

V E N D I M
Nr. 9. datë 16.1.2002

“NË EMËR TË REPUBLIKËS”

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë të përbërë nga:

Thimjo Kondi	Kryesues
Kristaq Ngjela	Anëtar
Perikli Zaharia	“
Spiro Spiro	“
Bashkim Caka	“
Nikoleta Kita	“
Natasha Sheshi	“
Vladimir Metani	“
Valentina Kondili	“
Ylvi Myrtja	“
Vladimir Bineri	“
Metush Saraçi	“
Agron Lamaj	“
Artan Hoxha	“
Irma Bala	“
Evgjeni Sinoimeri	“
Zamir Poda	“

në seancën gjyqësore të datës 16.1.2002, mori në shqyrtim çështjen civile nr.3 që i përket:

PADITËS: AHMET SHABA, përfaqësuar nga avokat Sokol Parruca.

I PADITUR: KËSHILLI BASHKIAK SHKODËR, përfaqësuar nga A. Jakova
PERSON I TRETË: PJETËR XHUXHA, përfaqësuar nga avokat N. Fana.

OBJEKTI I PADISË: Shfuqizimi i vendimit nr.96, datë 1.7.1999 të Këshillit Bashkiak
Shkodër.

Baza ligjore: Neni 324/a i Kodi të Procedurës Civile.

Gjykata e Shkallës së Parë Shkodër, me vendimin nr.1321, datë 16.12.1999, ka vendosur:
Rrëzimin e padisë.

Gjykata e Apelit Shkodër, me vendimin nr.42, datë 29.2.2000, ka vendosur:
Lënien në fuqi të vendimit nr.1321, datë 16.12.1999 të Gjykatës së Rrethit Shkodër.

Kundër vendimit nr.42, datë 29.2.2000, ka paraqitur rekurs paditësi, duke parashtruar këto shkaqe:

1. Në të dy vendimet është respektuar ose është zbatuar keq ligji.

Kështu, marrëdhëniet juridike që lidhen me kthimin e kompesimin e pronave rregullohen nga ligji nr.7698, datë 15.04.1993. Sipas këtij ligji, pjesa shtetërore e pronës, në bazë të nenit 14 të tij, rregullohet nga ligji 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore “Në nenet 1 dhe 5 saktësohet se e drejta për t'u bërë pronar i jepet vetëm qiramarrësit të banesës shtetërore. Në rastin konkret, përderisa kemi të bëjme me një ligj të veçantë, nuk ka vend të zbatohen kërkesat e parashikuara nga neni 204 i Kodit Civil.

2. Gjykata e Apelit, në mënyrë të gabuar, i referohet nenit 2 të dekretit 1440, datë 4.4.1996, nga ku del e drejta e Këshillit Bashkiak për të vendosur për privatizimin e banesave shtetërore. Kërkesat e nenit 2 nuk mund të merren të shkëputura nga ato të nenit 1 të dekretit. Nga përmbajtja e

këtyre dispozitave del qartë se Këshilli Bashkiak mund të vendosë për banesa dhe jo pjesë banesash që janë në kompetencë të tij, që nuk janë privatizuar deri në 31.12.1995, sipas ligjit 7652, datë 23.12.1992 dhe që nuk janë subjekt i ligjit nr.7698, datë 15.4.1993. Në rastin konkret, pjesa e banesës objekt mosmarrëveshje është bërë tërësisht nga shteti dhe shumë kohë para daljes së ligjit nr.7698, datë 15 prill 1993.

3. Sipas nenit 327/1 të Kodit Procedurës Civile kjo çështje duhet të ishte përfunduar brenda afatit 30 - ditor. Në fakt, është përfunduar shumë kohë më vonë.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr.1556/194, datë 21.6.2000, ka vendosur:

Dërgimin e çështjes për gjykim para Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë për unifikim të praktikës gjyqësore, me arsyetimin se në rastin konkret konkurrojnë akte ligjore:

KOLEGJET E BASHKUARA TË GJYKATËS SË LARTË,

pasi dëgjuan relacionet e paraqitura nga anëtarët Zamir Poda dhe Bashkim Caka,
pasi dëgjuan përfaqësuesin e paditësit, i cili kërkoi prishjen e vendimeve të Gjykatës së Apelit dhe Shkallës së Parë Shkodër e pranimin e padisë,
pasi dëgjuan përfaqësuesin e të paditurit, i cili kërkoi lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së apelit,
pasi dëgjuan përfaqësuesin e personit të tretë, i cili kërkoi lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së apelit,

V Ë R E J N Ë:

Vendimi nr.42, datë 29.2.2000 i Gjykatës së Apelit Shkodër është rrjedhojë e respektimit dhe zbatimit të drejtë të ligjit. Për pasojë, në përputhje me kërkesat e parashikuara nga neni 485/a i Kodi Procedurës Civile, ai duhet të lihet në fuqi.

Është vërtetuar se paditësi Ahmet Shaba, është në pozitën e qerramarësit në banesën nr.1240 në qytetin e Shkodrës.

Me vendimin nr.1441, datë 26 nëntor 1996 të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave pranë Bashkisë Shkodër, është vendosur njohja dhe kthimi në favor të personit të tretë Pjetër Xhuxha (ish pronar), e një pjesë të banesës në fjalë në masën 39 %. Pjesa e mbetur në masën 61% mbetet në pronësi të shtetit.

Pas kësaj, i padituri Këshilli Bashkiak Shkodër, me vendimin nr.96, datë 1.7.1999, vendos dhënien e të drejtës së privatizimit të pjesës prej 61% në pronësi të shtetit, në favor të personit të tretë Pjetër Xhuxha (bashkëpronar në masën 39%). Këtë vendim, i padituri e motivon me dekretin nr.1440, datë 4.4.1996 dhe në kërkesat e parashikuara në nenin 204 të Kodit Civil.

Paditësi Ahmet Shaba, kërkon sipas objektit të padisë dhe referon kërkesat e ligjit 7652, datë 23.12.1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore".

Duke e parë në tërësinë e tij gjykimin e kësaj çështjeje në raport me aktet ligjore si më sipër, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se drejt kanë vepruar gjykatat, si ajo e Shkallës së Parë, ashtu edhe e Apelit Shkodër që kanë rrëzuar kërkesë - padinë.

Në pamje të parë, eventualisht mendohet se në rastin konkret për zgjidhjen e drejtë të çështjes, konkurrojnë disa akte ligjore dhe konkretisht ligji 7652, datë 23.12.1992 e dekreti nr.1440, datë 4.4.1996. Por në thelb, duke parë, veç sa sipër, edhe ligjin nr.7698, datë 15.4.1993, si dhe kërkesat e nenit 204 të Kodit Civil arrihet në përfundimin e kundërt.

a) Në rastin konkret, kemi të bëjmë me një pronë që është në bashkëpronësi. Tjetërsimi i pjesës së bashkëpronarit zgjidhet vetëm sipas dispozitave ligjore që kanë të bëjnë me institutin e bashkëpronësisë.

Sikundër u përmend më lart, vendimi nr.144, datë 26.11.1996 i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-pronarëve, pronën në fjalë e ka trajtuar në bashkëpronësi, respektivisht, në masat ideale 39% në favor të personit të tretë dhe 61% në favor të shtetit. Pra efektivisht kemi të bëjmë me një pronë-banesë, e cila aktualisht është në bashkëpronësi. Sipas kërkesave të parashtruara në nenin 204 të Kodit Civil, bashkëpronari, në rastin konkret, para se t'ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm, në rastin konkret banesa, një personi që nuk është bashkëpronar, në rastin konkret paditësi, detyrohet të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë, në rastin konkret personin e tretë, nëse

dëshirojnë të blejnë, në rastin konkret 61%, me të njëjtat kushte që t'ia shesë personit të tretë”.

Sa sipër, më të drejtë, i padituri Këshilli Bashkiak Shkodër, në cilësinë e bashkëpronarit, shteti, me vendimin nr.96, datë 1.7.1999, ka vendosur të japë të drejtën për privatizim të pjesës shtetërore, në favor të personit të tretë Pjetër Xhuxha, pra bashkëpronarit.

Nga ana tjetër, në të gjithë dispozitat e parashikuara në titullin “III”-të pjesës së dytë të Kodit Civil, ku flitet për bashkëpronësinë, nuk bëhet fjalë në asnjë rast, për zgjidhje të veçanta nga rregulli i përgjithshëm. E njëjta gjë mund të thuhet, siç do ta shohim më poshtë, edhe përsa i përket kërkesave të parashikuara në ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 neni 22, kur përsëri kemi referim në Kodin Civil.

b) Ligji nr.7652, datë 23.12.1992 rregullon dhe synon realizimin e privatizimit të banesave shtetërore jo ish-pronë private.

Sipas kërkesave të parashikuara në nenin “1” të ligjit, “ky ligj ka si qëllim të realizojë privatizimin e banesave shtetërore...”. Dhe sipas kërkesave të parashikuara në nenin “21”... banesat shtetërore ish-pronë private nuk privatizohen në bazë të këtij ligji”.

Që këtej dalin dy përfundime apo më saktë kështu, të cilat konkurrojnë veçmas njëra me tjetrën dhe konkretisht:

1. Sipas ligjit në fjalë, 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. Për rrjedhojë edhe nuk përcakton ndonjë procedurë të veçantë për realizimin e privatizimit në këto raste.

Në rastin konkret, banesa në fjalë sipas ligjit nr.7698, datë 15.4.1993, konkretizuar me vendimin nr.1441, datë 26.11.1996 të Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, ka kaluar në bashkëpronësi, në pjesë ideale, të shtetit dhe të një individi, ish-pronarit. Pra, banesa nuk është vetëm në pronësi të shtetit.

2. Që të realizohet privatizimi i një banese shtetërore duhet që ajo të mos ketë qenë ish pronë private.

Në rastin konkret, gjithmonë në vijim të analizës sa më sipër, banesa në fjalë sikundër u përmend, ka qenë ish-pronë private dhe i është nënshtruar kërkesave të ligjit 7698, datë 15.4.1993. Për rrjedhojë, banesa objekt mosmarrëveshje nuk mund të trajtohet sipas kërkesave të ligjit nr.7652, datë 23.12.1992.

Përsa i përket përcaktimit që bëhet në kërkesat e nenit 22 të ligjit, se marrëdhëniet e bashkëpronësisë midis pronarëve rregullohen me ligj të veçantë, moment ku kërkon të referohet paditësi, një gjë e tillë duhet parë në vazhdimësi dhe në lidhje me kërkesat e parashikuara në nenin 21 të ligjit.

Efektivisht, në rastin tonë kemi të bëjmë me një banesë që nuk ka qenë, nuk është dhe nuk mund të jetë objekt i ligjit të përmendur, pikërisht për cilësitë e saj, të cilat u theksuan më lart (sipas nenit 21-banesat shtetërore ish - pronë private nuk privatizohen në bazë të këtij ligji).

Megjithatë, përcaktimi që bën neni 22, ka të bëjë me marrëdhëniet e bashkëpronësisë, që eventualisht krijohen ndërmjet 640,661,662,639 individëve që kanë realizuar privatizimin e banesës shtetërore në kushtet që përcakton ligji nr.7652, datë 23.12.1992.

Neni 22 i ligjit në fjalë është një dispozitë e bardhë (blanket). Duke qenë e tillë, ajo më pas, i referohet kërkesave të ligjit nr.7688, datë 13 mars 1993 “Për bashkëpronësinë në banesa”, i cili nga ana e tij me hyrjen në fuqi të Kodit Civil më 1 nëntor 1994 është bërë pjesë e këtij Kodi (shiko neni 1167 të Kodit Civil). Për rrjedhojë, kur thuhet se “marrëdhëniet e bashkëpronësisë midis pronarëve rregullohen me ligj të veçantë”, nënkuptohen pikërisht dispozitat që kanë të bëjnë me bashkëpronësinë, sipas Kodit Civil.

c. Dekreti nr.1440, datë 4.4.1996 “Për trajtimin e banesave shtetërore të pa privatizuara”, duke qenë vazhdim i ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, rregullon privatizimin e banesave shtetërore që aktualisht nuk janë privatizuar, si dhe përcakton organin shtetëror (bashki-komuna), i cili do të administrojë dhe realizojë privatizimin e tyre.

Në vijim, përsa u përmbenden, ky akt, në një farë mënyre, është vazhdim i rregullimit ligjor për privatizimin e banesave shtetërore, që ka bërë ligji i cituar nr.7652, datë 23.12.1992.

Ai përcakton organet e pushtetit lokal, sipas vendodhjes së banesave shtetërore, si dhe rregullon konkretisht privatizimin e atyre banesave, që nuk janë privatizuar deri në datën 31.12.1995

dhe nuk janë subjekte të ligjit “Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish - pronarëve”.Praktikisht, në analizë qëndrojnë përgjithësisht të gjitha argumentet e sjella më lart, kur u trajtua ligji nr.7652, datë 23.12.1992.

Megjithatë, duke parë këto përfundime, arrihet në konkluzionin se referimi i pjesshëm, që i padituri-Këshilli Bashkiak Shkodër ka bërë kur ka nxjerrë vendimin nr.96, datë 1 korrik 1999, është i gabuar. Them i referim i pjesshëm, mbasi ky vendim, në të njëjtën kohë ka edhe një referim të saktë ligjor, siç janë kërkesat e nenit 204 të Kodit Civil. Përmendja si bazë ligjore edhe e dekretit nr.1440, datë 4.4.1996, nuk cenon dhe nuk mund të cenojë thelbin e zgjidhjes së problemit, ligjshmërinë e nxjerrjes së vendimit. Në vijim të analizës së bërë, kjo bazë ligjore e gabuar, efektivisht, mbetet pa asnjë funksion dhe nuk mund të sjellë pasoja juridike, që motivojnë cenimin e vendimit.

Pavarësisht sa sipër, me të drejtë i padituri-Këshilli Bashkiak Shkodër, duke qenë administrator i banesës (pjesë shtetërore), ka vendosur që pjesën shtetërore, në përputhje me kërkesat ligjore që rregullojnë bashkëpronësinë, t’ia shesë pikërisht bashkëpronarit, në rastin konkret personit të tretë Pjetër Xhuxha.

Në këtë vendim të Këshillit Bashkiak, gjithashtu, është zgjidhur në të njëjtën kohë edhe pozicioni i paditësit Ahmet Shaba, i cili gëzonte statusin e të pastrehit, duke mbetur në cilësinë e qiramarrësit, në kushte qiraje të përcaktuar për banesat ish - pronë private, derisa shteti të zgjidhte problemin e strehimit.

Përsa i përket pretendimeve të ngritura në rekursin e paraqitur nga ana e paditësit Ahmet Shaba, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se ato nuk janë të tilla që të motivojnë ligjërisht cenimin e vendimit nr.42, datë 29.2.2000 të Gjykatës së Apelit Shkodër. Analiza e bërë sa më sipër, vlen për t’ju dhënë përgjigje këtyre pretendimeve.

PËR KËTO ARSYE,

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në mbështetje të kërkesave të nenit 141/2 të Kushtetutës, nenit 17/a të ligjit nr.8588, datë 15.3.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës së Lartë” dhe nenit 485/a të Kodit të Procedurës Civile,

V E N D O S Ë N:

Lënien në fuqi të vendimit nr.42, datë 29.2.2000 të Gjykatës së Apelit Shkodër.

Ky vendim, unifikuës për praktikën gjyqësore, të dërgohet për botim në Fletoren Zyrtare.

MENDIMI I PAKICËS

Siç rezulton nga materialet e dosjes gjyqësore, me vendim të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave pranë Bashkisë së Shkodrës, është vendosur njohja e pronësisë në masën 39% në favor të personit të tretë Pjetër Xhuxha në një banesë në këtë qytet, në të cilën janë bërë shtesa nga ana e shtetit në masën 61 %. Në këtë banesë është në pozitën e qeramarrësit paditësi Ahmet Shaba.

Mbas kësaj, nga ana e Këshillit Bashkiak Shkodër është vendosur dhënia e të drejtës së privatizimit të pjesës prej 61% në pronësi të shtetit, në favor të personit të tretë Pjetër Xhuxha, bashkëpronar në masën prej 39 %. Nga ana e këtij Këshilli, vendimi është bazuar në nenin 204 të Kodit Civil dhe në dekretin nr.1440, datë 4.4.1996.

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, duke unifikuar praktikën gjyqësore, kanë mbajtur qëndrimin se vendimi i Këshillit Bashkiak është i bazuar në ligj, për arsye se në rastin konkret prona është në bashkëpronësi dhe tjetërsimi i pjesës së bashkëpronarit bëhet duke respektuar dispozitat mbi bashkëpronësinë.

Këtë qëndrim të shumicës e konsiderojmë të gabuar për këto shkaqe:

1. Banesa objekt i këtij gjykimi është trajtuar në bazë të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993 që rregullon njohjen, kthimin dhe kompesimin e pronave të ish-pronarëve të marra padrejtësisht mbas 29 nëntorit 1944. Në nenin 13 të këtij ligji trajtohen rastet kur në objektin ish-pronë private janë kryer nga ana e shtetit apo nga ana e personit blerës të objektit ndryshime në strukturë, shtesa anësore dhe

shtesa kati. Kur vlera e shpenzimeve të kryera është mbi 50 % të vlerës së objektit (si në rastin në gjykim) ky i fundit mbetet në bashkëpronësi.

Nisur nga qëllimi në tërësi i ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave dhe në veçanti edhe nga neni 13 i cituar, rezulton se ligjvënësi në këto raste ka patur si qëllim që të kthejë objektin ish - pronarit pa kundërshtpërblim në rastet kur vlera e shpenzimeve përbën deri në 20 % të vlerës së objektit, të kalojë në pronësi të ish- pronarit objektin kur vlefte e shpenzimeve përbën mbi 20 % deri në 50 % (pasi të jetë shlyer kundërvlefte dhe kur vlefte e shpenzimeve të kryera është mbi 50 % të vlerës së objektit, ky i fundit mbetet në bashkëpronësi. Kjo bashkëpronësi mund të krijohet me subjektin që ka bërë shtesat apo ndryshimet, pra shtetin ose personin blerës të ish - pronës së pronarit.

Në rast se për pronat e ish - pronarëve në të cilat janë bërë në vite ndryshime strukturore apo shtesa, ligjvënësi do kishte si qëllim që të përcaktonte për ish-pronarët të drejta më të mëdha se ato që parashikon neni 13 i ligjit, atëherë do të parashikonte edhe për këto raste të drejtën e parablerjes që parashikon në nenin 21 të tij. Ligjvënësi e kishte parasysh faktin se shteti mbetej bashkëpronar me ish-pronarin dhe në asnjë dispozitë të këtij ligji apo të ligjeve të mëvonëshme nuk parashikoj detyrimin e tij që këtë fond banese ta përdorte në favor të ish-pronarëve në zbatim të të drejtës së parablerjes që rrjedh nga neni 204 i Kodit Civil.

Në këtë aspekt, interpretimi i bërë nga shumica nuk përputhet me qëllimin e ligjit, i cili njeh për ish - pronarin bashkëpronësinë, kur vlera e shpenzimeve është mbi 50 %, ndërsa qëndrimi i mbajtur në këtë vendim nga shumica në fakt “kthen” pronën ish - pronarëve. Nga ana e shumicës i është dhënë përparësi ligjit që bën rregullimin e përgjithshëm (nenit 204 të Kodit Civil) në krahasim me ligjin që bën rregullimin e posaçëm, specifik (neni 13 i ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave), duke mos pasur parasysh parimin e njohur mbi përparësinë e ligjit specifik.

2) I gabuar për mendimin tonë është edhe interpretimi që shumica i bën ligjit nr.7562, datë 23.12.1992 “ Për privatizimin e banesave shtetërore.” dhe dekretit nr.1440, datë 4.4.1996 “ Për trajtimin e banesave shtetërore të paprivatizuara.”

Kështu, duke pohuar se “që të realizohet privatizimi i një banese duhet domosdoshmërisht që ajo të jetë vetëm në pronësi të shtetit”, shumica konkludon se ligji nuk parashikon rastet kur banesat janë në bashkëpronësi të shtetit dhe një të treti dhe indirekt sipas këtij arsyetimi, në rastin konkret nuk mund të aplikohet ligji nr.7652, datë 23.12.1992.

Ligji për privatizimin e banesave shtetërore, që në nenin 1 të tij ka parashikuar si qëllim të tij privatizimin e banesave që janë në pronësi të shtetit. Fakti që shteti kishte në pronësi 61 % të banesës dhe ish-pronari 39 % të saj nuk përbën asnjë ndalim ligjor për shtetin që të privatizojë pjesën e tij të pronësisë në favor të qiramarrësit të banesës shtetërore, që është gjithashtu një synim që kërkohet të arrihet nëpërmjet këtij ligji.

I gabuar është, gjithashtu, edhe interpretimi që i bëhet nga shumica dekretit 1440, datë 4.4.1996 dhe nenit 21 të ligjit nr.6752, datë 23.12.1992, sipas të cilëve “ banesat shtetërore ish - prone private nuk privatizohen në bazë të këtij ligji.” Edhe në këtë drejtim, absolutizohet pjesa ideale që i takon ish-pronarit, duke u konsideruar “ banesa pronë private” dhe lihet mënjanë fakti që kjo ndërtesë nuk është krejtësisht e tillë dhe se pjesën më të madhe të pronësisë së saj e ka shteti, ashtu siç absolutizohet edhe interpretimi i nenit 1, duke u argumentuar se banesa duhet të jetë vetëm në pronësi të shtetit.

Nga tërësia e arsyetimeve të bëra më sipër arrijmë në përfundimin se ish - pronarit, duke iu njohur bashkëpronësia në masën 39 % të banesës, i janë dhënë të gjitha të drejtat që parashikon ligji nr.7698, datë 15.4.1993 dhe Këshilli Bashkiak nuk duhet të bënte privatizimin e pjesës në pronësi të vet në favor të ish pronarit, por në zbatim të ligjit dhe të dekretit për privatizimin e banesave shtetërore të bënte privatizimin e kësaj pjese në favor të qiramarrësit të banesës.

Kryesues: Th. Kondi

Anëtarë: P. Zaharia, S. Spiro, N. Sheshi, V. Metani, V. Kondili, M. Saraçi, B. Caka