavlefshmërinë relative të veprimit juridik kanë si emërues të përbashkët se mbrojnë ngushtësisht të drejta subjektive dhe private të palëve të veprimit juridik dhe nuk i interesojnë gjerësisht publikut apo të tretëve. Si rrjedhojë vetëm pala e dëmtuar ka të drejtë të kërkojë pavlefshmërinë e veprimit juridik nëse vërtetohet një nga faktet juridike të parashikuara në këtë dispozitë dhe sipas parimit të disponibilitetit kjo palë, mund ta konvalidojë në mënyrë të shprehur apo me heshtje, ashtu sikurse pala mund të disponojë lirisht të drejtat e saj. Në këtë kuptim mund të thuhet se instituti i pavlefshmërisë relative të veprimit juridik është shprehje e parimit të autonomisë së vullnetit.

Në të kundërt, neni 92 i KC, i cili rregullon institutin e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik shpreh në vetvete një kufizim të autonomisë

së vullnetit, pasi palët nuk mund ta konvalidojnë një veprim juridik absolutisht të pavlefshëm dhe pasojat e pavlefshmërisë rrjedhin *ex lege*, pavarësisht vullnetit të palëve apo edhe kundër vullnetit të tyre.

[..]

Duke i përmbledhur rastet e listuara në nenin 92 të KC, mund t'i ndajmë në dy kategori: 1) shkeljet që vijnë ndesh me respektimin e rendit publik, normave juridike me natyrë urdhëruese dhe ndaluese, të cilat nuk mund të derogohen me marrëveshje të palëve (shkronja “a” dhe “b”); 2) shkeljet e dispozitave të KC që garantojnë kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik në vetvete dhe që përcaktojnë elementet strukturorë tij (shih shkronjat “c” dhe “ç”).

Kolegji vlerëson se ka një dallim midis këtyre dy kategorive. Të parat plotësojnë formalisht dhe në dukje kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik (zotësia e palëve, vullneti i lirë dhe i pavesuar, forma e kryerjes së veprimit juridik), por në përmbajtje dhe në pasojat juridike që ato sjellin, godasin një normë imperative të ligjit. Sakaq, marrëdhënia juridike që ato krijojnë është e kundërligjshme. Ndërsa kategoria e dytë lidhet me mungesën e kushteve dhe të elementeve strukturorë për qenësinë e veprimit juridik në vetvete, ku më thelbësori është vullneti i palës për ta realizuar atë dhe për të dëshiruar pikërisht dhe drejtpërdrejt pasojat e ardhura prej tij. Në lidhje me këtë kategori, ligji ka sanksionuar me pavlefshmëri absolute rastet ku ka një mungesë absolute të vullnetit të palëve për kryerjen e veprimit juridik. Për këtë arsye, sipas ligjit, veprime të tilla janë inekzistente dhe ato mjafton të konstatohen nga gjykatat si të pavlefshme. Ndryshe nga rastet e pavlefshmërisë absolute, në rrethanat që shkaktojnë pavlefshmëri relative sipas nenit 94 të KC, nuk flitet për inekzistencë absolute të vullnetit, por për ekzistencën e një vullneti të vesuar.

Këtu, Kolegji çmon të marrë në analizë rastet e parashikuara në shkronjat “b”, “c” dhe “ç” të nenit 92 të KC.

Veprimet juridike që kryhen për mashtrim të ligjit, përfshihen në kategorinë e përgjithshme të veprimeve të kundërligjshme. Këto veprime në formë dhe në dukje paraqiten si veprime të ligjshme, por në përmbajtje të tyre kanë elemente paligjshmërie. [...] Në rastet e simulimit dhe fiktivitetit (simulimit absolut) ka një mospërputhje midis vullnetit të brendshëm, pra të asaj që duan në të vërtetë palët e veprimit juridik dhe shfaqjes së tij. Veprimet juridike fiktive janë ato veprime që kryhen nga palët vetëm formalisht “për sy e faqe”, pa patur si qëllim që të sjellin pasoja juridike. [...] (shih vendim unifikues nr. 932, datë 22.06.2000 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë).

Në këto situata, nuk flasim për shkelje të dispozitave urdhëruese të

ligjit, por për një mungesë absolute të vullnetit dhe qëllimit real të palëve për të kaluar pronësinë mbi një send të caktuar. Këto situata janë të barazvlefshme me inekzistencën e titullit, pra të veprimit juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë. Në të tilla raste, ose posedimi i sendit nuk ka kaluar asnjëherë nga pronari tek pala tjetër e veprimit juridik, i cili është bërë për sy e faqe ose poseduesi ka qenë në keqbesim, pasi që prej fillimit e ka ditur se nuk i ka kaluar pronësia prej pronarit. Në rastin e parë nuk shtrohet fare si diskutim zbatimi i nenit 168 të KC, pasi mungon elementi thelbësor i tij që është posedimi. Në rastin e dytë, inekzistenca e veprimit juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, rrëzon kushtin tjetër thelbësor të zbatimit të nenit 168 të KC. Në një situatë të tillë, poseduesi me keqbesim do të mund të fitonte pronësinë mbi sendin sipas parashkrimit fitues pa titull, nëse plotësohen kushtet e parashikuara në nenin 169 të KC.

I njëjti argument vlen edhe për rastin kur veprimi juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, është kryer me një të mitur që nuk ka mbushur moshën 14 vjeç. Sikurse u analizua më sipër, sipas ligjit, të miturit në këtë moshë, i mungon tërësisht vullneti për të vepruar. Si rrjedhojë çdo veprim juridik i kryer me të është i paqenë. Në këtë situatë nuk mund të flitet as për mirëbesim të poseduesit të sendit të paluajtshëm, të cilit i ka kaluar pronësia me një veprim të kryer me të mitur, pasi nuk mund të pretendojë se i ka kaluar pronësia me vullnetin e pronarit.

Sikurse mund të konkludohet, në rastet e parashikuara në shkronjat “c” dhe “ç” të nenit 92 të KC, ligji sanksionon me pavlefshmëri absolute ato veprime juridike, jo sepse vijnë ndesh në përmbajtje më një dispozitë imperative të ligjit, por sepse mungon një nga kushtet thelbësore për qenësinë e veprimit juridik në vetvete, sikurse është ekzistenca e një vullneti për ta realizuar dhe për të synuar pasojat e ardhura prej tij. Në këtë kuptim, Kolegji vlerëson se lista e parashikuar në nenin 92 të KC nuk është shteruese. Në Kod mund të gjenden parashikime të posaçme që shprehimisht përcaktojnë kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik, mungesa e të cilave e bën veprimin e paqenë, por që nuk mund të kualifikohen sipas parashikimit të përgjithshëm të nenit 92/a të KC, të cilat do të merren në analizë në vijim. Për këtë kategori shkaqesh të pavlefshmërisë absolute, nuk shtrohet për diskutim nëse jemi para një veprimi të ndaluar nga ligji, por nëse plotësohet kushti i parë që kërkon neni 168 i KC, mbi ekzistencën e një veprimi juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë.

Nga analiza e mësipërme, Kolegji vlerëson se, një dispozitë ndaluese, për nga formulimi duhet të ndalojë shprehimisht kryerjen e veprimit si të tillë. Ekzistenca e një veprimi të tillë, përveç se kufizon lirinë kontraktore për shkak se sanksionon me pavlefshmëri absolute veprimin

juridik, përbën edhe një kufizim të së drejtës për pronë të poseduesit në mirëbesim sipas nenit 168 të KC dhe që të jetë i justifikuar në aspektin kushtetues apo konventor, duhet të përligjet nga një interes publik. Norma juridike e shkëlur nga veprimi juridik, duhet të jetë e tillë, sa në psikikën e poseduesit të sendit, objektivisht dhe subjektivisht, nuk mund të krijohet përgjatë gjithë kohës së posedimit mbi sendin, një pritshmëri legjitime se me kalimin e kohës, për aq sa kjo normë është në fuqi, të mund të fitohet pronësia me një mënyrë origjinale, pasi ligji ka ndaluar tjetërsimin në çfarëdo lloj rrethane, me çdo mjet dhe në çdo kohë. Dispozitat imperative/ ndaluese të ligjit, mund të kenë lidhje me sendin, i cili mund të jetë jashtë qarkullimit civil, por edhe me përmbajtjen e veprimit apo me palët, të cilave me ligj u është ndaluar kryerja e një veprimi të tillë.

Një të dhënë se e drejta e garantuar në nenin 168 të KC, [...]Koncepti i pronës publike jepet në ligjin nr. 8743, datë 22.02.2002 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, ku bëhet edhe dallimi me pronën e paluajtshme shtetërore jopublike.

Kolegji vlerëson se koncepte të tilla si interesi publik, rendi publik, zakonet e mira, morali, përmenden në disa dispozita të KC (psh neni 677), megjithatë Kodi nuk jep një përkufizim konkret se çfarë do të kuptohet me to. Koncepti i interesit publik fillimisht gjendet në KEDNJ, më tej në Kushtetutën dhe po ashtu në KC. [...] (*shih vendim nr. 01.12.2005 të Gjykatës Kushtetuese*). [...] (*vendim nr. 18, datë 14.05.2003 i Gjykatës Kushtetuese*).

Ligji nuk mundet të parashikojë në mënyrë konkrete dhe përfundimtare një koncept të tillë. Nëse do i jepnim një përkufizim do të thonim se interes publik është tërësia e interesave të përbashkët të një shoqërie, komuniteti apo grupi njerëzish. Ky koncept është relativ dhe i ndryshueshëm në kohë. Kjo do të thotë se ligjvënësi, në periudha të ndryshme, në përputhje me zhvillimin dhe ndryshimin e kushteve sociale, zhvillimin ekonomik, ndryshimin e mentalitetit dhe moralit të shoqërisë, mund të ndalojë kryerjen e një veprimi të caktuar në një moment të caktuar dhe në një moment tjetër ta liberalizojë atë.

Po ashtu, Kolegji, çmon të rëndësishme të theksojë se një dispozitë ndaluese e ligjit është një nënkategori e dispozitave urdhëruese, shkëlja e të cilave, për nga pasojat që sjell, përbën shkallën më të rëndë të cenimit të rendit publik. Jo çdo dispozitë urdhëruese e ligjit përbën njëkohësisht edhe një veprim të ndaluar nga ligji. [...] Në vijim, Kolegji çmon të sjellë në vëmendje disa shembuj konkretë, për të kuptuar se kur shkëlja e një dispozite të ligjit përbën një veprim të ndaluar nga ligji dhe kur shkakton thjeshtë pavlefshmëri absolute të veprimit juridik, por gjithsesi të aftë për të plotësuar kushtin sipas nenit 168 të KC, në mënyrë që të lindë e drejta e pronësisë

për poseduesin me mirëbesim. [...] Fillimisht, Kolegji sjell si shembull, ligjin nr. 7501 “Për Tokën”, i cili para ndryshimeve që ka pësuar në vitin 1995 dhe 1998, ndalonte kategorikisht shitblerjen e tokës bujqësore. Në nenin 2 të këtij ligji, si një dispozitë me karakter imperativ, ndalohej shprehimisht tjetërsimi i tokës bujqësore. Ky parashikim ligjor ishte një disponim që mbronte interesin publik, [...] Duke qenë se ndalohej kategorikisht shitblerja e tokës bujqësore, kjo e fundit për të njëjtën arsye, nuk mund të fitohej nga subjekte të ndryshëm, me mënyra të tjera të fitimit të pronës.

[...] Po ashtu, ligji nr. 7980/1995 “Për Shitblerjen e Trojeve” përmban dispozita me karakter imperativë që ndalojnë të drejtën e personave fizikë ose juridikë, publikë apo privatë të shesin trojet në mënyrë të pakufizuar, të huajve. [...]

Në shkelje të dispozitave ndaluese janë ato akte apo fakte juridike që rrjedhin nga vepra penale të cilat janë shkalla më e rëndë e shkeljes së ligjit, për sa i përket detyrimit të vullnetit të tjetërsuesve deri në atë masë sa ta shndërrojë atë në fiktiv dhe të paqenë. Një rast i tillë mund të jetë falsiteti i dokumentit që kalon pronësinë dhe që përbën veprim juridik; tjetërsimi i sendit të vjedhur mbi të cilin kurrësesi rendi jonë juridik nuk lejon të fitohet pronësia në asnjë nga mënyrat e fitimit të saj të prejardhura apo origjinale; kategoria e shkeljeve me karakter administrativ apo edhe e dispozitave të cilat urdhërojnë ndalimin e kryerjes së veprimeve të caktuara juridike si pasojë e mbrojtjes së një interesi publik.

Nga ana tjetër, Kolegji vlerëson të marrë si shembull, disa dispozita në KC dhe në ligje të tjera, ku formulimi i normës juridike duket i natyrës urdhëruese, por për nga elementi cilësor dhe përmbajtësor nuk mund të kategorizohet si e tillë dhe/ose nuk është e një rëndësie të tillë sa të përbëjë veprim juridik të ndaluar nga ligji. Në nenin 83/1 i KC [...] Kolegji vlerëson se veprimi juridik për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme, përfshihet në kategorinë e veprimeve juridike formale, ku forma e shprehjes së vullnetit të palëve është kusht për vlefshmërinë e tij (*ad validitatem*). Forma solemne, është pjesë përbërëse e strukturës dhe element konstitutiv i veprimit juridik, që i ndërgjegjëson palët për rëndësinë e tij. Mungesa e formës së veprimit juridik, në të tilla raste e bën atë nul, por jo një veprim të ndaluar nga ligji. [...] Në këtë kuptim, titulli, për qëllim të nenit 168 të KC, nuk duhet të ngatërrohet apo të njësohet me dokumentin në të cilin ai materializohet, por duhet të kuptohet më shumë si një marrëdhënie juridike vullnetare e krijuar midis transferuesit dhe marrësit të së drejtës së pronësisë.

Kolegji sjell në vëmendje gjithashtu, nenin 208 të KC, [...] Vullneti i të gjithë bashkëpronarëve për tjetërsimin e një sendi në bashkëpronësi, është pjesë e përsosurisë të veprimit juridik dhe element i vlefshmërisë së tij, ku

kërkohet vullneti i plotë i secilit bashkëpronar për të ushtruar lirisht tagrin e disponimit të pronës së tij. Kjo dispozitë nuk mbron një interes publik, por garanton të drejtat e pronësisë dhe interesat privatë të secilit prej bashkëpronarëve mbi sendin. [..]

E njëjta logjikë juridike vlen edhe për interpretimin e nenit 204 të KC, në lidhje me veprimin juridik të kryer për shitjen e pjesës mbi sendin e paluajtshëm nga njëri prej bashkëpronarët, pa garantuar të drejtën e parablerjes tek bashkëpronarët e tjerë. [..]

Po ashtu, me të njëjtën logjikë mund të konkludohet mbi veprimet juridike në shkelje të neneve 57, 94, 234 të KF, të cilat janë të konvalidueshme me vullnetin e palës së dëmtuar nga rrethana e pavlefshmërisë dhe në kushtet e parashikuara nga ligji.

Një çështje e diskutueshme mbetet në lidhje me shitjen e sendit të paluajtshëm në kundërshtim me nenin 195 të KC, [..]Për Kolegjin shtrohet për zgjidhje nëse kryerja e veprimit juridik të shitjes në shkelje të kësaj dispozite, krahas pasojës së pavlefshmërisë, e bën atë një veprim juridik të ndaluar sipas nenit 168 KC?

Legjislacioni ynë civil, sipas interpretimit të bërë nga Kolegjet e Bashkuara (shih vendim unifikues nr. 5/2011), përfshihet në ato sisteme ligjore, ku transkriptimi i titullit të pronësisë, nuk është kusht për vlefshmërinë e veprimit juridik, por ka efekte deklarative dhe i shërben publicitetit ndaj të tretëve. Transkriptimi/regjistrimi në regjistrat përkatës publikë kërkohet, për veprimet juridike (kontratat) që tjetërsojnë pasuritë e paluajtshme, si dhe për sende të luajtshme të një kategorie të veçantë siç janë anije, aeroplanë, automjete, etj.

[..]

Sa më sipër, mund të thuhet se neni 195 i KC, që e ka kufizuar tagrin e disponimit të pronarit me regjistrimin paraprak të titullit të pronësisë, është me natyrë urdhëruese sepse në një kuptim të përgjithshëm garanton një interes publik, sigurinë juridike, mbron të tretët dhe parandalon konfliktet gjyqësore të pronësisë. Kjo pasi shitësi me keqbesim si pronari original i regjistruar, mund ta tjetërsojë disa herë sendin e paluajtshëm tek të tretët.

Shkelja e nenit 195 dhe tjetërsimi i pasurisë në kundërshtim me këtë dispozitë, sipas nenit 92/a të KC, shkakton pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik, por ajo ka natyrë parandaluese dhe nuk është e një rëndësie të tillë për nga pasojat që sjell, për tu kualifikuar si veprim i ndaluar nga ligji në kuptim të nenit 168 të KC. Rreziku i mosrespektimit të kësaj dispozite është që poseduesit të sendit të mos i ketë kaluar e drejta nga pronari i vërtetë dhe ky është një nga rastet tipike që shëron

parashkrimi fitues me titull sipas nenit 168 të KC. Nëse pronari i vërtetë, që mund të dëmtohet nga kjo shkelje, brenda afatit të posedimit 10 vjeçar nuk ushtron padinë e rivendikimit dhe është neglizhent në ushtrimin e të drejtave të tij, atëherë është tërësisht e justifikuar dhe e përligjur që pronësinë ta fitojë ai që e ka poseduar dhe zhvilluar pronën qetësisht dhe pa ndërprerje brenda afatit ligjor të parashkrimit fitues. Pra veprimi juridik në shkelje të nenit 195 të KC, nuk është i një rëndësie të tillë sa të mos krijojë asnjë pritshmëri të ligjshme të poseduesit se mund ta fitojë pronën sipas nenit 168 të KC, për sa kohë nuk ka një ndalim kategorik për tjetërsimin e pasurisë në vetvete dhe nuk jemi para rastit kur sendi për nga natyra është i patransferueshëm.

I vetmi element që mund të shtrohet për diskutim lidhet me mirëbesimin e poseduesit, kur sendin që ka fituar dhe titulli i pronësisë së personit prej të cilit i rrjedh e drejta, nuk kanë qenë më parë të regjistruar. Sikurse u analizua në pjesën e parë të këtij vendimi njësoj, mirëbesimi lidhet me anën psikike të poseduesit, i cili për shkak të një titulli të aftë për të kaluar pronësinë, nuk e ka ditur dhe nga rrethanat nuk kishte se si ta dinte se pronësia i ka kaluar nga jopronari. [...] Kështu, poseduesi do të konsiderohet në mirëbesim, nëse personi me të cilin ka kryer veprimin juridik, nga ana e tij, ka një titull pronësie që i buron prej pronarit origjinal të regjistruar më parë në regjistrin publik. Sipas ligjit tonë dhe jurisprudencës së Gjykatës së Lartë, e drejta e pronësisë mbi sendin e transkriptueshëm nuk kalon me regjistrimin, por për shkak të titullit. Pra në një situatë të tillë, poseduesi beson dhe nga rrethanat nuk ka pse të mos besojë, se personi nga i cili i rrjedh e drejta është bërë pronar mbi sendin, edhe pse titullin e ka të paregjistruar. Për marrjen dijeni dhe verifikimin mbi pronësinë, poseduesi duhet të tregojë kujdesin mesatar të një njeriu mesatar dhe në kushtet kur nuk ka një regjistrim tjetër në regjistrat publikë në emër të personave të tretë, nuk mund ti vendoset si barrë detyrimi për të vënë në dyshim dhe për të hamendësuar nëse pronari origjinal ka vepruar me keqbesim, duke e shitur sendin tek disa subjekte njëkohësisht.

[..]

Në një vështrim krahasues, të këtyre modeleve ligjore, Kolegji vlerëson se, arsyetja e parashikimeve të ndryshme përsa i përket regjistrimit të sendit, lidhet me vlerën që ka ky element për vlefshmërinë e veprimit juridik në secilin sistem. Nëse regjistrimi ka efekte konstitutive për fitimin e së drejtës së pronësisë mbi sendin e paluajtshëm, mungesa e tij, nuk mund të prezumojë mirëbesimin e të tretëve, të cilëve sendi ju kalon nga jopronari, për shkak të mungesës së regjistrimit në regjistrat publikë. Në të kundërt, nëse regjistrimi ka efekte deklarative, i treti i cili e blen

sendin është në mirëbesim, mjafton që personi nga i cili i kalon e drejta e pronësisë ka një titull të vlefshëm pronësie edhe pse ende të paregjistruar në regjistrat publikë.

Sentencat Njësuese

1) Me termin “veprim juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë” të përdorur në nenin 168 të KC, do të kuptohen vetëm veprimet juridike sipas përkufizimit të dhënë në nenin 79 të KC, duke përjashtuar nga zbatimi i kësaj dispozite, çdo titull tjetër të ndryshëm që përmban fitimin e një të drejte pronësie;

2) Nga fusha e zbatimit të nenit 168 të KC janë të përjashtuara si rregull shkeljet që sipas këtij Kodi shkaktojnë pavlefshmëri relative të veprimit juridik;

3) Jo çdo shkelje e ligjit që shkakton pavlefshmëri absolute të veprimit juridik, përfshihet në konceptin e veprimit “të ndaluar nga ligji” sipas nenit 168 të KC. Në këtë koncept do të përfshihen ato veprime juridike absolutisht të pavlefshme, në kundërshtim me një normë urdhëruese/ndaluese të ligjit e cila mbron një interes publik, në përputhje me kriteret e parashikuara në nenet 92 dhe 677 të KC.

Në lidhje me zgjidhjen e çështjes konkrete

[..] Kolegji vlerëson se vendimi i Gjykatës së Apelit Durrës është i drejtë dhe duhet të lihet në fuqi, por me tjetër arsytim.

[..] Ndryshe nga sa ka arsyetuar gjykata e apelit, Kolegji vlerëson se kontrata e lidhur midis palëve ndërgjyqëse duhet interpretuar si një veprim juridik (kontratë) që ka për qëllim kalimin e pronësisë, e simuluar në formën e një kontrate qiraje. Sipas nenit 681 të KC, kur interpretohet një kontratë, duhet të sqarohet se cili ka qenë qëllimi i vërtetë dhe i përbashkët i palëve, pa u ndalur në kuptimin letrar të palëve, si dhe duke vlerësuar sjelljen e tyre në tërësi, para dhe pas përfundimit të kontratës. Nga ana tjetër, sipas nenit 683 të KC, kushtet e kontratës interpretohen në kuptimin në të cilin mund të kenë efekt dhe jo në atë sipas të cilit nuk do të kishin ndonjë efekt.

Pavarësisht titullimit që kanë vendosur palët në rastin konkret, duke e kualifikuar si kontratë qiraje fillimisht, qëllimi i vërtetë i tyre, ka qenë që të lidhin një kontratë shitjeje dhe që pala e paditur t'i kalonte pronësinë paditësit mbi sendin objekt gjykimi. Kjo rezulton nga sjellja e tyre para dhe pas lidhjes së kontratës, nga fakti i provuar në të dyja shkallët e gjyqimit, se paditësi i ka parapaguar të paditurve, që në fillim të gjithë vlerën e qirasë

për 30 vjet, i njëjtë me çmimin e shitjes dhe që përfaqësonte vlerën e tregut të pasurisë së paluajtshme. Nga ana tjetër, pala e paditur i ka kaluar posedimin mbi këtë send. Përpilimi i aktit noterial të shitjes mbetet vetëm një formalitet që do të përsoste kontratën e shitjes dhe do të formalizonte vullnetin tashmë të shprehur palëve për shitblerjen e sendit, pasi ky send të regjistrohej nga bashkëpronarët.

Sakaq, Kolegji vlerëson se, në rastin konkret, ekziston një veprim juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë dhe plotësohet kushti i parë që kërkon neni 168 i KC. Në vijim të këtij arsyetimi, shtrohet për zgjidhje nëse kontrata e lidhur midis palëve ndërgjyqëse përbën një veprim juridik të ndaluar nga ligji.

Gjykatat e apelit e ka kualifikuar këtë veprim juridik, si veprim të ndaluar nga ligji, për shkak se është kryer në mungesë të vullnetit të të gjithë bashkëpronarëve në tjetërsimin e sendit, Sipas gjykatës, ky veprim vjen në kundërshtim me nenet 200 dhe 222 të KC dhe sipas nenit 92/a të KC janë shkelur dispozita urdhëruese të ligjit. Këtu gjykata ka arsyetuar se, ndonëse parashkrimi fitues është rasti klasik që e mbulon pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik për shkak të mungesës së formës, në rastin konkret pavlefshmëria absolute nuk lidhet me formën, por lidhet me përmbajtjen, lidhet me mungesën e shfaqjes së vullnetit të të gjithë bashkëpronarëve. Mund të ishim para rastit të parashkrimit fitues vetëm për pjesën e kryefamiljarit të familjes bujqësore dhe vetëm në rastin se pjesa e tij në këtë tokë do të ishte e veçuar. Po ashtu, gjykatat kanë vlerësuar se toka bujqësore në kohën e përfundimit të kontratës, si send i paluajtshëm, nuk ishte e aftë për t'u tjetërsuar dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve do të lindin vetëm kur të lejohej shitja e saj. Vetëm në këtë moment, toka bujqësore do të konsiderohej si send i aftë për t'u tjetërsuar.

Kolegji e vlerëson të pambështetur në ligj këtë arsyetim të Gjykatës së Apelit Durrës. Duke u bazuar në konkluzionet e këtij vendimi njësuës, mosdhënia e pëlqimit nga të gjithë bashkëpronarët për tjetërsimin e sendit nuk e bën veprimin juridik të ndaluar nga ligji në kuptim të nenit 168 të KC. Vullneti i të gjithë bashkëpronarëve për tjetërsimin e një sendi në bashkëpronësi, është pjesë e përsosurisë të veprimit juridik dhe element i vlefshmërisë së tij, ku kërkohet vullneti i plotë i secilit bashkëpronar për të ushtruar lirisht tagrin e disponimit të pronës së tij. Kjo dispozitë nuk mbron një interes publik, por garanton të drejtat e pronësisë dhe interesat privatë të secilit prej bashkëpronarëve mbi sendin. Si rrjedhojë veprimi juridik i kryer në shkelje të nenit 208 të KC është i pavlefshëm pjesërisht për pjesën e bashkëpronarit që nuk ka dhënë pëlqimin, por nuk është një veprim i ndaluar nga ligji dhe nuk kufizon të drejtën e poseduesit me

mirëbesim, që i është tjetërsuar sendi sipas një veprimi të tillë, për të fituar pronësinë sipas nenit 168 të KC.

Paditësi në rastin konkret, në cilësinë e poseduesit, ka qenë në mirëbesim në kohën e kryerjes së veprimit juridik. Ai ka besuar se sendi i kaluar me vullnetin e të gjithë bashkëpronarëve dhe nga rrethanat nuk kishte se si të besonte ndryshe, kur të gjithë e kishin shprehur vullnetin për kalimin e pronësisë në favor të paditësit. Kjo rezulton nga fakti se bashkëpronarët e tjerë, e kanë ditur dhe nuk kanë patur kundërshtime për tjetërsimin e pasurisë. Edhe pse nuk e kanë shprehur këtë vullnet në formën e aktit noterial, me kontratën e datës 09.03.1998, dijenia e tyre rezulton nga akte të tjera të mëtejshme, konkretisht me prokurën e posaçme me akt noterial, nr[.] Po ashtu, palët e paditura kanë autorizuar këtë përfaqësues, të marrë vendimin nga Këshilli i Kujdestarisë për të miturën [..] Po ashtu, ndryshe nga sa ka konkluduar Gjykata e Apelit Durrës, Kolegji sjell në vëmendje se ndalesa me karakter publik e mostjetërsimit të tokave bujqësore është suprimuar nga rendi juridik në vitin 1998. [..] Për rrjedhojë Kolegji konkludon se përfundimisht veprimi juridik, titulli dhe marrëdhënia juridike e tjetërsimit të tokës arë ndërmjet palëve ndërgjyqëse, plotëson kushtet ligjore të ekzistencës së një veprimi juridik të aftë për kalimin e pronësisë dhe njëkohësisht edhe të pandaluar nga ligji.

Një çështje që shtrohet për diskutim nga Kolegji, lidhet me faktin që toka e tjetërsuar nuk ishte e regjistruar në emër të anëtarëve të familjes bujqësore dhe kjo ishte arsyeja pse ato e kishin simuluar kontratën e shitjes, në formën e një kontrate qeraje. Për këtë shkak veprimi juridik i realizuar ndërmjet tyre është absolutisht i pavlefshëm, sipas neneve 92/a dhe 195 të KC si dhe nenit 7 të ligjit nr. 8337/1998 sepse sendi është tjetërsuar pa qenë i regjistruar. Sërish, duke u bazuar në arsyetimin, në paragrafët 189 e vijues të këtij vendimi njësues, Kolegji vlerëson se ky fakt nuk e bën veprimin e ndaluar nga ligji. Nga ana tjetër, paditësi ka qenë në mirëbesim, sepse ka besuar se sendi i ka kaluar nga pronari/bashkëpronarët e vërtetë, të cilët kanë patur një titull pronësie të vlefshëm, ku prona i ka kaluar nga shteti, me AMTP [..] Ai është sjellë si pronar që prej vitit 1998 dhe nuk ka qenë shqetësuar nga të tretët dhe nga palët prej të cilëve ju ka kaluar e drejta.

Së fundi, Kolegji vlerëson të marrë në analizë, faktin se familja bujqësore, në rastin konkret përbëhej nga 4 anëtarë. Njëri prej tyre, [..] ka qenë i mitur, nën 14 vjeç. Veprimi juridik i tjetërsimit të pasurisë në bashkëpronësi, në lidhje me pjesën e saj, është realizuar nga kryefamiljari, z[.]pa autorizimin e Këshillit të Kujdestarisë. Si rrjedhojë veprimi juridik

vjen ndesh edhe me nenin 72 të KF, i vitit 1982, në fuqi në kohën e kryerjes së veprimit juridik të shitjes. [...] Sikurse u trajtua në pjesën teorike të këtij vendimi njëses, shkelja e kësaj dispozite e bën veprimin juridik të anulueshëm, por nuk përfshihet në kategorinë e veprimeve juridike të ndaluara nga ligji.

Nga ana tjetër, shtrohet për diskutim nëse në këtë rast, për shkak të kësaj rrethane është plotësuar afati i posedimit 10 vjeçar, si kusht për fitimin e të drejtës së pronësisë sipas nenit 168 të KC. E drejta e padisë së të miturit, sipas nenit 104/a të KC, fillon nga data kur i mituri ka mbushur moshën 18 vjeç. Edhe pse neni 73 i Kodit të Familjes i vitit 1982, parashikonte se këtë padi mund ta ngrejë i mituri që ka mbushur moshën 14 vjeç, KC i miratuar në vitin 1994, prevalon si ligj i mëvonshëm në kohë, sipas parimit *lex posterior derogat priori*. Kjo rrethanë ka pezulluar njëkohësisht edhe ecjen e afatit të parashkrimit fitues sipas nenit 171 të KC. E mitura, [...] ka qenë përafërsisht 10 vjeç, në kohën e kryerjes së veprimit juridik, në vitin 1998, moment nga i cili prezumohet të ketë filluar edhe posedimi mbi sendin prej paditësit (sipas nenit 308 të KC). Kjo rrethanë ka pezulluar ecjen e afatit të parashkrimit fitues deri në vitin 2006, kur e mitura [...] ka fituar zotësinë e plotë për të vepruar dhe për të kundërshtuar veprimin juridik të tjetërsimit të pjesës së saj mbi sendin në bashkëpronësinë e familjes bujqësore, pa u marrë më parë pëlqimi i Këshillit të Kujdestarisë. Afati ka rifilluar të ecë pas vitit 2006 dhe do të përfundonte në vitin 2016. Padia e paditësit, është ngritur më datë 07.06.2010 dhe në këtë kohë ende nuk ishte plotësuar afati 10 vjeçar i parashkrimit fitues me titull sipas nenit 168 të KC.



**17. Vendim nr. 00-2025-2196(288),
datë 04.06.2025 (parashkrim fitues
me titull: legjitimim procedural pasiv)**

Maksima: *Regjistrimi i pasurisë përbën kushtin procedural të legjitimitetit procedural pasiv të palës së paditur, pasi fitimi i pronësisë në kushtet e parashkrimit fitues mund e duhet t'i kundrejtohet vetëm palës që figuron si pronare e pasurisë sipas të dhënave të paraqitura në ish zyrën e regjistrimit aktualisht ASHK.*

Fjalë kyçe: *parashikim fitues me titull, legjitimitet procedural pasiv*

Decision No. 00-2025-2196(288), dated 04.06.2025 (acquisitive prescription on the basis of a legal title: passive procedural legitimacy)

Legal principle(s): Property registration constitutes the procedural condition of the passive procedural legitimacy of the defendant, since the acquisition of ownership under the conditions of the acquisitive prescription on the basis of a legal title can and should be directed only to the party that appears as the owner of the property according to the data presented in the former registration of office, currently SCA.

Keywords: acquisitive prescription on the basis of a legal title, passive procedural legitimacy.

Rrethanat e çështjes:

Paditësi R.T ka lidhur me të paditurit K.C dhe L.C më datë 12.05.1998, një kontratë qiraje, sipas të cilës një sipërfaqe toke bujqësore prej 2140m², me [...]jepet me qira për një periudhë 30 vjeçare dhe kundrejt një qiraje për të gjithë periudhën në lekë 320.000 lekë, shumë kjo që është likuiduar plotësisht prej qiramarrësit, duke garantuar atë se nuk do të ketë kufizime në përdorimin e tokës, të cilën qiramarrësi e ka marrë më dorëzim pa pretendime për gjendjen. Palët deklarojnë se këtë kontratë 30 vjeçare e konsiderojnë edhe si kontratë shitje me detyrimin që, sapo të fillojë zbatimi i ligjit të shitblerjes së tokës bujqësore për këtë zonë, të përpilojnë aktin noterial të shitjes pa asnjë pagesë tjetër nga qiramarrësi, sepse vlera e sipërme e paguar prej tij si qira 30 vjeçare, është në fakt vlefte e plotë e shitjes së kësaj sipërfaqe toke.”

Pala paditëse është vënë në posedim të kësaj toke, që në momentin e marrjes së saj me qira dhe deri më sot, duke pretenduar se jemi para nenit 168 të KC. Sipas saj, kontrata e qirasë nuk është e tillë, por në thelb ajo është një kontratë shitblerje, e cila nuk është në formën e kërkuar nga ligji dhe se veprimi juridik i kryer, i ka të gjithë elementët që kërkon neni 168 i KC.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me [...], ka vendosur:

“Rrëzimin e kërkesëpadisë të paditësit [...]”[...]

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin [...], ka vendosur: “Lënien në fuqi të vendimit [...]”[...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] çmon se në rekursin e paraqitur nga pala paditëse, ekzistojnë shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC të cilat e bëjnë të cënueshëm vendimin e gjykatës së apelit dhe të gjykatës së shkallës së parë me pasojë prishjen e të dy vendimeve e pushimin e gjykimit të çështjes në

zbatim të nenit 299 dhe 485 të KPC. [...]

Në rastin objekt gjykimi evidentohet se pala paditëse kërkon të njohë të drejtën e pronësisë në kushtet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues me titull sipas nenit 168 të KC mbi një sipërfaqe prej 2140 m², që ai pretendon se e ka blerë nëpërmjet veprimit juridik të shitjes së datës 12.05.1998 dhe e ka poseduar qetësisht për më shumë se 10 vjet. [...] Kolegji vlerëson se të gabuar konkluzionin e gjykatave të faktit për rrëzimin e padisë ndër të tjera për faktin se prona e pretenduar për tu fituar me parashkrim fitues nuk është e regjistruar *në emër të të paditurve që i kundrejtohet padia por të shtetases R.H që nuk është thirrur si e paditur në gjykim. Ky qëndrim i gjykatave të faktit evidenton se padia ka të meta të karakterit procedural në kuadër të ndërtimit të ndërgjyqësisë pasive në kundërshtim me kushtet e parashikuara nga neni 168 e 170 të KC, të meta këto që tregojnë se padia nuk mund të ngrihet. Kjo situatë pengon shqyrtimin në themel të pretendimeve të tjera të ngritura në padi lidhur me natyrën e veprimit juridik, ku paditësi bazon të drejtën e tij subjektive që kërkon ta njohe në gjykim.*

Paditësi ka kërkuar njohjen e pronësisë me parashkrim fitues me titull, e drejtë kjo e cila rregullohet nga neni 168 të KC. [...] Këto kushte kanë të bëjnë me legjitimitimin substancial të paditësin në ngritjen e padisë sipas nenit 168 të KC. Ndërkohë kushtet procedurale të ngritjes së kësaj padie ashtu si dhe të padisë së fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull janë të parashikuara nga neni 170 i KC sipas të cilit [...]. Në zbatim të kësaj dispozite padia për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues **duhet të ngrihet ndaj subjektit që figuron i regjistruar si pronar i pasurisë së pretenduar në ish zyrën e regjistrimit** të pasurive të paluajtshme. Një gjë e tillë mbështetet dhe në nenin 193/dh dhe 195 të KC. [...] Në untitet të këtyre dispozitave del se parakusht procedural për ngritjen e padisë së njohjes së pronësisë me parashkrim fitues me titull ose jo, është regjistrimi i pasurisë objekt kërkime në emër të palës së paditur të cilës i kundrejtohet kërkimi për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues. Një gjë e tillë është paraparë nga ligji nisur nga fakti se padia e njohjes së pronësisë përbën një mënyrë tjetërsimi të të drejtës së pronësisë nga pala e paditur te pala paditëse dhe në përputhje me nenin 195 të KC për tu realizuar ky lloj tjetërsimi, qoftë me vendim gjykate kërkohet si kusht paraprak regjistrimin e pasurisë në emër të pronarit të mëparshëm.

Do të ishte e papranueshme që të ligjërohej me vendim gjyqësor kalimi i pronësisë nga një subjekt që nuk e kishte të regjistruar në emër të tij pasurinë në kohën e gjykimit të çështjes te një subjekt tjetër, ndërkohë që neni 195 i KC ndalon çdo lloj tjetërsimi kur pasuria nuk është e regjistruar

në emër të personit disponues. Ky rregull është së pari i zbatueshëm nga gjykata, që duhet të verifikojë në kuadër të legjitimitetit procedural të të paditurit dhe qëllimit të ngritjes së padisë nëse sendi është regjistruar apo jo në emër të personit që i kundrejtohet kërkitimi, pasi në të kundër nuk mund të realizohet njohja e pronësisë dhe regjistrimi i pronësisë në emër të paditësit, që është një nga pasojat e njohjes së pronësisë me parashkrim fitues sipas nenit 160 e 170 të KC.

Ky kusht i ngritjes së padisë është parashikuar edhe nga neni 46 i ligjit nr.118/2018 “Për kadastrën” [...] I njëjti parashikim ka qenë për refuzimin e regjistrimit të vendimit gjyqësor për fitimin e pronësisë dhe në nenin 45 të ligjit nr.2012/33 në rast se pasuria objekt njohje nuk ishte e regjistruar në zyrën e regjistrimit .

Në unitet të këtyre parashikimi regjistrimi i pasurisë objekt gjykimi në emër të palës të paditur përbën kushtin procedural të legjitimitetit procedural pasiv të palës së paditur pasi fitimi i pronësisë në kushtet e parashkrimit fitues mund e duhet ti kundrejtohet vetëm palës që figuron si pronare e pasurisë sipas të dhënave të paraqitura në ish zyrën e regjistrimit aktualisht ASHK. Përderisa regjistrimi i pasurisë përbën kushtin e kalimit të pronësisë nga pronari i mëparshëm te pronari i ri i njëjti kusht gjen zbatim edhe kur pretendohet të fitohet prona me parashkrim fitues në rrugë gjyqësore.

Në çështjen objekt gjykimi del se padia është ngritur ndaj të paditurve që figurojnë pronar të pasurisë së pretenduar nga paditësi në bazë të aktit të marrjes së tokës në pronësi nr.810 datë 10.03.1993. Janë këto subjektet nga të cilët paditësi pretendon se ka fituar pronësinë nëpërmjet veprimit juridik të shitjes dhe që duhet ta njohin pronar. Nga hetimi gjyqësor ka rezultuar se pasuria e pretenduar nga paditësi megjithëse përfshihet brenda pasurisë së përfituar nga të paditurit me aktin e marrjes së tokës në pronësi nr.810 dt.10.03.1993 nuk është e regjistruar në emër të të paditurve por në emër të një subjekti tjetër. [...] Pala paditëse ka pretenduar se regjistrimi në këtë rast i kryer nga zyra e regjistrimit në emër të shtetases R.H është i gabuar pasuria e blerë prej tij është pronë e të paditurve sipas aktit të marrjes në pronësi, gjë që sipas tij u verifikua dhe nga ekspertit.

Nisur nga këto rrethana paditësi ka pretenduar në rekurs se gjykata nuk kishte pengesë të njihte të drejtën e pronësisë në favor të tij dhe më pas ai do të kishte mundësi të ngrinte padinë për korrigjimin e pasaktësive të hartave treguese të pasurisë midis tij dhe shtetases R.H. Ky pretendim i paditësit gjendet i gabuar nga kolegji, pasi regjistrimi në emër të pronarit të mëparshëm është kusht i ngritjes së kësaj padie sipas nenit 170 të KC. Gabimet e mundshme në regjistrimin e pasurisë duhet të zgjidhen para se

të ngrihej padia e njohjes pronar me parashkrim fitues ose minimalisht në një gjykim të përbashkët ku të paditeshin në mënyrë të njëkohshme si pala e paditur që figuronte pronare e pasurisë sipas regjistrimit të bërë nga zyra e regjistrimit dhe palët që ishin pronarët reale të pasurisë sipas aktit të marrjes së tokës në pronësi. Vetëm në këtë gjykim do të zgjidhej se cili nga të paditur ishte pronari real i pasurisë prej 2140 m² të pretenduar si të blerë nga pala paditëse duke u sqaruar njëkohësisht edhe mbivendosja e gabuar, që mund të ishte shkaktuar në regjistrimin e pasurisë në emër të pronarëve të ndryshëm nga zyra e regjistrimit. Duke qenë se pasuria e pretenduar nga paditësi nuk ishte e regjistruar në emër të të paditurve por në emër të shtetases R.H, e cila nuk ishte thirrur si palë në gjykim, megjithëse prezumohej si pronare e pasurisë së regjistruar në emër të saj për aq kohë sa nuk provohej e kundërta me vendim gjyqësor të formës së prerë të dhënë kundër saj, atëherë në bazë të nenit 168, 170, 193 e 195 të KC padia e ngritur nuk plotësonte kushtet procedurale të ndërtimit të ndërgjyqësisë pasive, gjë që sjell prishjen e të dy vendimeve të gjykatave të faktit e pushimin e gjykimit të çështjes sipas nenit 485 e 299 të KPC.

Ky qëndrim i kolegjit është në përputhje me praktikën e konsoliduar të kolegjit civil në raste të ngjashme. [...] Legjitimimi procedural është kusht për vazhdimin e gjykimit, ndërsa legjitimimi substancial i takon shqyrtimit gjyqësor të themelit të çështjes, për të cilin gjykata shprehet në vendimin përfundimtar. Gjykatat e faktit kanë qenë të detyruara të verifikojnë paraprakisht legjitimimin procedural si të paditurve, të cilët detyrimisht duhet detyrimisht të gëzonte legjitimim procedural për të qenë të paditur në padinë e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues me titull sipas nenit 168 e 170 të KC. Kolegji vlerëson se legjitimimi substancial (*legitimatio ad causam*) nënkupton marrëdhënien subjektive mes paditësit dhe të paditurit ndaj së drejtës subjektive për mbrojtjen e së cilës është vënë në lëvizje procesi gjyqësor. Pala ndërgjyqëse gëzon legjitimim substancial nëse gjatë gjykimit vërteton se e drejta subjektive që rrjedh nga marrëdhënia juridiko-civile me të cilën lidhet konflikti, i takon asaj dhe palës tjetër. Pra, është e drejta materiale ajo që përcakton legjitimimin real të palëve ndërgjyqëse në gjykim dhe në këtë kuptim vetë thelbi i gjykimit është përcaktimi se cilës palë i takon realisht e drejta subjektive.

[...] Në kushtet kur në gjykim nuk është thirrur si e paditur personi në emër të të cilit është regjistruar pasuria, krahas të paditurve aktual, padia nuk plotëson kushtet procedurale jo vetëm në kuptim të nenit 170 të KC, por edhe të nenit 161 të KC pasi gjëndja e mbivendosjes së pronave të shkaktuara nga regjistrimi zgjeron rrethin e subjekteve pretendues për të drejtën e pronësisë mbi të njëjtën pasuri, ndaj të cilëve duhet të ngrihet padia.

[...] Në rastin konkret konstatohet se paditësi ka thirrur si të paditur vetëm personin që pretendon se është pronar i pasurisë në origjinë të titullit, ndërkohë që ky i fundit nuk e ka të regjistruar sendin në pronësi të tij, ndërsa nga ana tjetër nuk ka thirrur si të paditur personin në emër të të cilin figuron pasuria e pretenduar, për të cilin ai pretendon se ka regjistrim të gabuar të pasurisë. Duke qenë se pala e paditur nuk plotëson kushtet procedurale për tu thirrur si e paditur në gjykim, ndërkohë që nuk është thirrur si i paditur personi që ka të regjistruar pasurisë, kolegji vlerëson se padia nuk plotëson kushte procedurale të ngritjes së saj në bazë të nenit 168, 170 të KC dhe 161 të KPC. Për këtë shkak vendimet e të dyjave gjykatave duhet të prishen duke u pushuar gjykimi i çështjes.

Kolegji vlerëson të gabuar vendimet e të dyja gjykatave që për kërkimet objekt padie i janë futur meritës së çështjes për aq kohë sa padia për këto kërkime nuk plotësonte kriteret procedurale. Këto rrethana pengojnë Kolegjin civil të bëjë vlerësime mbi qëndrimet në themel që gjykatat e faktit kanë bërë për sa i përket faktit nëse kontrata e qirasë nga përmbajtja e saj përbënte apo jo një veprim që kishte për qëllim kalimin e pronësisë dhe nëse plotësoheshin kushtet e tjera të parashikuara nga neni 168 i KC. Vendimi për pushimin e gjykimit të çështjes në ndryshim nga vendimi për rrëzimin e padisë, i jep mundësi paditësit të rikërkojë mbrojtjen e të drejtës së tij nëpërmjet mjetit të duhur procedural dhe vetëm në atë gjykim mund e duhet të merren në shqyrtim në themel pretendimet e tij.



**18.Vendim nr. 00 - 2024 - 2723(386),
datë 25.06.2024 (parashkrim fitues
me titull: kontratë privatizimi ish-pronë
private)**

Maksima: *Kontrata e privatizimit nuk mund të përbëjë titull të aftë për të gjeneruar bazat e institutit të fitimit të pronësisë me parashkrim fitues, nëse përfaqëson veprime juridike të ndaluara nga ligji, pasi privatizimi është kryer në një ish-pronë private dhe jo një banesë shtetërore, siç e parashikon ligji. Kur në objektin ish-pronë private janë kryer nga shteti apo pronari shpenzime të cilat kapërcejnë masën mbi 50% të vlerës së objektit, objekti mbetet në bashkëpronësi.*

Fjalë kyçe: *kontratë privatizimi, parashkrim fitues me titull, objekt ish-pronë private*

Decision No. 00 - 2024 - 2723(386), dated 25.06.2024 (acquisitive prescription on the basis of a legal title: privatisation contract former private property)

Legal principle(s): *The privatisation contract cannot constitute a title capable of generating the bases of the institute of acquisition of ownership with an acquisitive prescription on the basis of a legal title, if it represents legal actions prohibited by law, since the privatisation was carried out on a former private property and not a state-owned apartment, as provided by law. When in the former private property facility, expenses exceeding the amount of over 50% of the value of the facility have been carried out by the state or the owner, the facility remains in co-ownership.*

Keywords: *privatisation contract, acquisitive prescription on the basis of a legal title, former private property facility.*

Rrethanat e çështjes:

Prona objekt gjykimi është shtëpi banimi dhe truall me sipërfaqe ndërtimi 163 m² dhe sipërfaqe të përgjithshme 470 m², e ndodhur në Leskovik, [...] regjistruar sipas vendimit nr.454, datë 14.11.1994 të Gjykatës së Rrethit Kolonjë.

Prova shkresore e cila vërteton për origjinën dhe mënyrën më të hershme të fitimit të pronësisë [...] **në kushtet e mungesës së kontratës së shitblerjes, është notë transkriptimi e kontratës së shitjes me** [...] datë 23.03.1934 në favor të K.T dhe Ll.T kundër A.K, mbi pronën një vend shtëpie të gjendur në lagjen [...] Pra, ish-pronarë, njëkohësisht bashkëpronarë në pjesë të barabarta në pasurinë e paluajtshme të mësipërme kanë qenë vetëm shtetasit N.T dhe vëllai i tij Ll.T. Me vdekjen e tyre, trashëgimtarë ligjorë të pasurisë trashëgimore janë: [...] Në vitin 1943 kjo shtëpi u dogj nga lufta pjesërisht (çatia) dhe u rindërtua pas luftës nga shteti dhe u përdor nga ai për qëllime banimi, e cila u ngrit me fonde shtetërore, fakt i provuar nga vendimi nr.454, datë 14.11.1994 i Gjykatës së Rrethit Kolonjë.

Rreth vitit 1957, sipas pohimeve të palës paditëse në gjykimin në shkallë të parë, paditësit kanë filluar posedimin e apartamenteve objekt gjykimi në cilësinë e qiramarrësit nga shteti, posedim që ka vazhduar pa ndërprerje deri në vitin 1993, kur paditësit kanë fituar pronësinë në bazë të kontratave të privatizimit dhe e kanë poseduar pronën si bashkëpronarë. [...] Në vitin 1993, [...] në procesin e privatizimit të banesave është bërë privatizimi tërësisht i këtij objekti nga e N.K.Banesa në favor të Ll.V dhe A.K. [...]

Me vendimin nr.454 datë 14.11.1994 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Kolonjë për shqyrtimin e kërkesës së kërkuarit I.M është vendosur: “Vër-

tetimi i faktit juridik se K.T dhe Ll.T janë pronarë të një shtëpie banimi në qytetin e Leskovikut e formës një katëshe me qilar poshtë, 6 dhoma e një korridor, me sipërfaqe ndërtimi 163 m², dhe sipërfaqe gjithsej 470 m²”.

Ky vendim ka marrë formë të prerë pa u ankimuar. [...]

Në datë 30.08.1994, e paditura kundërpaditëse i është drejtuar me kërkesë për njohjen dhe kthimin e pronës, KKKP Këshillit të Rrethit. Me vendimin nr.439, datë 30.10.1996, KKKP ka vendosur që në bazë të paragrafit të dytë të nenit 13 të ligjit nr.7698, datë 15.04.1993, ish-pronarëve N.T e Ll.T (trashëgimtarët e tyre) t'u japë në bashkëpronësi midis pronarit dhe pronarëve të sotëm shtëpinë e banimit me sipërfaqe të përgjithshme 470 m² në raportet 34.57% për ish-pronarët me 65.43%.[...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Përmet [...] ka vendosur:

“T'i kthejë kundërpadinë e depozituar në [...] në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Përmet palës së paditur kundërpaditëse pa veprime [...]”.

Gjykata e Apelit Gjirokastër me [...] ka vendosur:

“Prishjen e vendimit të ndërmjetëm nr. akti 48, datë 08.10.2012 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Përmet kthimin e akteve për vazhdimin e gjykimit me të njëjtin trup gjykues”. [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Përmet me [...] ka vendosur:

“Rrëzimin e padisë. Rrëzimin e padisë së paraqitur nga ndërhyrësja kryesore L.V. Rrëzimin e padisë së paraqitur nga ndërhyrësja kryesore Zh.K.

Pranimin e pjesshëm të kundërpadisë. Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të veprimeve juridike, kontratave të privatizimit [...] të lidhura ndërmjet NKBanesa dhe Ll.V e A.K.

Detyrimin e palës së kundërpaditur për të njohur të paditurën kundërpaditëse bashkëpronare në ¼ pjesë të pjesës ideale prej 34.57% të pasurisë së paluajtshme banesë me sipërfaqe të përgjithshme 470 m².

Rrëzimin e kundërpadisë për pjesën tjetër të saj. [...]”. [...]

Gjykata e Apelit Gjirokastër me vendimin [...] ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit [...]”.

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] **çmon se** vendimi i Gjykatës së Apelit Gjirokastër është i bazuar në ligj, e për pasojë ky vendim duhet të lihet në fuqi. [...]

Lidhur me bazueshmërinë e rekursit të paraqitur nga e paditura kundërpaditëse nga aktet e dosjes rezulton se kundër vendimit nr. 18, datë 24.02.2014 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Përmet, e cila ka vendosur rrëzimin e padisë dhe pranimin pjesërisht të kundërpadisë, ka ushtruar ankim vetëm pala paditëse e kundërpaditur [...]. Për shkak se e paditura kundërpaditëse E.T nuk ka ushtruar ankim ndaj vendimit të gjykatës së shkallës së parë, ky vendim në kuptim të nenit 451/b të KPC ka marrë

formë të prerë për atë palë në kuptimin e “gjësë së gjykuar”. Në kushtet kur për këtë palë janë shteruar mjetet e zakonshme të ankimit dhe çështja konsiderohet e mbyllur në bazë të parimit të gjësë së gjykuar, për të kërkuar zgjidhjen e mosmarrëveshjes sipas një mënyre të ndryshme, nuk mund të përdoret si mjet procedural as rekursi, i cili përbën gjithashtu një mënyrë të zakonshme ankimi ndaj vendimit të gjykatës së apelit. Cilësimi si gjë e gjykuar për vendimin e gjykatës së shkallës së parë për palën që nuk ka ushtruar të drejtën e ankimit ndaj këtij vendimi dhe që nuk është ndryshuar as më vonë mbi ankimin e palës tjetër, është në përputhje edhe me parashikimet e nenit 459 të KPC. [...] Për sa arsyetuar më sipër, Kolegji arrin në përfundimin se pala e paditur kundërpaditëse E.T nuk legjitimohet të ushtrojë rekurs kundër vendimit të gjykatës së apelit, [...]

[..]

Lidhur me pretendimet sa i përket vlefshmërisë së kontratave të privatizimit dhe bazueshmërisë së padisë së fitimit të pronësisë me parashkrim fitues:

Në analizë të vendimmarrjeve të gjykatave Kolegji konstaton se padia e paraqitur për shqyrtim nga pala paditëse e kundërpaditur, është e natyrës juridike të njohjes (vërtetimit) të së drejtës së pronësisë. Konkretisht, paditësit e kundërpaditur kanë kërkuar njohjen e të drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme (banesa), të cilat paditësit pretendojnë se i kanë fituar mbi bazën e një titulli, sikundër është kontrata e privatizimit të banesave shtetërore. Shkaku mbi të cilin paditësit mbështesin pretendimet e tyre është fitimi i pronësisë me parashkrim fitues me titull mbi pasuritë e paluajtshme.

Në konsideratë të kërtimeve të padisë dhe të vendimmarrjeve të gjykatave më të ulëta, konstatohet se gjykatat e të dy shkallëve kanë arritur në konkluzionin që në rastin konkret kontratat e privatizimit nr. [...] nuk përbëjnë tituj të aftë për të gjeneruar bazat e institutit të fitimit të pronësisë me parashkrim fitues, pasi përfaqësojnë veprime juridike të ndaluara nga ligji.

Një nga cilësitë që duhet të ketë titulli, me qëllim që të gjenerojë fitimin e pronësisë nëpërmjet parashkrimit fitues, është që titulli të mos jetë i ndaluar me ligj. Gjykata e Lartë me vendimin njësesues nr. 393, datë 26.10.2022 ka arritur në konkluzionin njësesues lidhur me veprimin juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë, [...]

Kolegji e gjen të bazuar analizën që gjykatat e faktit i kanë bërë nenit 21 të ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin banesave shtetërore”. [...] Sipas këtij ligji, që të realizohej privatizimi i një banese, duhej domosdoshmërisht që ajo të ishte vetëm në pronësi të shtetit dhe të mos ketë qenë ish-pronë private.

Në kuadër të shqyrtimit gjyqësor, gjykatat e faktit kanë konkluduar se banesat objekt gjykimi përfaqësojnë ish-prona private dhe për nga natyra e tyre nuk janë banesa të mirëfillta shtetërore, të cilat lejoheshin si objekte privatizimi në kuptim të ligjit nr. 7652/1992. Në këtë kuadër Kolegji evidenton konkluzionet e vendimit unifikues nr.9, datë 16.01.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, i cili ka vlerësuar se sipas ligjit nr.7652/1992, që të realizohet privatizimi i një banese, duhet domosdoshmërisht që ajo të jetë vetëm në pronësi të shtetit. Me fjalë të tjera, ligji rregullon privatizimin e të gjithë atyre banesave që janë në pronësi të shtetit, në momentin e hyrjes në fuqi të tij. Në këtë ligj, nuk bëhet fjalë në asnjë rast për privatizimin e banesave që janë në bashkëpronësi ndërmjet shtetit dhe një të treti. Sipas konkluzioneve të vendimit unifikues, me qëllim që të realizohet privatizimi i një banese shtetërore, duhet që ajo të mos ketë qenë ish-pronë private.

Në vijim të analizës si më sipër, Kolegji konkludon se kontratat e privatizimit në favor të paditësve të kundërpaditur kanë qenë veprime juridike të ndaluara nga ligji, për shkak të objektit të tyre (banesat ish-pronë private). Pretendimet e parashtruara në rekurs nga paditësi i kundërpaditur P.K, lidhur me faktin që banesat objekt gjykimi janë ri-ndërtuar nga shteti dhe nuk përfaqësojnë ish-pronë private, janë të lidhura me aspekte provueshmërie, të cilat i janë nënshtruar vlerësimit edhe në gjykimin në apel dhe nuk janë gjetur të mbështetura. Në këtë drejtim Kolegji thekson se pjesa e pretendimeve në rekurs që ngre çështje të vlerësimit të provave, del jashtë juridiksionit rishikues dhe ekskluzivisht ligjor të Gjykatës së Lartë. [...]

Kolegji vlerëson të bazuara konkluzionet e gjykatave të faktit se në rastin konkret, të drejtat e pronësisë për palën paditëse të kundërpaditur gjenerojnë nga ligji nr. 7698, datë 15.4.1993 (referuar në vijim si ligji nr.7698). [...] Në rastin në shqyrtim është pranuar nga gjykatat se banesa objekt shqyrtimi ka qenë ish-pronë private dhe pse nga ana e shtetit, janë bërë punime/shtesa, shpenzime në vlerën 65.43% të sendit. Në të tilla kushte gjejnë zbatim parashikimet e nenit 13 të ligjit nr. 7698, sipas të cilit [...]

Në kuptim të kësaj dispozite, duke qenë se në banesat objekt gjykimi janë kryer shpenzime, të cilat kapërcejnë masën mbi 50% të vlerës së objektit, me vendimin nr.439, datë 30.10.1996 të ish-KKKP Rrethi Kolonjë, paditësit e kundërpaditur dhe e paditura kundërpaditëse kanë fituar të drejtën e bashkëpronësisë mbi pjesën 65.43% të sendit të paluajtshtëm. Vendimi i KKKP Rrethit Kolonjë, (një vendim i cili është i formës së prerë, në fuqi, në kushtet kur nuk është kundërshtuar e shfuqizuar/ndryshuar nga organi administrativ apo gjyqësor i përcaktuar në ligji), është i vetmi titull i vlefshëm pronësie që gjeneron të drejta bashkëpronësie për palën paditëse të kundërpaditur dhe për palën e paditur kundërpaditëse. Pikërisht në

bazë të këtij titulli gjykatat kanë disponuar lidhur me kundërpadinë, duke e pranuar atë pjesërisht. [...]



**19. Vendim nr. 00-2025-1265(159),
datë 19.03.2025 (parashkrim fitues me titull:
formular privatizimi banese shtetërore)**

Maksima: *Parashkrimi fitues sipas nenit 168 të KC, është rasti klasik që e mbulon pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik për shkak të mungesës së formës, por në çdo rast duhet që të provohet ekzistenca e veprimit juridik ndonëse i bërë jo në formën e kërkuar nga ligji. Veprimi juridik duhet të jetë minimalisht i dokumentuar në formë shkresore, pasi vetëm në këtë rrethanë ekziston njëkohësisht mirëbesimi si kushti i dytë për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull, rrethanë që nuk ekziston kur veprimi është kryer verbalisht pasi pala paditëse në këto rrethana kishte mundësi të kuptonte me një përkujdesje të zakonshme se veprimi juridik nuk ishte i vlefshëm për të kaluar pronësinë te ajo.*

Fjalë kyçe: *parashkrim fitues me titull, privatizim banese shtetërore, shkresë e thjeshtë, mirëbesim*

Decision No. 00-2025-1265(159), dated 19.03.2025 (acquisitive prescription on the basis of a legal title: state housing privatisation form)

Legal principle(s): *Acquisitive prescription according to Article 168 of the Civil Code is the classic case that covers the absolute invalidity of the legal action due to the lack of legal form, but in any case the existence of the legal action must be proven, although not made in the form required by law. The legal action must be minimally documented in writing, since only in this circumstance does good faith exist at the same time as the second condition for acquiring ownership by acquisitive prescription on the basis of a legal title, a circumstance that does not exist when the action was performed verbally since the plaintiff in these circumstances had the opportunity to understand with ordinary care that the legal action was not valid for transferring ownership to it.*

Keywords: *acquisitive prescription on the basis of a legal title, privatisation of state housing, simple written form, good faith.*

Rrethanat e çështjes:

[..]paditësit kanë lidhje gjinie me njëri-tjetrin dhe janë në marrëdhënie të posaçme: motrat dhe vëllai, fëmijë të lindur nga martesë ligjore e të ndjerëve F.B dhe F.B. [...] Bashkëngjitur procesverbalit për marrjen në dorëzim të banesës shtetërore është edhe procesverbali i punimeve të kryera dhe lista e punonjësve që kanë marrë pjesë në ndërtimin e pallatit me [...] Durrës, i përbërë nga [...], ku është përfshirë edhe i ndjeri F.B. [...]

Me shkresën e kthimit të përgjigjes Nr.3968 Prot, datë 26.03.2015, ZVRPP Durrës ka konfirmuar faktin se pallati me Nr.983 është regjistruar [...] dhe se për apartamentin me Nr.13 të këtij pallati nuk është hapur kartelë pasurie, si dhe nuk rezulton të jetë regjistruar kontratë shitjeje në emër të të ndjerit F.B me Entin e Banësve [...]

Sipas shkresës së kthimit të përgjigjes Nr.132 Prot, datë 14.05.2014 të Entit të Banësve, Drejtoria Rajonale Durrës, rezulton se: [...] në procesverbalin e datës 09.03.1998 të mbajtur ndërmjet Entit dhe ZVRPP [...] bën pjesë edhe lista emërore e 15 banorëve të pallatit [...]dhe se në këtë listë, në numrin rendor 13, gjendet emri i të ndjerit F.B, babait të paditësve, i cili ka pasur në posedim apartamentin me Nr.13, [...], për të cilin ka paguar tarifën përkatëse të privatizimit sipas mandatit të pagesës me Nr.394.; por [...] për shkak të gjendjes shëndetësore të tij dhe më pas faktit të vdekjes, nuk është bërë e mundur përfundimi i kësaj procedure dhe lidhja e kontratës përfundimtare të privatizimit për këtë apartament me Entin e Banësve Durrës.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin [...], ka vendosur:

“Pranimin pjesërisht të kërkesë padisë së [...] Detyrimin e palëve të paditura Bashkia Durrës dhe Drejtoria Rajonale e Entit të Banësve Durrës, t’i njohin pronare paditësat [...] mbi sendin e paluajtshëm, apartament banimi me [...] me sipërfaqe 77.6 1 m², [...] Rrëzimin e kërkesëpadisë përse i përket kërkimit të objektit të padisë që ka të bëjë me «Detyrimin e ZVRPP që t’i pajisë paditësat me certifikatë pronësie [...]”.[...]

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin [...]ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit [...] me ndryshimin e mëposhtëm. Rrëzimin e padisë për kërkimin për njohjen pronar të paditësve mbi apartamentin e banimit me [...]” [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se në rekursin e paraqitur nga pala paditëse ekzistojnë shkaqet ligjore të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat e bëjnë të cënueshëm vendimin e gjykatës së apelit. [...]

Për pasojë vendimi duhet të priset dhe çështja të kthehet për rishqyrtim

pranë Gjykatës së Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm në bazë të neni 485/1, shkronja c të KPC.

[..]

Kolegji vlerëson se vendimi i Gjykatës së Apelit është marrë në mungesë të një hetimit tërësor të **çështjes** dhe pa mbajtur në konsideratë nëse veprimi juridik si kusht për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull sipas nenit 168 të KC është kryer apo ky veprim nuk është kryer dhe pala paditëse synon të fitojë pronësinë me parashkrim fitues me titull në kushtet e mungesës së këtij të fundit. Kolegji vlerëson se parashkrimi fitues është një prej mënyrave origjinale **të fitimit të pronësisë**, për shkak se e drejta e pronësisë mbi sendin fitohet nëpërmjet plotësimit të kushteve të parashkrimit fitues dhe jo nëpërmjet formës klasike të fitimit të pronësisë me kontratë të parashikuar nga kodi civil.

Në referim të shkakut të padisë në rastin konkret, paditësit kanë kërkuar njohjen e pronësisë në kushtet e parashkrimit fitues me titull. Kjo mënyrë fitimi pronësie rregullohet nga neni 168 i KC [..] Nga trajtim teorik i këtyre kushteve dhe në referim të normave të tjera materiale apo legjislacionit të posaçëm që rregullon aspekte të veçanta që japin kuptimin e tyre evidentohet se: **i)** Fituesi i sendit është me mirëbesim kur ai nuk ka ditur ose nuk ka qenë i detyruar të dinte në kohën e fitimit të sendit se tjetërsuesi i sendit të paluajtshëm nuk ishte pronar ose që veprimi juridik ka qenë i pavlefshëm; **ii)** Veprimi juridik për kalimin e pronësisë, në kuptim të nenit 168 të Kodit Civil, nuk nënkupton një veprim që plotëson të gjitha kushtet ligjore për vlefshmërinë e tij, sepse në të kundërt nuk do të ishim para një mënyre origjinale, por para një mënyre të prejardhur të fitimit të pronësisë. Gjithashtu, ky veprim juridik duhet të jetë i asaj natyre, që në rast se do të përmbushte të gjitha kushtet e vlefshmërisë së tij, do të sillte për pasojë kalimin e të drejtës së pronësisë të poseduesi i sendit; **iii)** Veprimi juridik i ndaluar nga ligji i referohet rastit kur norma urdhëruese ndalon shprehimisht kryerjen e vetë llojit apo kategorisë së veprimit juridik, pavarësisht nga forma dhe përmbajtja e tij; **iv)** Poseduesi do të konsiderohet se është në mirëbesim, kur mbi bazën e vlerësimit subjektiv të rrethanave objektive mbi bazën e të cilave ka fituar posedimin mbi sendin, ka krijuar besimin se e drejta i ka kaluar nga pronari dhe se në situatën konkrete nuk kishte se si të besonte ndryshe; **v)** Si rregull çdo lloj sendi mund të jetë objekt i fitimit me parashkrim fitues, me përjashtim të sendeve që konsiderohen pronë publike e patjetërsueshme, që nuk mund ta gëzojnë një cilësi të tillë për shkak se ligjvënësi e ka ndaluar shprehimisht mundësinë e fitimit të pronësisë të tyre sipas kësaj mënyre. Sendi objekt gjykimi përbën një apartament banimi objekt i privatizimit

sipas ligjit nr.7562/1992, gjë që do të thotë se ai ka qenë një send i aftë për tu kaluar në pronësi private.

Në referim të kushteve të mësipërme rezulton se gjykatat e faktit janë ndarë në qëndrimet e tyre për sa i përket kushtit të ekzistencës së veprimit juridik si shkak ligjor për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull në bazë të nenit 168 të KC. Gjykata e shkallës së parë ka pranuar se vërtetohet ekzistenca e veprimit juridik për kalimin e pronësisë nisur nga aktet e administruara dhe pagesa e privatizimit e kryer nga trashëgimlënësi i paditësve. Ndërsa Gjykata e Apelit ka arsyetuar se përderisa nuk ekziston akti formal shkresë jonoterial për veprimin juridik të kalimit të pronësisë, nuk vërtetohet kryerja e veprimit juridik midis palëve si kusht i fitimit të pronësisë me parashkrim fitues me titull. Sipas kësaj gjykate në kuptim të nenit 83 të KC duhet të vërtetohej ekzistenca e veprimit juridik për kalimin e pronësisë vetëm në formë të shkruar, pavarësisht mungesës së formës noteriale të saj dhe se ekzistenca e veprimit juridik për kalimin e pronësisë nuk mund të provohet me veprime konkludente sikurse ka pranuar gjykata e shkallës së parë.

Kolegji vlerëson të gabuar arsyetimin e gjykatës së apelit në pjesën që identifikon ekzistencën e veprimit juridik për kalimin e pronësisë të kërkuar sipas nenit 168 të KC me aktin shkresor, që e dokumenton atë. Në teorinë e të drejtës civile dhe në praktikën gjyqësore të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë në çështje të ngjashme, është mbajtur qëndrimi se parashkrimi fitues me titull mbulon çdo lloj pavlefshmërie, si atë relative ashtu edhe atë absolute, sepse ai përbën një mënyrë primare të fitimit të pronësisë me anë të posedimit dhe jo një mënyrë të prejardhur të fitimit të pronësisë (me anë të veprimit juridik). Po ashtu, Ky Kolegji, në vendimin njehsues nr.393 dt.26.10.2022 ka theksuar se është e rëndësishme kryerja e diferencimit ndërmjet një veprimi juridik të pavlefshëm dhe një veprimi juridik të ndaluar nga ligji, në kuptim të nenit 168 të Kodit Civil. Në vijim të këtij arsyetimi, Gjykata e Lartë, në mënyrë të përsëritur, ka mbajtur qëndrimin se parashkrimi fitues sipas nenit 168 të KC, është rasti klasik që e mbulon pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik për shkak të mungesës së formës, por në çdo rast duhet që të provohet ekzistenca e veprimit juridik ndonëse i bërë jo në formën e kërkuar nga ligji

[..] Duke mbajtur në konsideratë këtë përcaktim, atëherë plotësimi i kushtit “veprim juridik për kalimin e pronësisë” kërkon domosdoshmërisht vërtetimin e ekzistencës së marrëdhënies juridike vullnetare të kalimit të pronësisë midis palëve. Hetimi gjyqësor në këtë drejtim duhet të përqendrohet në faktin nëse është kryer apo jo veprimi juridik i kalimit të pronësisë. [..] Kryerja e veprimit juridik për kalimin e pronësisë mund të

vërtetohet nga palët nëpërmjet atyre provave të lejuara nga KPC. Në bazë të nenit 83 të KC kalimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme realizohet nëpërmjet aktit shkresor formal noterial “ad solenium”. Në këtë rast ky akt është i domosdoshëm për efekte vlefshmërie, pasi në të kundërt pronësia nuk kalon te blerësi pavarësisht se veprimi juridik i kalimit të pronësisë mund të jetë bërë me shkresë të thjeshtë. Sipas nenit 231 të KPC parashikohet se[.] Në analizë të kësaj dispozite dhe nenit 83 të KC kuptohet se veprimi juridik i kalimit të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme kërkohet të kryhet me akt noterial për efekte vlefshmërie. Duke qenë se forma noteriale kërkohet për efekte vlefshmërie, kjo do të thotë se ligjvënësi ka rritur shkallën e rëndësisë së anës formale shkresore të veprimit juridik me qëllim vërtetimin në mënyrë të padiskutueshme të vullnetit të palëve për realizimin e këtij veprimi, kjo pasi aktet noteriale kanë fuqi të plotë provuese në kuptim kjo të nenit 253 të KPC. Përderisa pranohet se parashkrimi fitues me titull mbulon pavlefshmërinë e veprimit juridike edhe në rastet e mungesës së formës, atëherë për tu legjitimuar në ngritjen e padisë sipas nenit 168 të KC pala ka detyrimin të provojë se ka realizuar veprimin juridik por ky veprim ka vuajtur nga vese të formës që pamundësonin kalimin e pronësisë në mënyrë natyrore ndaj saj. Pikërisht për këtë shkak ajo kërkon të fitojnë pronësinë në kushtet e fitimit me parashkrim fitues me titull.

Sipas nenit 233 të KPC janë të parashikuara rastet kur pala mund të vërtetojë me dëshmitar një veprim juridik dhe më konkretisht [..]Nisur nga këto parashikimi kuptohet se ligji si rregull kërkon provën shkresore të vërtetimit të veprimit juridik, por lejon që të vërtetohet veprimi juridik dhe me dëshmitar në disa raste specifike, situata këto që shërojnë mungesën fizike të provës dokument. Megjithatë nëpërmjet parashikimeve të rastit ‘a’ kuptohet se rregullohet situata kur akti shkresor ka ekzistuar por nuk gjendet, ndërsa sipas rastit “b” ekziston fillimi i provës me shkresë, pra akti shkresor i lëshuar nga vetë pala tjetërsuese që provon veprimin juridik. Ndërsa vetëm në rastin “e marrëdhënieve të posaçme të palëve” ligji pranon vërtetimin me dëshmitar të veprimit juridik edhe kur nuk është bërë asnjë akt shkresor për dokumentimin e veprimit juridik të realizuar de facto palëve. Të treja këto situata i mundësojnë palëve të kërkojnë njohjen e të drejtës të pronësisë në rrugë gjyqësore edhe kur kanë mangësi në dokumentat ligjor të kërkuar për kalimin e pronësisë për shkak të rrethanave të sipërcituara. Në këto rast jo vetëm pranohet kryerja e një veprimi juridik të aftë për të sjellë kalimin e pronësisë por çdo mangësi e tij shërohet nga vendimi gjyqësor që përbën aktin konfirmues të të drejtës së pronësisë së palës paditëse.

Ndërsa në rastin e padisë për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull, pronësia fitohet për shkak të ekzistencës së kushteve ligjore të

parashikuara nga neni 168 i KC dhe jo nga veprimi juridik. Pra kuptohet se veprimi juridik si shkak për lindjen e të drejtës për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues nuk është i aftë për të sjellë kalimin e pronësisë, por ligji pranon se me vërtetimin e disa kushteve shtesë atëherë pronësia kalon te pala paditëse pavarësisht të metave të këtij veprimi. Mbi këtë bazë pala ka detyrimin që të vërtetojë se ka kryer një veprimin juridik joformal, që do të përbënte shkak që ajo të kërkonte të fitonte pronësinë me parashkrim fitues me titull. Duke e interpretuar në unitet nenin 233 të KPC atëherë del që pala paditëse për të fituar pronësinë me parashkrim fitues me titull një pasuri ka detyrimin të vërtetojë se ka kryer një veprimin juridik me shkresë të thjeshtë me palën e paditur, akt ky që nuk gjendet ose që vërtetohet nëpërmjet akteve të tjera shkresore të mbajtura nga palët.

Kolegji vlerëson se mënyra e kryerjes së veprimi juridik të kalimit të pronësisë të pranueshëm për të fituar pronësinë në kushtet e nenit 168 të KC duhet të jetë e tillë që në të vërtetojë njëkohësisht edhe mirëbesimin e palës blerëse se mbi bazën e vlerësimit subjektiv të rrethanave objektive ka krijuar besimin se e drejta i ka kaluar nga pronari dhe se në situatën konkrete nuk kishte se si të besonte ndryshe. Mirëbesimi i palës është ngushtësisht i lidhur me ato kritere formale të veprimit juridik të cilat evidentojnë se pala ka besuar se pronësia duhet të kishte kaluar në favor të saj nga të gjitha rrethanat se si është kryer veprimi juridik dhe sjellja e palës shitëse. Pikërisht mbi këtë bazë kërkohet që veprimi juridik i përcaktuar nga neni 168 i KC si shkak për fitimin e pronësinë me parashkrim fitues me titull të jetë minimalisht i dokumentuar në formë shkresore, pasi vetëm në këtë rrethanë ekziston njëkohësisht mirëbesimi si kushti i dytë për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull, rrethanë që nuk ekziston kur veprimi është kryer verbalisht pasi pala paditëse në këto rrethana kishte mundësi të kuptonte me një përkujdesje të zakonshme se veprimi juridik nuk ishte i vlefshëm për të kaluar pronësinë te ajo.

Nisur nga sa mësipërm kolegji vlerëson se Gjykata e Apelit nuk ka hetuar dhe as ka mbajtur në konsideratë procedurën e posaçme të privatizimit të pasurisë së paluajtshme apartament sipas ligjit nr.1992/7652 dhe udhëzimit nr. 1 dt.29.01.1993 mbi bazën e të cilit kalimi i pronësisë nuk kufizohet vetëm në kryerjen e një veprimi juridik të vetëm, por në realizimin e një sërë aktesh si formularët e privatizimit deri te kontrata formale për kalimin e pronësisë. [...]. Konkretisht formulari 1 evidenton treguesit teknik të banesës, formulari numër 2 i paraprin privatizimit përfshin treguesit kryesor të apartamentit ku përfshihet edhe vleftha që do të paguhet nga qiramarrësi dhe formulari nr.3 titullohet kontrata për privatizimin e banesës. Ai përbën kontratë të kryer në formën e një shkresës së thjeshtë,

ku përmbahen të gjitha të dhënat për shitjen e apartamentit e nënshkruhet nga shitësi e nga blerësi. Kjo e fundit pavarësisht se nuk përbënte një kontratë noteriale të aftë për kalimin e pronësisë nga shitësi te blerësi në kuptim të nenit 83 të KC, provon ekzistencën e veprimit juridik të kalimit të pronësisë, pasi në përmbajtjen e saj dokumenton vullnetin e palëve për kalimin e pronësisë dhe për më tepër njihet si e tillë nga udhëzimi i sipërcituar. Këto dokumenta sëbashku me mandatin e pagesës pranoheshin nga rregullorja e ishzyrës së regjistrimit si dokumenta të nevojshëm shoqërues për regjistrimin e pasurisë në emër të personit përfitues, kur të dhënat e nevojshme të pasurisë nuk dilnin nga kontrata e aktet e tjera. Gjykata e Apelit jo vetëm nuk ka mbajtur në konsideratë këtë procedurë të veçantë dokumentare të vërtetimit të privatizimit të apartamentit por nuk ka vlerësuar në këtë drejtim as aktet e administruara në dosjen gjyqësore. [...] Pra pranohet ekzistenca e formularëve të privatizimit 2 dhe 3 që janë akte privatizimi të formës shkresë e thjeshtë, por këto akte nuk janë kërkuar nga gjykata as në Entin e banesave dhe as nga zyra e regjistrimit. [...] gjykata e rigjykimit duhet të kërkojë pranë institucioneve përkatëse administrimin e këtyre formularëve. Administrimi i këtyre akteve do ti shërbente sqarimit të plotë të faktit të ekzistencës apo jo të veprimit juridik për kalimin e të drejtës së pronësisë si kusht i kërkuar nga neni 168 i KC. Në rast se këto formular nuk gjenden, gjykata e rigjykimit duhet të vlerësojë të gjitha provat e administruara në lidhje me procedurën e privatizimit të pasurisë apartament nga trashëgimlënësi i paditësit, të dhënat mbi përpilimin e formularëve 2 e 3 sipas udhëzimit nr.1/1993 për këtë apartament pavarësisht mosgjetjes së tyre, pagesën përkatëse, vendimin për kalimin e sendit në pronësi private për gjithë pallatin nr.983 për të konkluduar nëse është kryer apo jo veprimi juridik për kalimin e pronësisë të pasurisë apartament në favor të trashëgimlënësit të paditësit. Mungesa e akteve formularë nr.3 ose kontratës së shitjes nuk mund të çojnë apriori në konkluzionin sikur këto akte nuk janë bërë ndonjëherë. Gjykata duhet të vlerësojë provat e paraqitura për të identifikuar nëse këto akte janë realizuar por nuk gjenden për shkak të dëmtimeve të institucioneve ose të humbjes apo ato nuk janë realizuar.

Dëmtimi ose humbja e akteve për kalimin e pronësisë nga institucionet shtetërore, qoftë edhe të atyre dokumentave të realizuara në formën e shkresës së thjeshtë siç ishte formulari nr.3, nuk mund të ngarkojë me përgjegjësi palën përfituese dhe as mund të barazohet me situatën juridike kur veprimet juridike të kalimit të pronësisë nuk janë kryer, sikurse ka konkluduar gjykata e Apelit. Vërtetimi i dëmtimit ose humbjes së aktit që dokumenton veprimin juridik sipas udhëzimit nr.1/1993 plotëson kushtet

e provueshmërisë së veprimit juridik joformal me dëshmitar në kuptim të nenit 233/a të KPC dhe i takon gjykatës së apelit që në tërësi me të gjitha provat të vlerësojë nëse ekzistojnë kushtet e parashikuara nga neni 168 i KC për njohjen e pronësisë me parashkrim fitues me titull.

Duke qenë se gjykata e Apelit nuk ka marrë dhe as ka vlerësuar një sërë provash me rëndësi themelore për çështjen, vendimi i gjykatës së Apelit duhet të priset e çështja të kthehet për rigjykim me qëllim ripërcaktimin e fakteve të çështjes dhe vlerësimin e tyre në funksion të zgjidhjes së mosmarrëveshjes objekt gjykimi. [..]



**20. Vendim nr. 00-2025-4385(578),
datë 03.12.2025 (parashkrim fitues pa titull:
bashkëpronësi anëtar familje bujqësore)**

Maksima: Tjetërsimi i sendeve në bashkëpronësi të familjes bujqësore kryhet nga të gjithë bashkëpronarët, përndryshe jemi në rastin e një veprimi absolutisht të pavlefshëm dhe veprimi i shitjes nuk mund të përbëj shkak për fitim pronësie me parashkrim fitues me titull dhe në këto kushte jemi para posedimit pa titull, duke zbatuar afatet e parashkrimit fitues prej 20 vjetësh.

Fjalë kyçe: parashkrim fitues pa titull, kryefamiljar familje bujqësore, tejkallim administrim i zakonshëm.

Decision No. 00-2025-4385(578), dated 03.12.2025 (acquisitive prescription without the basis of a legal title: acquisitive prescription without title: agricultural family member co-ownership)

Legal principle(s): The alienation of property held in co-ownership by an agricultural family requires the participation of all co-owners. Failing this, the transaction is absolutely void and cannot constitute valid legal title for the acquisition of ownership by acquisitive prescription. In such circumstances, the possession is deemed to be without legal title, and ownership may be acquired only upon the expiry of the twenty-year period applicable to acquisitive prescription without title.

Keywords: acquisitive prescription without the basis of a legal title, head of agricultural family, exceeding ordinary administration.

Rrethanat e çështjes:

[..] Palët në këtë gjykim janë në marrëdhënie të posaçme midis tyre, [..] Të paditurit A.P dhe H.P janë bashkëshortë dhe e paditura E.M është vajza tyre. Të paditurit S.P dhe B.P janë fëmijët e të paditurës B.P. Në lidhje gjinore janë edhe të paditurit A.P dhe B.P (kunetër).

Të paditurit A.P dhe B.P [..] si punonjës të ish-NB Elbasan, nga zbatimi i ligjit 7501/1991 "Për tokën" [..] kanë përfitur tokë në pronësi [..] respektivisht nga një parcelë e llojit tokë arë, me sipërfaqe 2 300 m2, [..]. Për dhënien e tokës nga komisioni i ndarjes së tokës janë lëshuar aktet e marrjes së tokës në pronësi. Këto parcela janë regjistruar në ZVRPP Elbasan.

Bashkëpronarët e kësaj pasurie, të paditurit [..] e kanë pjesëtuar me marrëveshje këtë pasuri. Pjesëtimi është bërë me aktin noterial nr. [..] dhe akti i pjesëtimit është regjistruar në ZVRPP Elbasan.

Toka dhënë familjes së të paditurës B.P [..] provohet nga kartela e kësaj pasurie, lëshuar nga ZVRPP Elbasan në datë 26.01.2015. Nga kartela rezulton se kjo pasuri është regjistruar në pronësi të familjes bujqësore me përfaqësuese B.P. Anëtarë të kësaj familjeje që kanë fituar pronësinë mbi këtë ngastër, krahas të paditurës, bazuar në certifikatën familjare të kohës së ndarjes së tokës janë edhe fëmijët e saj, të paditurit [..]

Paditësit Z.Z dhe K.Z vëllezër, [..] pasi ka biseduar me të paditurit A.P dhe B.P, ka rënë dakord t'u blejë nga 2000 m2 tokë secilit, nga toka që kishin përfitur në pronësi nga ish-NB-ja. Dy ngastrat kanë qenë në kufij me njëra-tjetrën. Çmimi i shitjes, me marrëveshjen e palëve, është caktuar 1 200 000 lekë. Shitja është bërë me shkresë.

Shitësit dhe blerësi janë paraqitur para noteres dhe kanë deklaruar marrëveshjen e bërë mes tyre; në deklaratën noteriale nr., [..] Me pagimin e çmimit të shitjes, paditësi ka marrë posedimin e tokës me sipërfaqe 4000 m2. Në Dhjetor 1997 të paditurit u kërkojnë paditësve t'u blejnë edhe pjesën tjetër të tokës prej 300 m2 secili. Tokën me sipërfaqe prej 600 m2 paditësit e kanë blerë në shumën 200 000 lekë. Me pagimin e çmimit kanë marrë edhe posedimin e saj, 300 m2 secili. Për shitjen e tokës prej 600 m2 është mbajtur një shkresë e thjeshtë. Fakti i shitjes nuk kundërshtohet nga të paditurit. Pas regjistrimit në vitin 2012 e 2013 në ZVRPP Elbasan të pasurive në pronësi të dy familjeve, jo vetëm palët nuk kanë formalizuar veprimin juridik të shitjes, por në dhjetor 2013 anëtarët e familjes së të paditurit e kanë pjesëtuar atë me marrëveshje. Pas regjistrimit të pjesëtimit, të paditurat [..] kanë paraqitur në gjykatë në vitin 2013 padi kundër të paditurve, me objekt lirim dhe dorëzimin e pasurive të paluajtshme [..], atyre pjesëve të marra nga pjesëtimi.

Me vendimin Nr.1126 (4517), datë 16.07.2014 Gjykata e Rrethit Gjyqësor Elbasan ka pranuar padinë dhe ka vendosur detyrimin e të paditurve në atë gjykim t'i lirojnë e dorëzojnë paditëses pasurinë [...] Vendimi ka marrë formë të prerë në datën 03.11.2014, pa u ankimuar nga palët. Gjykimi është zhvilluar në mungesë të të paditurve.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Elbasan, me vendimin me nr. [...], ka vendosur:

“Pranimin e padisë së paditësit [...] Detyrimin e të paditurve [...] të njohin paditësin Zeqir Zorba, respektivisht pronar të pasurive të paluajtshme nr. [...] të llojit tokë arë, me sipërfaqe 766.6 m2 secila.

Pranimin e padisë së ndërhyrësve kryesorë, paditësve [...]. Detyrimin e të paditurve [...] të njohin paditësit, pronarë të pasurisë së paluajtshme [...] e llojit tokë arë, me sipërfaqe 2 300 m2”. [...]

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin [...] ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit [...]”. [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se rekursi i paraqitur nga pala e paditur përmban shkaqe nga ato të parashikuara nga neni 472 i KPC që e bëjnë të cenueshëm vendimin e apelit. [...] pasi është marrë në interpretim jo të drejtë të ligjit material. [...] Në rastin e parashkrimi fitues me titull duhet të plotësohen në mënyrë kumulative këto kushte; 1) qenia e një sendi të aftë për t'u fituar me parashkrim. Sendi mund të jetë i luajtshëm ose i paluajtshëm; 2) të ekzistojë një veprim juridik i lidhur midis palëve. Ky veprim juridik duhet: -të ketë për qëllim kalimin e pronësisë; -të mos jetë i ndaluar nga ligji. Ky veprim juridik duhet të ketë mangësi të cilat mund t'i referohen qoftë formës qoftë përmbajtjes, por ky veprim juridik të mos jetë i ndaluar nga ligji. 3) të ekzistojë posedimi i sendit. Posedimi është sundimi efektiv dhe real apo pushteti faktik i një personi mbi një send. Posedimi duhet të jetë: -i vazhdueshëm, pra personi e mban sendin vazhdimisht nën pushtetin e tij. Ky ushtrim i pushtetit i referohet gjendjes juridike dhe jo materiale. -i pandërprerë, pra posedimi nuk duhet të jetë shkëputur me ndonjë veprim pozitiv qoftë nga ana e poseduesit qoftë nga ana e të tretëve. Posedimi nuk konsiderohet i ndërprerë kur: (a) poseduesi ia ka dhënë sendin një personi tjetër, (b) poseduesi ka humbur posedimin e sendit mirëpo brenda 6 muajve nga ky moment ai ka rimarrë posedimin e sendit; 4) kalimi i kohës së përcaktuar nga ligji. Në këtë rast ligji bën dallimin midis situatës, kur poseduesi ka qenë në mirëbesim apo keqbesim. Nëse poseduesi ka qenë në mirëbesim afati është 5 vjet për sendet e luajtshme dhe 10 vjet për sendet e paluajtshme. Nëse poseduesi ka qenë në keqbesim afati është 10 vjet për sendet e luajtshme dhe 20 vjet për sendet e paluajtshme.

Kolegji vlerëson se në rastin konkret merr rëndësi rregullimi ligjor mbi bashkëpronësinë midis anëtarëve të familjes bujqësore sanksionuar në nenet 222 e vijues të KC sipas të [..] Familja bujqësore përfaqësohet në marrëdhëniet pasurore me të tretët nga kryetari, i cili parimisht ka të drejtën të administrojë në mënyrë të zakonshme pasurinë e përbashkët, ndërsa për veprimet të cilat përfaqësojnë një administrim jo të zakonshëm të sendit, përfshirë tjetërsimin, detyrimisht anëtarët e tjerë të familjes duhet të shprehin aprovimin paraprak. Nga ana tjetër, në kuptim të nenit 226 të KC[.] Veprimi juridik i ndërmarrë nga kryefamiljari i kalon kufijtë e administrimit të zakonshëm, ndaj edhe shitja duhet të kryhet me marrëveshjen e të gjithë bashkëpronarëve sipas nenit 208 të KC. Në rastin konkret veprimi juridik i shitjes është kryer vetëm nga një prej bashkëpronarëve dhe për rrjedhojë shitja bie ndesh me nenin 208 të KC sipas të cilit tjetërsimi i sendeve në bashkëpronësi kryhet nga të gjithë bashkëpronarët. Megjithëse është një veprim absolutisht i pavlefshëm, pasi vjen në kundërshtim me nenin 92 të KC, ai nuk është i ndaluar nga ligji dhe mund të përbëjë shkak për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull, kur plotësohen kushtet e tjera ligjore sipas nenit 168 të K. Ky interpretim është në harmoni me sentencën e vendimit njehsues datë 26.10.2022, [..]

Ndryshe nga sa arsyetojnë gjykatat e faktit, ky vendim gjyqësor afekton çështjen në këtë gjykim, pasi bëhet fjalë për të njëjtën sipërfaqe prone e cila pretendohet se është në pronësi të rekursueses E.M dhe nga verifikimet e gjykatës në atë proces ka rezultuar që të paditurit e mbanin pa asnjë titull, si rrjedhojë gjykata ka detyruar të paditurit e atij gjykimi të kthejnë dhe dorëzojnë këtë pasuri.

Në bazë të kësaj analize, rekursuesja E.M pjesën e saj të pronësisë, e cila është ndarë vullnetarisht sipas kontratës së pjesëtimit, e ka kërkuar gjyqësisht dhe e ka fituar me vendim të formës së prerë, vendim i cili, pavarësisht pretendimeve të paditësve për parregullsi apo pavlefshmëri të njoftimeve, ka efekte të plota juridike përderisa nuk është rishikuar apo ndryshuar.

Prandaj, për rrjedhojë, kohëzgjatja e posedimit si kusht i fitimit të pronësisë me parashkrim fitues me titull sipas KC nuk është 10 vjet, por 20 vjet, pasi pala e paditur E.M për pjesën takuese të saj, të pjesëtuar e regjistruar sipas ligjit, nuk ka kryer veprime juridike për kalimin e pronësisë dhe nuk plotësohen kriteret e nenit 168 për fitimin e pronës me parashkrim fitues me titull. Për rrjedhojë, ky Kolegj vlerëson se vendimi i Gjykatës së Apelit Durrës nuk është marrë në zbatim të drejtë të ligjit procedural dhe material.

[..] Zbatimi i detyrimeve ligjore të mësipërme, kryerja e veprimeve të parashikuara në këtë vendim, si dhe e të tjerave që eventualisht mund të dalin gjatë rigjykit, do ta lejojnë gjykatën e apelit, që në përputhje me kërkesat e ligjit procedural e atij material, të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes. [..]



**21. Vendim nr. 00-2023-2397(397),
datë 14.06.2023 (parashkrim fitues me
titull: veprim juridik i ndaluar nga ligji)**

Maksima: 1. Kontrata e lidhur midis palëve, e cila në dukje është kontratë qiraje, por që fsheh vullnetin e vërtetë për tjetërsimin e pronës (kontratë e simuluar), përbën një “veprim juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë” në kuptim të nenit 168 të Kodit Civil, nëse vërtetohet se qëllimi i palëve ishte shitblerja dhe çmimi është paguar plotësisht. 2. Mungesa e pëlqimit të të gjithë bashkëpronarëve për tjetërsimin e sendit, apo mungesa e formës noteriale, shkakton pavlefshmëri të veprimit juridik, por nuk e bën atë “veprim të ndaluar nga ligji” në kuptim të nenit 168 të Kodit Civil. 3. Afati i parashkrimit fitues nuk ecën (pezullohet) gjatë kohës që pronari ose një nga bashkëpronarët e sendit është i mitur dhe pa zotësi të plotë për të vepruar. Afati rifillon të ecë vetëm pasi i mituri të ketë fituar zotësinë e plotë për të vepruar.

Fjalë kyçe: parashkrim fitues me titull, veprim juridik i ndaluar nga ligji, familje bujqësore, pezullim afati, i mitur.

Decision No. 00-2023-2397(397), dated 14.06.2023 (acquisitive prescription on the basis of a legal title: legal action prohibited by law)

Legal principle(s): 1. A contract which, although framed as a lease agreement, conceals the parties’ true intention to transfer ownership (a simulated contract), constitutes a legal act intended to transfer ownership within the meaning of Article 168 of the Civil Code, provided that the parties intended the transaction to operate as a sale and the purchase price has been paid in full. 2. The absence of the consent of all co-owners or the failure to comply with the prescribed notarial form renders the legal act invalid, but does not make it a legal act prohibited by law within the meaning of Article 168 of the

Civil Code.3. The limitation period for acquisitive prescription is suspended while the owner or any co-owner of the property is a minor lacking full legal capacity. The limitation period resumes only upon the acquisition of full legal capacity by that person.

Keywords: *acquisitive prescription on the basis of a legal title, legal action prohibited by law, agricultural family, suspension of term, minor.*

Rrethanat e çështjes:

Rezultun se paditësi P.A në bazë të kontratës së qirasë datë [...], të ketë lidhur një akt marrëveshje me të paditurin B.M, sipas të cilës ai merr me qira për 30 vjet një sip. toke bujqësore prej 7728 m² [...] kjo kontratë qiraje e lidhur mes tyre është vërtetuar tek noteri publik B.T. Kontrata parashikon ndër të tjera një klauzolë me këtë përmbajtje: *“Palët deklarojnë se këtë kontratë 30 vjeçare e konsiderojnë edhe si kontratë shitjeje me detyrimin që, sapo të fillojë zbatimi i ligjit të shitblerjes së tokës bujqësore për këtë zonë, të përpilojnë aktin noterial të shitjes pa asnjë pagesë tjetër nga qiramarrësi, sepse vlera e sipërme e paguar prej tij si qira 30 vjeçare, është në fakt vlefte e plotë e shitjes së kësaj sipërfaqe toke”*.

Pala e paditur, [...] ka pranuar faktin e lidhjes së qirasë, por nuk pranon faktin se e ka marrë shumën prej 3.000.000 (tre milion) lekë, por vetëm 900.000 lekë. Gjithashtu ai pranoi faktin se toka që në vitin 1998, përdoret dhe posedohet nga paditësi P.A.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin nr [...] ka vendosur:

“Pranimin e kërkesëpadisë së paditësit, të ngritur kundër të paditurve [...] Detyrimin e të paditurve të njohin pronar paditësin P.A. mbi një sip. toke bujqësore prej 7728 m², [...] Detyrimin e palës se paditur ZVRPP Durrës të bëjë regjistrimin e kësaj pasurie nga emrat i të paditurve dhe të bëjë regjistrimin e kësaj pasurie në emër të paditësit” [...]

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin nr [...], ka vendosur: *“Ndryshimin e vendimit nr [...]*

Pranimin e padisë” [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se përfundimi në vendimin e Gjykatës së Apelit Durrës, është i bazuar, por për shkaqe të tjera ligjore dhe si i tillë duhet të lihet në fuqi, por me tjetër arsyetim. [...] Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, për çështje të kësaj natyre ka njësuar praktikën me vendimin nr. 4596 (393), datë 26.10.2022, [...]

Ndryshe nga sa ka arsyetuar gjykata e apelit, Kolegji vlerëson se kontrata

e lidhur midis palëve ndërgjyqëse duhet interpretuar si një veprim juridik (kontratë) që ka për qëllim kalimin e pronësisë, e simuluar në formën e një kontrate qiraje. Sipas nenit 681 të KC, kur interpretohet një kontratë, duhet të sqarohet se cili ka qenë qëllimi i vërtetë dhe i përbashkët i palëve, pa u ndalur në kuptimin letrar të palëve, si dhe duke vlerësuar sjelljen e tyre në tërësi, para dhe pas përfundimit të kontratës. Nga ana tjetër, sipas nenit 683 të KC, kushtet e kontratës interpretohen në kuptimin në të cilin mund të kenë efekt dhe jo në atë sipas të cilit nuk do të kishin ndonjë efekt.

Pavarësisht titullimit që kanë vendosur palët në rastin konkret, duke e kualifikuar si kontratë qiraje fillimisht, qëllimi i vërtetë i tyre, ka qenë që të lidhin një kontratë shitjeje dhe që pala e paditur t'i kalonte pronësinë paditësit mbi sendin objekt gjykimi. Kjo rezulton nga sjellja e tyre para dhe pas lidhjes së kontratës, nga fakti i provuar në të dyja shkallët e gjykimit, se paditësi i ka parapaguar të paditurve, që në fillim të gjithë vlerën e qirasë për 30 vjet, i njëjtë me çmimin e shitjes dhe që përfaqësonte vlerën e tregut të pasurisë së paluajtshme. Nga ana tjetër, pala e paditur i ka kaluar posedimin mbi këtë send. Përpilimi i aktit noterial të shitjes mbetej vetëm një formalitet që do të përsoste kontratën e shitjes dhe do të formalizonte vullnetin tashmë të shprehur palëve për shitblerjen e sendit, pasi ky send të regjistrohej nga bashkëpronarët.

Kolegji vlerëson se, në rastin konkret, ekziston një veprim juridik që ka për qëllim kalimin e pronësisë dhe plotësohet kushti i parë që kërkon neni 168 i KC. Në vijim të këtij arsyetimi, shtrohet për zgjidhje nëse kontrata e lidhur midis palëve ndërgjyqëse përbën një veprim juridik të ndaluar nga ligji.

Gjykata e apelit e ka kualifikuar këtë veprim juridik, si veprim të ndaluar nga ligji, për shkak se është kryer në mungesë të vullnetit të të gjithë bashkëpronarëve në tjetërsimin e sendit, Sipas gjykatës, ky veprim vjen në kundërshtim me nenet 200 dhe 222 të KC dhe sipas nenit 92/a të KC janë shkelur dispozita urdhëruese të ligjit. Këtu gjykata ka arsyetuar se, ndonëse parashkrimi fitues është rasti klasik që e mbulon pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik për shkak të mungesës së formës, në rastin konkret pavlefshmëria absolute nuk lidhet me formën, por lidhet me përmbajtjen, lidhet me mungesën e shfaqjes së vullnetit të të gjithë bashkëpronarëve. Mund të ishim para rastit të parashkrimit fitues vetëm për pjesën e kryefamiljarit të familjes bujqësore dhe vetëm në rastin se pjesa e tij në këtë tokë do të ishte e veçuar. Po ashtu, gjykatat kanë vlerësuar se toka bujqësore në kohën e përfundimit të kontratës, si send i paluajtshëm, nuk ishte e aftë për t'u tjetërsuar dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve do të lindin vetëm kur të lejohej shitja e saj. Vetëm

në këtë moment, toka bujqësore do të konsiderohej si send i aftë për t'u tjetërsuar.

Kolegji e vlerëson të pambështetur në ligj këtë arsyetim të Gjykatës së Apelit Durrës. Duke u bazuar në konkluzionet e vendimit njëses, mosdhënia e pëlqimit nga të gjithë bashkëpronarët për tjetërsimin e sendit nuk e bën veprimin juridik të ndaluar nga ligji në kuptim të nenit 168 të KC.

Vullneti i të gjithë bashkëpronarëve për tjetërsimin e një sendi në bashkëpronësi, është pjesë e përsosurisë të veprimit juridik dhe element i vlefshmërisë së tij, ku kërkohet vullneti i plotë i secilit bashkëpronar për të ushtruar lirisht tagrin e disponimit të pronës së tij. Kjo dispozitë nuk mbron një interes publik, por garanton të drejtat e pronësisë dhe interesat privatë të secilit prej bashkëpronarëve mbi sendin. Si rrjedhojë veprimi juridik i kryer në shkelje të nenit 208 të KC është i pavlefshëm pjesërisht për pjesën e bashkëpronarit që nuk ka dhënë pëlqimin, por nuk është një veprim i ndaluar nga ligji dhe nuk kufizon të drejtën e poseduesit me mirëbesim, që i është tjetërsuar sendi sipas një veprimi të tillë, për të fituar pronësinë sipas nenit 168 të KC.

Paditësi në rastin konkret, në cilësinë e poseduesit, ka qenë në mirëbesim në kohën e kryerjes së veprimit juridik. Ai ka besuar se sendi i kaluar me vullnetin e të gjithë bashkëpronarëve dhe nga rrethanat nuk kishte se si të besonte ndryshe, kur të gjithë e kishin shprehur vullnetin për kalimin e pronësisë në favor të paditësit, kjo rezulton nga fakti se bashkëpronarët e tjerë, e kanë ditur dhe nuk kanë patur kundërshtime për tjetërsimin e pasurisë, edhe pse nuk e kanë shprehur këtë vullnet në formën e aktit noterial, me kontratën e datës 01.06.1998.

Po ashtu, ndryshe nga sa ka konkluduar Gjykata e Apelit Durrës, Kolegji sjell në vëmendje se ndalesa me karakter publik e mostjetërsimit të tokave bujqësore është suprimuar nga rendi juridik në vitin 1998. Kjo do të thotë se kundërligjshmëria me karakter publik në këtë rast ka rënë dhe se për rrjedhojë nuk mundet ta pamundësojë pas vitit 1998 veprimin e nenit 168 të KC, paragrafi i dytë i nenit 2 të ligjit nr. 7501/1991. Për rrjedhojë Kolegji konkludon se përfundimisht veprimi juridik, titulli dhe marrëdhënia juridike e tjetërsimit të tokës arë ndërmjet palëve ndërgjyqëse, plotëson kushtet ligjore të ekzistencës së një veprimi juridik të aftë për kalimin e pronësisë dhe njëkohësisht edhe të pandaluar nga ligji.

Një çështje që shtrohet për diskutim nga Kolegji, lidhet me faktin që toka e tjetërsuar nuk ishte e regjistruar në emër të anëtarëve të familjes bujqësore dhe kjo ishte arsyeja pse ato e kishin simuluar kontratën e shitjes, në formën e një kontrate qeraje. Për këtë shkak veprimi juridik i realizuar ndërmjet tyre është absolutisht i pavlefshëm, sipas neneve

92/a dhe 195 të KC si dhe nenit 7 të ligjit nr.8337/1998 [...] sepse sendi është tjetërsuar pa qenë i regjistruar. Sërish, duke u bazuar në arsyetimin, në paragrafët e mësipërm të vendimit njësuës, Kolegji vlerëson se ky fakt nuk e bën veprimin e ndaluar nga ligji. Nga ana tjetër, paditësi ka qenë në mirëbesim, sepse ka besuar se sendi i ka kaluar nga pronari/bashkëpronarët e vërtetë, të cilët kanë patur një titull pronësie të vlefshëm, ku prona i ka kaluar nga shteti, me AMTP nr. 176, datë 16.08.1996. Ai është sjellë si pronar që prej vitit 1998 dhe nuk ka qenë shqetësuar nga të tretët dhe nga palët prej të cilëve ju ka kaluar e drejta.

Së fundi, Kolegji vlerëson të marrë në analizë, faktin se familja bujqësore, në rastin konkret përbëhej nga 9 anëtarë. Katër prej tyre, kanë qenë nën moshën 18 vjeç në momentin e lidhjes së kontratës [...] i padituri K.M, ka qenë i mitur, 11 vjeç. Veprimi juridik i tjetërsimit të pasurisë në bashkëpronësi, në lidhje me pjesën e tij, është realizuar nga kryefamiljari, B.M pa autorizimin e Këshillit të Kujdestarisë dhe për faktin se kjo mbrojtje ligjore që ju garantohet të miturve duke mbrojtur kështu një interes publik, një veprim i kryer në këtë mënyrë tej i pavlefshëm, konsiderohet veprim i ndaluar nga ligji.

Veprimi juridik vjen ndesh edhe me nenin 72 të KF, i vitit 1982, në fuqi në kohën e kryerjes së veprimit juridik të shitjes. [...] Nga ana tjetër, shtrohet për diskutim nëse në këtë rast, për shkak të kësaj rrethane është plotësuar afati i posedimit 10 vjeçar, si kusht për fitimin e të drejtës së pronësisë sipas nenit 168 të KC. E drejta e padisë së të miturit, sipas nenit 104/a të KC, fillon nga data kur i mituri ka mbushur moshën 18 vjeç. Edhe pse neni 73 i KF i vitit 1982, parashikonte se këtë padi mund ta ngrejë i mituri që ka mbushur moshën 14 vjeç, KC i miratuar në vitin 1994, prevalon si ligj i mëvonshëm në kohë, sipas parimit *lex posterior derogat priori*. Kjo rrethanë ka pezulluar njëkohësisht edhe ecjen e afatit të parashkrimit fitues sipas nenit 171 të KC.

I mituri, K.M, ka qenë 11 vjeç, në kohën e kryerjes së veprimit juridik, në vitin 1998, moment nga i cili prezumohet të ketë filluar edhe posedimi mbi sendin prej paditësit (sipas nenit 308 të KC). Kjo rrethanë ka pezulluar ecjen e afatit të parashkrimit fitues deri në vitin 2005, kur i mituri ka fituar zotësinë e plotë për të vepruar dhe për të kundërshtuar veprimin juridik të tjetërsimit të pjesës së tij mbi sendin në bashkëpronësinë e familjes bujqësore, pa u marrë më parë pëlqimi i Këshillit të Kujdestarisë. Afati ka rifilluar të ecë pas vitit 2005 dhe do të përfundonte në vitin 2015. Padia e paditësit, është ngritur më datë 03.05.2010 dhe në këtë kohë ende nuk ishte plotësuar afati 10 vjeçar i parashkrimit fitues me titull sipas nenit 168 të KC. [...]



**22. Vendim nr. 00-2024-4894(586),
datë 23.10.2024 (parashkrim fitues
pa titull: pronë e paluajtshme publike)**

Maksima: *Fitimi i pronësisë me parashkrim fitues pa titull kërkon verifikim të plotë të gjendjes faktike dhe juridike të pasurisë, përfshirë zërin kadastral dhe ndryshimet e mundshme në destinacion, për të përcaktuar nëse prona është e tjetërsueshme, nëse ka humbur karakterin e vetë publik dhe nëse është vërtetuar posedimi i pandërprerë për 20 vjet.*

Fjalë kyçe: *Parashkrim fitues pa titull, zëri kadastral, pronë e paluajtshme publike, posedim i pandërprerë.*

Decision No. 00-2024-4894(586), dated 23.10.2024 (acquisitive prescription without the basis of a legal title: public immovable property)

Legal principle(s): *Acquisition of ownership by acquisitive prescription without the basis of a legal title requires a complete verification of the factual and legal status of the property, including the cadastral entry and possible changes in destination, to determine whether the property is transferrable, whether it has lost its public character, and whether uninterrupted possession for 20 years has been proven.*

Keywords: *acquisitive prescription without the basis of a legal title, cadastral entry, public immovable property, uninterrupted possession.*

Rrethanat e çështjes:

Paditësi Shoqëria [...] është pronare e pasurive me nr. [...] të regjistruara në ZVRPP Korçë. Kjo shoqëri ushtron veprimtarinë në pasurinë e saj (ish-fabrika Birra Korça) dhe në një pasuri tjetër të regjistruar në ZVRPP Korçë si pasuri “shtet”, por që pretendohet se posedohet nga kjo shoqëri për me shume se 20 vjet. Pala paditëse pretendon se është në kushtet e parashkrimit fitues të kësaj pasurie dhe sipas nenit 169 të KC i është drejtuar gjykatës duke paditur Ministrinë e Zhvillimit Ekonomik, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, sipas objektit të padisë, mbasi ka më shumë se 20 vjet që e posedon dhe se është një pasuri e paluajtshme dhe e tjetërsueshme.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Korçë, me vendimin nr. [..], ka vendosur:
“Pranimin e kërkesëpadisë me palë: [..] Detyrim i të paditurve të njohin paditësin pronar Shoqëria “[..] mbi pasurinë e paluajtshme me nr. [..] me sipërfaqe prej 8080 m2 [..]Pjese përbërëse të këtij vendimi behet Akti i Ekspertimit Teknik”. [..]

Gjykata e Apelit Korçë, me vendimin [..] ka vendosur:

“Ndryshimin e vendimit [..] Rrëzimin e padisë [..]” [..]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [..] vlerëson se në rekursin e paraqitur nga paditësi, evidentohen shkaqe ligjore nga ato të parashikuara në nenin 472 të KPC, të cilat, e bëjnë të cenueshëm vendimin e dhënë nga Gjykata e Apelit Korçë. Kolegji çmon të theksojë se nga ana e Gjykatës së Apelit Korçë nuk është garantuar kryerja e një procesi të rregullt ligjor, pasi nuk është kryer një hetim i plotë dhe i gjithanshëm i çështjes, si dhe nuk janë vlerësuar drejtë faktet e provuara gjatë gjykimit, duke mos iu dhënë përgjigje çështjeve thelbësore në përmbajtje të këtyre fakteve, të cilat do të ndikojnë në zgjidhjen e drejtë të mosmarrëveshjes objekt shqyrtimi. Për këtë arsye, ky vendim duhet të priset dhe çështja duhet të kthehet për rigjykim pranë Gjykatës së Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm me një tjetër trup gjykues, referuar përcaktimeve të nenit 485, shkronja “c” të KPC[..]

Nga sa më sipër Kolegji vlerëson se nëse padia është ngritur sipas nenit 169 të KC, në gjykim duhet të vërtetohen në mënyrë të njëkohshme elementët që formësojnë parashkrimin fitues pa titull; (i)posedimin e pandërprerë dhe të qetë, pra të ketë ushtruar sundimin efektiv (kontroll efektiv) mbi sendin, pa u shqetësuar nga ana e të tjerëve nëpërmjet ndonjë procedure ekzekutimi të detyrueshëm; (ii) ky posedim të realizohej sikur të ishte pronar, (pra të mos jetë i poseduar me dhunë ose fshehtaz); (iii) kohëgjatja e posedimit të ishte së paku 20 vjetësh të një sendi të paluajtshëm, (jo sendi të luajtshëm). Nëse këto rrethana nuk vërtetohen në gjykim, padia duhet të rrëzohet.

Parashkrimi fitues sipas nenit 169 të KC është një mënyrë origjinale e fitimit të pronësisë, që do të thotë e pavarur nga titulli i subjektit që kishte pronësinë mbi atë send më parë dhe i pavarur nga çdo e drejtë reale tjetër apo detyrimi që rëndonte më parë mbi të. Si e tillë prova për të vërtetuar se ajo ekziston është apo janë aktet që provojnë të përmbushura objektivisht kushtet që ligji vendos. Si e tillë kjo e drejtë subjektive pronësie është një e drejtë e re.

Ndryshe nga parashkrimi fitues me titull, kjo mënyrë fitimi pronësie vepron ekskluzivisht mbi sendet e paluajtshme. Nën të njëjtat kushte të posedimit të qetë dhe të pandërprerë dhe nën të njëjtat kërkesa për sjellje

me sendin sikur të ishte pronari i vërtetë i tij, parashkrimi fitues pa titull nuk kërkon asnjë titull për të vepruar si mënyrë fitimi pronësie, si dhe nuk kërkon anën subjektive të subjektit që përfiton nga ajo dhe afati i kohëkalimit është gjithmonë 20 vjet.

Në përgjithësi kjo mënyrë fitimi pronësie kërkon posedimin e sendit nga jopronari si të ishte i tillë dhe vazhdimi i posedimit për një kohë të paraparë nga ligji. Për rrjedhojë nga bashkimi i kohës me posedimin rezulton lindja e të drejtës subjektive të pronësisë, duke u bërë kështu një nga efektet më të rëndësishme të posedimit, pasi vetëm vazhdimi i tij në sasi dhe në cilësinë e kërkuar nga ligji është i aftë juridikisht të shndërrojë dhe të legjitimojë një gjendje fakti në një gjendje juridike.

Duke ju rikthyer çështjes objekt gjykimi, Kolegji konstaton se gjykata e shkallës së parë, duke e cilësuar si të plotësuar afatin e parashkrimit, ka arritur në përfundimin se plotësohen në tërësi kushtet e kërkuara nga neni 169 të KC, për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, pa titull dhe për rrjedhojë ka disponuar për pranimin e padisë. Në të kundërt të vlerësimit të bërë nga gjykata e shkallës së parë, gjykata e apelit ka vlerësuar se prona objekt gjykimi bën pjesë në pronat e paluajtshme publike dhe nuk mund të fitohet me prashkrim fitues, si dhe nuk rezulton i plotësuar edhe afati 20 vjeçar, duke arritur në përfundimin se nuk plotësohen në tërësi kushtet e kërkuara nga neni 169 i KC, për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull, duke rrëzuar padinë për një shkak të tillë. [...] Në arritjen e këtij përfundimi, nga ana e gjykatës së apelit, nuk rezulton se është administruar dokumentacion nga Bashkia apo Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, Korçë, në lidhje me llojin e pasurisë, zërin kadastral, të shoqëruar me hartën treguese, mbi bazën e të cilit kjo gjykatë të bazonte arsyetimin e vendimmarrjes së saj.

Këto institucione në funksion të detyrave të ngarkuara nga ligji, disponojnë dokumentacionin dhe informacionin e nevojshëm, për të përcaktuar nëse sipërfaqja për të cilën kërkohet fitimi i pronësisë me parashkrim fitues pa titull, sipas paraqitjes grafike në hartë, rezulton ose jo në zërin kadastral “Përrua”.

Gjithashtu, Kolegji vlerëson se nga ana e Gjykatës së Apelit Korçë, nuk është hetuar nëse në informacionin e ardhur nga ZVRPP Korçë (sot ASHK Korçë), për pasurinë objekt gjykimi, zëri kadastral “Përrua”, në kartelën e pasurisë përfaqëson zërin kadastral dhe sipërfaqen e saktë të kësaj pasurie, apo ky është një gabim material gjatë procesit të regjistrimit fillestar, të kësaj zone kadastrale.

Konstatohet në këtë drejtim ekzistenca e disa kontradiktave që nuk janë sqaruar gjatë hetimit gjyqësor nga gjykatat e apelit, pasi nga njëra

anë arsyetohet se sipërfaqja që kërkohet të njihet pronësia është “Përrua” dhe ligji nuk e lejon tjetërsimin e saj, nga ana tjetër shprehet se gjykata e shkallës së parë i ka njohur paditësit truall shtetëror me prespektiv zhvillimi, ku më parë kalonte lumi dhe tani janë ndërtuar disa institucione.

Nuk rezulton që këto kontradikta të jenë sqaruar as nëpërmjet aktit të ekspertimit të kryer gjatë gjykimit në shkallë të parë, pasi në aktin e ekspertimit është pasqyruar edhe plani rregullues për këtë zonë, por eksperti nuk ka evidentuar se çfarë konkretisht ka parashikuar ky plan në këtë sipërfaqe, në mënyrë që të evidentohet nëse zëri kadastral “Përrua” është një pasaktësi e kartelës së pasurisë, ky përrua ekziston në një sipërfaqe më të vogël, apo nuk ekziston. Për më tepër që në informacionin e administruar nga ZVRPP rezulton se sipërfaqja me zërin kadastral “Përrua”, ka ndryshuar, duke u zvogëluar, nga hapja e kartelave të reja të pasurisë.

Këto kontradikta përveç se evidentojnë nevojën e hetimit gjyqësor të plotë të fakteve të çështjes, njëkohësisht krijojnë dyshime për bazueshmërinë apo qëndrueshmërinë e zgjidhjes në themel të mosmarrëveshjes, për sa kohë që përcaktimi i zërit kadastral në rastin konkret që lidh kategorizimin e pronës objekt gjykimi si pasuri publike është vlerësuar si kusht ndalues për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull duke sjellë për pasojë disponimin për rrëzimin e padisë.

Kolegji vlerëson se për përcaktimin e llojit të pasurisë së paluajtshme apo zërit kadastral të një prone nuk mjafton vetëm referimi tek dokumentacioni ligjor i pronësisë por duhet që kjo e dhënë kadastrale të ketë përputhshmëri me gjendjen faktike.

Lloji i pasurisë së paluajtshme apo zëri kadastral janë një ndër të dhënat kadastrale që janë pjesë sistemi kadastral në kuptim të nenit 13 të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”. Këto të dhëna, në kuptim të neneve 16 dhe 18 të këtij ligji janë objekt i ndryshimeve dhe korrigjimeve të mundshme kur përmbajtja e tyre nuk korrespondon me dokumentacionin ligjor të pronësisë apo gjendjen faktike të pasurisë. Për rrjedhojë, identifikimi i saktë i llojit të pasurisë kërkon një përputhshmëri ndërmjet gjendjes juridike dhe faktike të saj dhe në këtë kuptim kjo e dhënë kadastrale nuk mund të konsiderohet e pandryshueshme ,në qoftë se me kalimin e kohës ndodhin ndryshime në gjendjen faktike të pasurisë.

Këto ndryshime që evidentojnë nevojën e korrigjimit apo përditësimit të informacionit në kartelat e pasurive të paluajtshme janë më të dukshme në rastin e pasurive natyrore. Në rastin konkret paditësi ka pretenduar se pasuria objekt gjykimi e pasqyruar në zërin kadastral “përrua” në kartelën e pasurive të paluajtshme nuk ekziston më në vendin e pretenduar, pasi ka ndryshuar shtrat, por ky pretendim nuk i është nënshtruar një hetimi

gjyqësor të plotë dhe të gjithanshëm nga gjykatat e faktit. Verifikimi i plotë i një pretendimi të tillë do ti shërbente njëkohësisht sqarimit të situatës në lidhje me plotësimin e kushteve të nenit 181 të KC, në lidhje me të drejtat e pronësisë që lindin për pronarët kufitarë nga fakti i zhvendosjes së shtratit të përroit që pavarësisht me mungesën formale të citimit në pjesën hyrëse të padisë, në mënyrë të qenësishme, duke u bazuar në gjendjen e posedimit mbi të njëjtën sipërfaqe, lidhet me shkakun të padisë të identifikuar mbi bazën e leximit në tërësi të kërkesëpadisë, si mënyra e duhur për zbulimin e këtij shkaku sipas vendimit unifikues nr.3, datë 29.03.2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

Është e rëndësishme të theksohet gjithashtu në këtë drejtim se Gjykata e Apelit edhe pse ka pranuar se akti i ekspertimit është kryer nga një person që nuk vërteton kualifikimin dhe licencimin e nevojshëm për të patur njohuritë e posaçme të kërkuara sipas nenit 224/a të KPC në raport me fushën specifike të shkencës për të cilën është urdhëruar ekspertimi, duke konsideruar një akt të tillë si të përciptë me të meta dhe jo profesional, përfundimet e këtij eksperti individualizmin e pronës në funksion të përcaktimit të zërit të saj kadastral si “përrua”, në mënyrë kontradiktore i ka marrë si të mirëqena duke rrëzuar padinë pikërisht si rrjedhojë e cilësimit të tillë të këtij zëri kadastral e identifikon këtë pronë si pasuri të paluajtshme publike në kuptim të nenit 3/a të ligjit nr.8743, datë 22.01.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit” dhe që përbën pengesë sipas kësaj gjykate për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull në kuptim të nenit 169 të KC.

Individualizimi i pronës sipas këtij akti ekspertimi ka kushtëzuar edhe përcaktimin e zërit kadastral dhe kur një akt i tillë është me të meta serioze sipas arsyetimit të bërë nga gjykata e apelit atëherë në një situatë të tillë do të ishim para një prove të pavlefshme që nuk mund të ishte objekt vlerësimi për zgjidhjen në themel të mosmarrëveshjes objekt gjykimi.

Vlerësimi dhe disponimi mbi një provë të pavlefshme sikundër është akti i ekspertimit në rastin konkret përbën një shkelje të rëndë të normave procedurale dhe në këtë kuptim gjykata e apelit në zbatim të neneve 229 dhe 465 të KPC, në variantin që e ka konsideruar si pavlefshme një provë të tillë duhet të urdhëronte përsëritjen e pjesshme të hetimit gjyqësor në funksion të kryerjes së një akti të ri ekspertimi.

Për sa më sipër, Kolegji Civil konkludon se në çështjen objekt gjykimi, vendimit të Gjykatës së Apelit Korçë, i mungojnë elementë ligjorë thelbësorë, siç janë kryerja e një hetimi të plotë dhe të gjithanshëm dhe bazueshmëria e vendimmarrjes së saj.

Kolegji çmon se, në vlerësim të natyrës juridike të mosmarrëveshjes dhe shkakat të lindjes së saj, [..], Gjykata e Apelit e Juridiksionit të

Përgjithshëm, duhet që në rigjykim të çështjes:

i) Të administrojë të gjithë dokumentacionin e nevojshëm nga Bashkia Korçë dhe Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës, pranë Këshillit të Qarkut Korçë, në lidhje me llojin e pasurisë, zërin kadastral dhe konfiguracionin, si dhe sipërfaqen reale të kësaj prone;

ii) Të administrojë dokumentacionin e plotë dhe informacion nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Vendore Korçë, në lidhje me zërin kadastral të kësaj prone, mbi bazën e të cilit kjo zyrë e ka evidentuar si “përrua”;

iii) Kryerjen e një akti riekspertimi nga ekspertë të licencuar fushës së topografisë dhe të urbanistikës me qëllim pasqyrimin e gjendjes faktike të kësaj sipërfaqeje dhe evidentimin e saj në planin rregullues të miratuar nga institucionet kompetente dhe përdorimin e kësaj sipërfaqe trualli sipas këtij plani rregullues;

iv) Të vlerësoj pretendimet e palëve në lidhje me plotësimin ose jo të kushteve dhe kriterëve për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull konform nenit 169 të KC duke e interpretuar këtë dispozitë në mënyrë harmonike me nenin 181 të Kodit Civil, në raport me gjendjen e posedimit dhe ndryshimet e mundshme të ndodhura në zërin kadastral të kësaj pasurie.

[..] Zbatimi i detyrimeve ligjore të mësipërme, kryerja e veprimeve të parashikuara në këtë vendim, si dhe e të tjerave që eventualisht mund të dalin gjatë rigjyimit, do ta lejojnë gjykatën e apelit, që në përputhje me kërkesat e ligjit procedural e atij material të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes. [..]



**23. Vendim nr. 00-2025-1575(201),
datë 30.04.2025 (parashkrim fitues pa
titull: posedim pasurie fituar me trashëgimi)**

Maksima: Posedimi i pasurisë të fituar me trashëgimi, që vjen nga një posedues i mëparshëm, konsiderohet se është një posedim i pandërprerë duke filluar nga koha e nisjes së posedimit nga transferuesi i të drejtës deri te poseduesi aktual. Për rrjedhojë ai përbën një bazë të ligjshme për kërkimin e njohjen e pronësisë me parashkrim fitues, në rast se pasuria e paluajtshme është e lirë në qarkullimin civil dhe tjetërsimi i saj nuk rregullohet me ligje të veçanta.

Fjalëkyçe: parashkrim fitues pa titull, posedim i qetë dhe i pandërprerë, trashëgim(tar),

Decision No. 00-2025-1575(201), dated 30.04.2025 (acquisitive prescription without the basis of a legal title: possession of property acquired by inheritance)

Legal principle(s): Possession of property acquired by inheritance, coming from a previous possessor, is considered to be an uninterrupted possession starting from the time of the commencement of possession by the transferor of the right to the current possessor. Consequently, it constitutes a legal basis for the search for and recognition of ownership by acquisitive prescription, in the event that the immovable property is free in civil circulation and its transferability is not regulated by special laws.

Keywords: acquisitive prescription without the basis of a legal title, quiet and uninterrupted possession, in/he(i)r/itance.

Rrethanat e çështjes:

Paditësi J.B është i biri i të ndjerit V.B, i cili rezulton të ketë vdekur më datë 30.11.2011, ndërsa paditësja L.N është ish-bashkëshortja e të ndjerit V.B, e cila sipas vendimit nr. [...] të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë rezulton të ketë zgjidhur martesën para vdekjes së këtij shtetasi, duke mos patur për rrjedhojë cilësinë e trashëgimtares së tij ligjore. [...] Përpara lidhjes së kësaj martese, rezulton se me kontratën e shitblerjes [...] provohet se shtetasi V.B ka blerë nga ish-Këshilli i Rrethit Sarandë një sipërfaqe truall prej 90 m², të ndodhur në [...]. Mbi këtë sipërfaqe [...] është ndërtuar prej shtetasit V.B një punishte për prodhimin e sallamit.

Me vendimin [...] të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë është vendosur : “Njohja e pronësisë të një lokali të ndërtuar në fshatin Vrion të V.B, [...] Sipërfaqja e ndërtuar me truallin zë 590 m²”. Pavarësisht këtij vendimi, sipërfaqja e truallit prej 590 m², nuk është regjistruar nga paditësat, pas vdekjes të të ndjerit, [...] Duke pretenduar se këtë sipërfaqe truall prej 590 m² e kanë në posedimin e tyre efektiv që prej vitit 1994, paditësja L.N, me cilësinë e bashkëshortes të të ndjerit dhe paditësi me cilësinë e të birit dhe njëkohësisht trashëgimtarit të trashëgimlënësit [...] i janë drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë me anën e një padie me objekt fitimin me parashkrim fitues të pronësisë së sipërfaqes së truallit prej 590 m². [...]

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë, me vendimin nr. [...], ka vendosur: “Rrëzimin e kërkesë-padisë të paditësave[...]” [...]

Gjykata e Apelit Gjirokastër, me vendimin nr.[...], ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit [...]” [...]

Arsyetimi i Kolegjit:

Kolegji [...] vlerëson se vendimi nr. [...] i Gjykatës së Apelit Gjirokastrë është i drejtë për sa i përket mënyrës së disponimit për lënien në fuqi të vendimit të Gjykatës së shkallës së parë për rrëzimin e padisë, por duhet të lihet në fuqi me arsyetim pjesërisht të ndryshuar, pasi gjykatat e faktit nuk kanë interpretuar pjesërisht në mënyrë të drejtë ligjin e zbatueshëm për zgjidhjen e mosmarrëveshjes objekt gjykimi. [...]

Në bazë dhe për zbatim të këtyre parashikimeve kushtuese, KC ka parashikuar edhe mjetet ligjore të fitimit të pronës, të mbrojtjes dhe realizimit të saj. Një prej tyre është ai që në doktrinë njihet si parashkrimi fitues, i cili rregullohet në nenet 168 dhe 169 të KC. Parashkrimi fitues ndahet në dy lloje, me titull dhe pa titull. Parashkrimi fitues me titull, ndahet sërish në dy lloje, kur bëhet fjalë për anën subjektive të poseduesit, d.m.th. mirëbesimin apo keqbesimin. Kur posedimi i pandërprerë ka qenë në mirëbesim, atëherë afatet e kohëzgjatjes do të mjaftohen me 10 vite për sendet e paluajtshme dhe 5 vite për sendet e luajtshme. Ndërsa, kur posedimi i pandërprerë ka qenë në keqbesim atëherë afatet e kohëkalimit dyfishohen. Ndërkohë parashkrimi fitues pa titull, i prezantuar rishtazi me KC në fuqi, parashikohet në nenin 169 të tij. Ndryshe nga parashkrimi fitues me titull, kjo mënyrë fitimi pronësie vepron ekskluzivisht mbi sendet e paluajtshme. Nën të njëjtat kushte të posedimit të qetë dhe të pandërprerë dhe nën të njëjtat kërkesa për sjellje me sendin sikur të ishte pronari i vërtetë i tij, parashkrimi fitues pa titull nuk kërkon asnjë titull për të vepruar si mënyrë fitimi pronësie; nuk kërkon anën subjektive.

Paditësit kanë pretenduar ndër të tjera fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull sipas nenit 169 të KC. [...] Nga interpretimi gramatikor dhe literal i kësaj dispozite rezulton se për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, pa titull, mbi një pronë të paluajtshme duhet të vërtetohen njëkohësisht këto kushte: (i) Posedimi i qetë dhe pa ndërprerje; (ii) Te sjellurit si pronar; (iii) Posedimi i qetë dhe pa ndërprerje dhe sjellja si pronar të ketë vazhduar për 20 vjet; (iv) Ekzistenca e një sendi të aftë për tu fituar me parashkrim fitues.

Parashkrimi fitues, pa titull, për shkak të posedimit njëzetvjeçar, në mënyrë të qetë e të pandërprerë, nuk është njohur si mënyrë e fitimit të pronësisë nga legjislacioni i mëparshëm civil dhe më konkretisht nga Dekreti nr.2083 datë 06.07.1956 “Mbi pronësinë” (nenet 44-48), dhe Kodi Civil i vitit 1981, (nenet 91 e 92), të cilat kishin përcaktuar si mënyrë të fitimit të pronësisë vetëm atë të parashkrimit fitues me titull, për shkak të një veprimi juridik që nuk ka qenë i ndaluar nga ligji dhe mbi bazën

e posedimit me mirëbesim. Duke qenë një mënyrë e tillë e fitimit të pronësisë që nuk njihej nga legjislacioni i mëparshëm, për përlllogaritjen e afatit 20 vjeçar të posedimit të pandërprerë, si një kusht i domosdoshëm në përmbajtje të nenit 169 të KC, me të drejtë gjykatat e faktit kanë është vlerësuar se duhet marrë parasysh koha e hyrjes në fuqi të këtij kodi civil, e cila sipas parashikimit të nenit 1168 është data 01.11.1994.

Gjykatat e faktit kanë rrëzuar padinë lidhur me njohjen e pronësisë me parashkrim fitues pa titull duke u bazuar vetëm në faktin se paditësit nuk kanë vërtetuar posedimin e qetë e të pandërprerë të tyre mbi pasurinë truall prej 590 m2 për 20 vjet. Konkretisht për paditësin, i cili është trashëgimtar i radhës së parë i trashëgimlënësi gjykatat kanë vlerësuar se nuk mund të konsiderohet se ai ka poseduar objektin sëbashku me truallin me sipërfaqe 590 m2, përpara momentit të vdekjes së këtij trashëgimlënësi më datë 30.11.2011. Sipas gjykatave deri në vitin 2011 trashëgimlënësi i paditësin nuk e kishte fituar pronësinë mbi sendin me parashkrim fitues pa titull dhe si rrjedhim paditësi nuk mund të pretendonte se ishte trashëgimtar i të drejtës së pronësisë së fituar nga trashëgimlënësi para vdekjes. Po ashtu për paditësin nuk ishte plotësuar afati 20 vjeçar i posedimit nga koha kur kishte hyrë në posedim me vdekjen e trashëgimlënësit në vitin 2011 deri në ngritjen e padisë. Ndërsa për paditësen tjetër ishte vlerësuar se nuk ekzistonte posedimi i qetë mbi pasurinë, pasi ajo kishte zgjidhur martesën me trashëgimlënësin dhe as nuk ishte trashëgimtare e tij.

Kolegji vlerëson të gabuar arsyetimin e gjykatave të faktit lidhur me mosplotësimin e kushtit “posedim i qetë e i pandërprerë” mbi pasurinë prej 590 m2 nga trashëgimlënësi dhe trashëgimtari i tij. Nga ana tjetër Kolegji konstaton se gjykatat e faktit në mënyrë të gabuar janë përqendruar vetëm në verifikimin e kushtit të posedimit si shkak për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, duke shmatur analizën juridike për kushtet e tjera të fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull (ose me titull) nëse pasuria truall objekt gjykimi përbënte apo jo një send të aftë për tu fituar në kushtet e parashkrimit fitues sipas nenit 169 të KC dhe nëse paditësi dhe trashëgimlënësi i tij ishin sjellë si pronar mbi sendin truall funksional.

Të dyja gjykatat e faktit kanë vlerësuar se vdekja e trashëgimlënësit në vitin 2011 ka përbërë një rrethanë që ka ndërprerë posedimin si kusht për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues pa titull. Kolegji vlerëson se ky konkluzion i gjykatave të faktit bie ndesh me nenet 169, 168 dhe 309 të KC. Parashkrimi fitues si me titull dhe pa titull përbën një mënyrë fitimi pronësie që një nga kushtet e tij ka posedimin e pandërprerë të sendit nga personi që kërkon të njihet si pronar i tij. Si në nenin 168 dhe atë 169 të KC kërkohet që posedimi të jetë i pandërprerë për afatet ligjore respektive

të njohura nga ligji. Në nenin 169 të KC nuk gjejmë ndonjë përkufizim të kuptimit të posedimit të pandërprerë si kusht i fitimit të pronësisë, por një institut i tillë është shpjeguar në nenin 168 të KC. Duke qenë se si në nenin 168 dhe atë 169 të KC përdoret i njëjti kusht ligjor 'posedim i pandërprerë' mbi sendin, atëherë mënyra e zbatimit të këtij instituti për rastet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull sipas nenit 169 të KC do të jetë e njëjtë si me mënyrën e zbatimit të tij në rastet e parashkrimit fitues me titull sipas nenit 168 të KC.

Lidhur me posedimin e pandërprerë ligjvënësi ka parashikuar në nenin 168 se; [...] Në përputhje me këtë dispozitë duhet të ekzistojnë dy kushte që kjo gjendje posedimi të konsiderohet në vazhdim : a-kur posedimi bëhet nga i treti – personi konkret e ka marrë posedimin nga fituesi i sendit dhe b-I treti e posedon sendin në të njëjtën mënyrë sikurse do e posedonte personalisht vetë fituesi. Në rastin konkret paditësi e ka marrë sendin truall sëbashku me ndërtesën e ndodhur me të si trashëgimtar i të ndjerit i cili nga ana e tij e kishte filluar posedimin mbi sendin që në vitin 1993. Diskutimi juridik qëndron në faktin nëse posedimi i paditësit J.B pas vdekjes së të ndjerit konsiderohet apo jo i pandërprerë që nga koha e fillimit të posedimit të të ndjerit për efekt të fitimit të pronësisë me parashkrim fitues me titull ose pa titull. Neni 168 i KC i sipërcituar pranon gjendjen e pandërprerë të posedimit kur vetë përfituesi i sendit ia kishte dhënë posedimin një personi të tretë, pra kur posedimi ka kaluar me vullnetin e tij te një i tretë. Vdekja është një fakt juridik i kategorisë së ngjarjes, që sjell kalimin e të drejtave me ligj ose me vullnet nga trashëgimlënësi te trashëgimtarët e tij. Trashëgimtarët ligjore ashtu si edhe trashëgimtarët testamentar përfitojnë të njëjtat të drejta pavarësisht se vullneti i trashëgimlënësit është shfaqur apo jo në një testament. Mbi këtë logjikë trashëgimia përbën një shkak ligjor të kalimit të të drejtave nga trashëgimlënësi te trashëgimtari i tij. Për rrjedhojë trashëgimtari me vdekjen e trashëgimlënësit suksedon të gjitha të drejtat, që deri në atë momente janë gëzuar nga trashëgimlënësi i tij, në të njëjtën mënyrë sikurse të ishte gjallë ky i fundit me përjashtim të të drejtave që kanë karakter personal dhe që humbasin me vdekjen e tij. Posedimi i pasurisë përbën një të drejtë subjektive të trashëgueshme nga trashëgimlënësi te trashëgimtarët e tij, gjë që është e parashikuar edhe në nenin 309 të KC sipas të cilit *posedimi fitohet me anë veprimesh juridike, me trashëgim dhe me pushtim*.

I ndjeri e kishte fituar posedimin e pasurisë prej 590 m² prej vitit 1994 dhe për rrjedhojë në momentin e vdekjes së tij në vitin 2011 ky posedim prezumohet se ka kaluar në bazë të nenit 309 të KC te trashëgimtari i tij paditësi J.B. Trashëgimia ashtu edhe si veprimi juridik përderisa përbën

një shkak ligjor për fitimin e posedimit që rrjedh nga mbajtësi i titullit të posedimit sipas nenit 309 të KC, atëherë trashëgimia sikurse edhe veprimi juridik përbën një rrethanë që prezumon posedimin e pandërprerë sipas nenit 168 të KC. Do të ishte e papranueshme të pranohej posedimi i pandërprerë i të tretit të fituar nëpërmjet veprimit juridik të kryer nga mbajtësi i posedimit në bazë të nenit 168 të KC dhe të mos pranohej ekzistenca e këtij instituti në rastin kur i treti e fiton posedimin me trashëgimi po nga mbajtësi i posedimit.

Posedimi i fituar me trashëgimi ose me veprim juridik nuk konsiderohet mënyrë primare e fitimit të posedimit por e prejardhur pasi rrjedh nga një posedues i mëparshëm. Në këtë rast ky posedim i prejardhur konsiderohet se është një posedim i pandërprerë duke filluar nga koha e nisjes së posedimit nga transferuesi i të drejtës deri te poseduesi aktual. Për rrjedhojë ai përbën një bazë të ligjshme për të kërkuar njohjen e pronësisë me parashkrim fitues me ose pa titull për të gjithë kohën e posedimit sipas nenit 168 ose 169 të KC, ku përfshihet si koha e mbajtësit fillestar të posedimit dhe koha e tij, në rast se plotësohen kushtet e tjera të fitimit të pronësisë me parashkrim fitues. Këtë cilësi nuk e ka posedimi i fituar me pushim sipas nenit 309 të KC. Ky i fundit përbën një mënyrë primare të fitimit të posedimit, gjë që do të thotë se ecja e afatit të posedimit për të fillon pikërisht kur poseduesi si pushtues ka vënë sendin nën sundimin e tij. Padiësi J.B nuk është posedues me pushtim i sendit por posedues që e ka fituar këtë të drejtë nga trashëgimlënësi i tij. Për pasojë ai ka të drejtë të kërkojë fitimin e pronësisë në kushtet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull për gjithë kohën kur sendi është poseduar si nga trashëgimlënësi i tij dhe nga vetë ai pas vdekjes së këtij të fundit.

Duke marrë për bazë periudhën e posedimit të pranuar nga gjykatat e faktit për trashëgimlënësin V.B dhe më pas për atë J.B rezulton se është plotësuar afati 20 vjeçar i posedimit të pandërprerë në kuptim të nenit 169 të KC si një nga kushtet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull.

Megjithatë në konsideratë të mënyrës se si trashëgimlënësi i padiësit ka përfituar posedimin e sendit truell prej 590 m², kolegji vlerëson se mungojnë kushtet e përfitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull në kuptim të nenit 169 të KC. Sikurse pranohet nga gjykatat e faktit padiësi kërkon të fitojë me parashkrim fitues pa titull pronësinë mbi sipërfaqen e truallit funksional prej 590 m², brenda të cilit ai kishte ndërtuar një objekt prej 90 m² pasi e kishte blerë këtë sipërfaqe nga shteti.

Pavarësisht se nuk parashikohet në mënyrë të shprehur në nenin 169 të K.Civil, në interpretim të gjithë dispozitave të kodit civil që normojnë mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme dhe ligjet e veçanta

në këtë fushë, arrihet në konkluzionin se objekt i fitimit të pronësisë me këtë institute të të drejtës janë pasuritë e paluajtshme të lira në qarkullimin civil, tjetërsimi i të cilave nuk rregullohet me ligje të veçanta. Në pasuritë e paluajtshme të lira në qarkullimin civil përfshihen si pasuritë pronë private ashtu edhe ato shtetërore të cilat nuk janë të patjetërsueshme. Megjithatë liria e disponimit të pasurive të paluajtshme ekziston vetëm për pronat private pasi mënyra e disponimit të tyre rregullohet vetëm nga dispozitat e kodit civil. Ndërsa në rastin e pronave shtetërore të tjetërsueshme, për të cilat shteti nëpërmjet organeve përfaqësuese të tij mund të kryejë veprime si subjektet private, tjetërsimi i tyre të të tretët kryhet sipas ligjeve të posaçme siç është dhe ligji nr.10270/2010 i ndryshuar dhe ligji nr.8652/2000, pas shfuqizimit të tij nga ligji nr.139/2015 dhe vendimi i Këshillit të ministrave nr.608 dt.05.09.2012 i ndryshuar në fuqi në kohën e gjykimit të çështjes në gjykatat e faktit, ndërsa aktualisht me ligjin nr.2020/20 etj.

Sipas nenit 163 të KC parashikohet [...] Në kushtet kur fitimi i pronësisë mbi pasurinë shtetërore rregullohet me ligje të veçanta, këto pasuri nuk mund të jenë objekt i fitimit të pronësisë në kushtet e parashkrimit fitues pa titull. Parimi “lex specialis” derogate gjeneralis, i jep prioritet në zbatim ligjit të posaçëm për fitimin e pronësisë mbi një send të paluajtshëm pronë shtetërore duke përjashtuar rregullat e përgjithshme të Kodit Civil, për aq sa këto të fundit bien ndesh me parashikimet e posaçme. Në ligjet e posaçme parashikohen procedura të caktuara administrative për kalimin e pronës së shtetit në favor të subjekteve privat dhe për më tepër për trojet funksionale në favor të ndërtimeve të realizuara nga privatët. Për aq kohë sa nuk janë zbatuar këto procedura pronat shtetërore konsiderohen jashtë qarkullimit civil dhe posedimi i tyre nga private pavarësisht kohës nuk përbëjnë shkak për fitimin e pronësisë në kushtet e parashkrimit fitues pa titull sipas nenit 169 të KC.

Për disponimin e pronës shtetërore te subjektet privat ka një sërë ligjesh të veçanta, që rregullojnë si procedurën e tjetërsimit ashtu edhe atë të posedimit konkretisht; [...] Në përputhje me këto parashikime ligjore, shteti ka normuar në vite mënyrën e kalimit të pronës shtetërore truall në pronësi private, disponim i cili kërkon respektimin e disa procedurave administrative dhe kushteve ligjore për statusin e pasurisë “truall” të disponueshme në favor të të tretëve. Nisur nga ky kuadër ligjor del se pas viteve 1990 fitimi i pronësisë mbi truallin pronë shtetërore mund të kryhej vetëm përmes procedurave të caktuara ligjore dhe administrative, gjë që përjashton fitimin e pronësisë mbi këto pasuri në kushtet e parashkrimit fitues. Ligjet e posaçme i kanë dhënë të drejtë subjekteve privat të blejnë

truallin pronë shtetërore, duke iu drejtuar organeve kompetente në varësi të mënyrës dhe kohës se si ata e kanë marrë në përdorim këtë sipërfaqe trualli. Në këto kushte e drejta e fitimit të pronësisë të pronës shtetërore nga subjektet private është pasojë e kërimit të këtyre të fundit dhe e plotësimit të disa kushteve për natyrën e truallit dhe të përdorimit të tij. Këto parashikime ligjore përcaktojnë humbjen e pronësisë shtetërore mbi tokën vetëm në respektim këtyre procedurave, gjë që do të thotë se prona shtetërore nuk mund të jetë objekt i fitimit në pronësi jashtë këtyre procedurave.

Qëndrimi pasiv i organeve shtetërore në administrimin e pasurisë shtetërore “truall funksional” nuk mund të sjellë humbjen e të drejtës së pronësisë së shtetit mbi to, sikurse ndodh me subjektet private. Ky interpretim është në unitet me mënyrën e ushtrimit të të drejtës së pronësisë nga subjektet private dhe nga shteti, të cilat dallohen nga njëra-tjetra. Kështu, në rast se pronarët privat e ushtrojnë të drejtën e tyre të pronësisë në mënyrë të drejtpërdrejtë personalisht, shteti si pronar e ushtron të drejtën e tij të pronësisë mbi pasuritë vetëm nëpërmjet organeve përfaqësuese të tij. Mosveprimi i organeve përfaqësuese nuk mund të sjellë humbjen e të drejtës së pronësisë për pronarin shtet pasi disponimi i saj nga përfaqësuesi në favor të të tretëve është i kufizuar në respektimin e kushteve të caktuara ligjore nga subjekti, që pretendon të fitojë pronësinë e sendit. Pra, organet përfaqësuese të shtetit në disponimin e të drejtës së pronësisë për pasuritë shtetërore nuk ushtrojnë në mënyrë të pakufizuar pushtetin e pronarit, por kufizohen sipas dispozitave ligjore. Në këto kushte mosveprimi i tyre për të kërkuar lirim e pasurisë shtetërore të poseduar në mënyrë të paligjshme nga të tretët nuk sjell humbjen e të drejtës së pronësisë së shtetit pasi organet shtetërore nuk ushtrojnë në mënyrë absolute të drejtat e pronarit. Si shkatërrimi ashtu edhe disponimi i pronës shtetërore te të tretët bëhet në respektim të kushteve të caktuara ligjore, kufizime që nuk ekzistojnë për pronarët privat. Në këto kushte pronat shtetërore konsiderohen se janë jashtë qarkullimit civil për aq kohë sa nuk janë plotësuar kriteret ligjore për kalimin e tyre në pronësi të subjekteve privat. Si e tillë ajo nuk mund të jetë objekt i fitimit në pronësi nga subjektet private në kushtet e fitimit me parashkrim fitues pa titull sipas nenit 169 të K.Civil. Për rrjedhojë nuk plotësohet një nga kushtet e fitimit të pronësisë me parashkrim fitues pa titull sipas nenit 169 të KC, gjë që sjell rrëzimin e padisë.

Gjithashtu nuk plotësohet as kushti ligjor i të sjellurit si pronar. Në mungesë të realizimit të këtyre procedurave ligjore administrative për blerjen e pronës shtetërore truall funksional për ndërtimin e realizuar,

subjektet privat kanë vetëm të drejtën e përdorimit të kësaj sipërfaqe ose të mbajtjes së saj kundrejt qirasë, veprime juridike këto që nuk mund të barazohen me posedimin si pronar sikurse kërkon neni 169 i K.Civil. [...] Në kushtet kur posedimi i paditësit mbi truallin funksionale rrjedh nga pronari i sendit, që është shteti i cili i ka shitur atij një sipërfaqe trualli 90 m² mbi të cilën pretendohet se është realizuar ndërtim, posedimi nga paditësi i tokës shtetërore tej sipërfaqes prej 90 m² ndërtim nuk konsiderohet posedim me pushtim duke u sjellë si të ishte pronar i sendit, sikurse kërkon neni 169 i KC.

Në çështjen konkrete sikurse pranojnë gjykatat më të ulta paditësi ka blerë vetëm një sipërfaqe trualli prej 90 m² mbi të cilin ka realizuar ndërtimin. Ky i fundit në rast se është një ndërtim i ligjshëm, pra me leje, megjithëse mund të përbëjë një shkak të ligjshëm posedimi mbi truallin funksional, pra jashtë ndërtimit, nuk mund të përbëjë një shkak fitimi pronësie me parashkrim fitues pa titull sipas nenit 169 të KC, pasi trualli funksional fitohet sipas mënyrave të posaçme ligjore të sipërcituara. Në rastet, kur vetë pronari shtet i ka kaluar posedimin e sendit të tij një personi tjetër me qëllim ndërtimi, midis palëve është krijuar një marrëdhënie juridike përdorimi e cila pavarësisht kohës, që mund të zgjasë nuk përbën shkak për zhveshjen e pronarit nga titulli i pronësisë, pasi pronari e ka kaluar sendin në posedim të personit tjetër me vullnetin e tij. [...]

Kolegji vlerëson të drejtë konkluzionet e gjykatave të faktit se paditësit nuk legjitimohen në ngritjen e padisë për fitimin e pronësisë mbi pasurinë truall prej 590 m² sipas kushteve të fitimit të pronësisë sipas nenit 168 e 175 të KC. Kështu pronësia fitohet në bazë të nenit 168 të KC kur paditësi disponon një veprim juridik për kalimin e pronësisë mbi pasurinë për të cilin kërkon njohjen e pronësisë. Në rastin konkret paditësi ose trashëgimlënësi i tij nuk rezulton të ketë blerë nga shteti sipërfaqen tërësisht prej 590 m², por vetëm atë prej 90 m² ku është realizuar ndërtimi. Lidhur me këtë sipërfaqe gjykatat kanë vlerësuar se ajo është fituar me kontratë të rregullt e për rrjedhojë nuk ka vend për tu vënë në diskutim fitimi i pronësisë në kushtet e nenit 168 të KC mbi sipërfaqen 90 m². Kolegji vëren se paditësit nuk kanë paraqitur asnjë veprim juridik të vlefshëm për kalimin e pronësisë për sipërfaqen shtesë të truallit (përtej 90 m² të blera më herët), i cili të mund të shërbente si bazë për aplikimin e parashkrimit fitues me titull. Sipas nenit 168 të KC, ekzistenca e një titulli juridik është kusht themelor për fitimin e pronësisë me parashkrim në këtë formë, prandaj mungesa e një akti të tillë juridik e përjashton zbatimin e këtij neni në rastin konkret për sipërfaqen 500 funksionale të truallit prej 500 m².

Për sa i përket fitimit të pronësisë në kushtet e fitimit të pronësisë sipas

nenit 175 të KC duhet të plotësohen në mënyrë kumulative disa kushte si ligjshmëria e ndërtimit, ndërtimi me mirëbesim etj. Kjo dispozitë nuk është e zbatueshme për pasuritë pronë shtetërore pasi si për truallin nën ndërtim ashtu dhe atë funksional të realizuar në bazë të lejeve të ndërtimit shteti parashikon procedura të caktuara shitje. Në rastet e ndërtimeve të ligjshme me leje ndërtimi, shitja e truallit nën ndërtim dhe trojeve funksionale shtetërore mundësohet me procedurat administrative të sipërcituara, gjë që përjashtojnë zbatimin e kushteve të fitimit të pronësisë me bashkim e përzierje sipas nenit 175 të KC.

[..]

Ky botim u prodhua me mbështetjen financiare të Bashkimit Evropian dhe të Këshillit të Evropës. Përmbytja e tij është përgjegjësi vetëm e autorit. Pikëpamjet e shprehura këtu nuk mund të konsiderohen në asnjë mënyrë se pasqyrojnë opinionin zyrtar të Bashkimit Evropian apo të Këshillit të Evropës.

Bashkëfinancuar nga
Bashkimi Evropian



Bashkëfinancuar dhe zbatuar
nga Këshilli i Evropës

