V E N D I M
Nr. 22, datë 13. 3. 2002

"NË EMËR TË REPUBLIKËS"

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë të formuar prej nga:

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

morën në shqyrtim në seancën gjyqësore të datës 13.3.2002 çështjen civile që i përket pjesëmarrësve në proçes:

PADITËS: Edlira Bedri TURKU, lindur dhe banuese në Tiranë, në mungesë.

I PADITUR: Milo Sotir KUNESHKA, lindur dhe banues në Tiranë i përfaqësuar në gjykim nga avokat Z. B. RUSI.

Gabriela KUNESHKA, banuese në Tiranë, në mungesë.

OBJEKTI I PADISË: Pjesëtim i pasurisë së palujatshme, në bazë të nenit 207 të Kodit Civil dhe 370 të Kodit të Procedurës Civile.

Gjykata e Shkallës së Parë Tiranë, me vendimin dt. 23.2.2000 (faza e parë e pjestimit), ka vendosur:

Pranimin e pjesshëm të kërkesë padisë dhe lejimin e pjestimit të një apartamenti dhe pasurisë së luajtshme, duke u takuar secilit nga 1/3 pjesë.

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr. 751, datë 13.7.2000, ka vendosur:

Ndryshimin e vendimit të mësipërm duke lejuar edhe pjestimin e një shtese të apartamentit nga 1/3 pjesë secili.

Gjykata e Lartë, me vendimin nr. 1317, dt. 24.10.2001, ka vendosur:

dërgimin e çështjes për shqyrtim Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë me qëllim unifikimin e praktikës gjyqësore dhe konkretisht që t'i jepet përgjigje pyetjeve të mëposhtme:

1. A do të përfshihet në pjestimin e pasurisë së përbashkët ndërtimi i bërë pa lejen e organit kompetent shtetëror?

2. A ligjërohet në këtë rast, nëpërmjet vendimit gjyqësor, fitimi i pronësisë?

3. A lejohet organi administrativ të ndërhyjë mbi këtë ndërtim të paligjshëm pas dhënies së vendimit gjyqësor?

KOLEGJET E BASHKUARA TË GJYKATËS SË LARTË,

pasi dëgjuan relatimin e anëtarëve Agron Lamaj dhe Vladimir Bineri,

dëgjuan përfaqësuesin e të paditurit Kuneshka, Av. Rusi, i cili kërkoi prishjen e vendimit të

Gjykatës së Apelit dhe lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së rrethit, si dhe shqyrtuan dhe biseduan në tërësi çështjen,

V Ë R E J N Ë :

Se rekursi i paraqitur është i drejtë dhe i ligjshëm dhe, si i tillë, duhet të pranohet dhe vendimi i gjykatës së apelit për zbatim të gabuar të ligjit (neni 472 § a të Kodit të Procedurës Civile) duhet të prishet, duke u lënë në fuqi vendimi i gjykatës së shkallës së parë.

Nga shqyrtimi gjyqësor i çështjes, në shkallën e parë dhe në gjykatën e apelit, ka rezultuar se pjesëmarrësit në proces kanë qenë bashkëshort, ndërsa e paditura Gabriela, nëna e të padituri Milo. Ato kanë në bashkëpronësi një apartament banimi, pronë e cila është edhe e regjistruar në regjistrin e pasurive të palujtshme, dhe ngjitur me apartamentin ekzistues, pa lejen e organit kompetent shtetëror, kanë lejuar edhe ndërtimin e një shtese, pjesëtimin e së cilës e kërkon paditësja gjyqësisht.

Meqenëse ky ndërtim (shtesa) është i paligjshëm, d.m.t.h. pa leje të organit kompetent, megjithë kërkesën e paditëses nuk është bërë i mundur regjistrimi i tij në Zyrën e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme.

Në kërkesë - padinë e saj paditësia i është referuar neneve 207 të Kodit Civil (pjesëtimi i pasurisë së palujatshme) dhe nenit 370 të Kodit Procedurës Civile (fazat e gjykimit).

Në bazë të nenit 370 të Kodit të Procedurës Civile "Gjykimi për pjesëtimin e sendeve në bashkëpronësi dhe në trashëgim, në fazën e parë të tij ka për qëllim të hetojë e të përcaktojë të drejtën e bashkëpronësisë së ndërgjygjësve, pjesët takuese të tyre, si edhe sendet që do të pjesëtohen. Pasi të ketë marrë provat e nevojshme, gjykata, me vendim të ndërmjetëm, lejon pjestimin dhe përcakton rrethin e bashkëpjestarëve, sendet që do të pjesëtohen, si edhe pjesët takuese të secilit prej tyre".

Kuptimin e bashkëpronësisë e jep neni 199 § 1 i Kodi Civil i cili përcakton se "ka bashkëpronësi kur një ose disa sende dhe të drejta të tjera reale u përkasin bashkërisht dy ose më shumë personave". Pra paditësja duhet të provojë para gjykatës pretendimin e saj se ajo dhe pjesëmarrësit e tjerë në proces kanë të drejta pronësie mbi sendet që pretendohen të ndahen.

Kuptimi i pronësisë është i lidhur gjithnjë me përcaktimin ligjor të saj dhe kjo del edhe nga përmbajtja e nenit 149 te Kodit Civil "pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji". Kjo e drejtë (e pronësisë) fitohet sipas mënyrave të caktuara në Kodin Civil dhe mënyrave të tjera të caktuara me ligj të veçantë. Edhe në këtë rast, paditësja nuk ka paraqitur asnjë provë që të provojë pretendimin e saj të pronësisë ose të kalimit të sendit në bashkëpronësi. Veç kësaj, siç u theksua edhe me lart, fakti i ndërtimit të shtesës nuk figuron të jetë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Në këto rrethana, përderisa paditësja nuk provon të drejtën e bashkëpronësisë mbi sendin objekt gjykimi nuk legjitimohet të kërkojë pjesëtimin e tij.

Në bazë të nenit 6 të Kodit të Procedurës Civile "Gjykata që gjykon mosmarrëveshjen duhet të shprehet mbi gjithçka që kërkohet dhe vetëm për atë që kërkohet".

Paditësia, me kërkesë-padinë e paraqitur, ka kërkuar pjesëtimin e shtesës së ndërtimit si objekt më vete, dhe jo të pjesëve të saj përbërëse (materialeve ndërtimore). Kjo është e drejta e saj dhe këtë të drejtë ajo e ka përqendruar në objektin e kërkesë-padisë. Por, nga ana tjetër ajo ka edhe detyrimin të provojë pretendimet e saj d.m.th. pronësinë ose bashkëpronësinë mbi këtë objekt, të cilën ajo, siç u arsyetua edhe më lart, nuk ka mundur ta realizojë, dhe me të drejtë gjykata e shkallës së parë i ka rrezuar padinë.

Por në analizën e faktit të mësipërm duhet të mbahet parasysh edhe përmbajtja e nenit 32 të Kodit të Procedurës Civile. Në bazë të këtij neni, "padia ngrihet vetëm kur personi ka interes të ligjshëm në njohjen ose rrëzimin e një pretendimi".

Në këtë kuptim, duhet që paditësja me ngritjen e padisë të provojë se ka një interes të tillë. Në rastin konkret, interesi nuk mund t'i referohet anës proceduriale (pjesëtimit), por objektit mbi të cilin do të realizohet pjestimi, pra vetë ndërtimit. Meqenëse ky ndërtim është i paligjshëm nuk mundet të pranohet se nga ai burojnë interesa të ligjshme. Nga një veprim i kundërligjshëm nuk mund të pretendohet se vijnë pasoja të ligjshme. Një kuptim i tillë buron edhe nga neni 31§ 2 "Padia i jep të drejtë palës tjetër kundërshtare për të diskutuar mbi themelin dhe bazueshmërinë në ligj të këtij pretendimi". Në këtë kuptim, nuk mundet të pranohet se nga një ndërtim i tillë burojnë të drejta bashkëpronësie përsa kohë që e drejta e pronësisë nuk është fituar në mënyrë të ligjshme. Gjykata

është organ që, në vendimin e saj, bazohet vetëm në ligj, pra që në funksion të ligjit shqyrton veprimin e njërës apo tjetrës palë.

Në rrethanat e përmendura më lart, Kolegji i Bashkuar i Gjykatës së Lartë, me qëllim të përcaktimit të një qëndrimi unifikues për të shmangur në këtë mënyrë qëndrime të ndryshme e të kundërta me njëri – tjetrin, arrin në bindjen se:

shtesa ose ndërtimi, i cili është realizuar në kundërshtim me normat në fuqi dhe nuk është regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajteshme nuk mundet të jetë objekt i pjestimit gjyqësor dhe personi i interesuar për arsye se nuk përfaqëson interes të ligjshëm në këtë rast nuk mundet të legjitimohet në ngritjen e padisë për pjestimin e pasurisë.

PËR KËTO ARSYE,

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në mbështetje edhe të nenit 485§ b të Kodit të Procedurës Civile,

V E N D O S Ë N:

1. Prishjen e vendimit nr. 751, datë 13.07.2000 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe lënien në fuqi të vendimit të Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë (faza e parë e pjestimit) datë 23.2.2000.

2. Një kopje e këtij vendimi unifikues dërgohet për botim në Fletoren Zyrtare.

MENDIMI I PAKICËS

Palët ndërgjyqëse, ish-bashkëshortë ndërmjet tyre, janë bashkëpronarë të një apartamenti banimi prej 3 dhoma + 1 kuzhinë, të cilën edhe e kanë të regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajteshme. Bashkëngjitur me këtë pronë, me kontribut të përbashkët, palët kanë ndërtuar një shtesë 3 - katëshe pa leje ndërtimi, e cila nuk është regjistruar.

Paditësja ka kërkuar pjesëtimin e apartamentit 3 + 1 të sendeve të luajtëshme (televizorë, lavatriçe, frigoriferë, dhomë gjumi, etj.), si dhe të ndërtimit të kryer pa leje ndërtimi. Gjykata e rrethit, me vendimin e fazës së parë të pjesëtimit, nuk ka pranuar pjesëtimin e ndërtimit për shkak se nuk është kryer sipas dispozitave ligjore me lejen përkatëse. Gjykata e apelit ka ndryshuar vendimin e gjykatës së rrethit, duke lejuar pjestimin edhe të shtesës pa leje ndërtimi.

Ndryshe nga shumica, kemi mendimin se gjykata e apelit ka vepruar drejt, duke lejuar edhe pjestimin e ndërtimit të kryer pa leje të rregullt ndërtimi.

Pavarësisht se ndërtimi është bërë duke mos marrë lejen përkatëse administrative, gjykata e rrethit duhet të lejonte pjesëtimin, sepse ai përbën pronësi të përbashkët të bashkëshortëve në lidhje me sendet që kanë shërbyer për këtë ndërtim, si dyer, dritare, instalime elektrike, komplekset hidro-sanitare, tullat e të tjera. Duke mos u pranuar pjesëtimi i tyre, shmanget nga ana e gjykatës zgjidhja e mosmarrëveshjes ndërmjet palëve, duke u disponuar sendi i përbashkët në mënyrë të padrejtë nga njëri prej bashkëshortëve dhe, si rrjedhojë, krijohen konflikte sociale, të cilat vështirësojnë zgjidhjen ligjore të konfliktit. Për më tepër, kur është fakt i njohur që vitet e fundit në vendin tonë janë bërë shumë ndërtime pa leje, madje dhe në zona masive.

Çështja që duhet të zgjidhte gjykata qëndronte në përcaktimin e natyrës juridike të sendit, pra nëse ndërtimi do t'i nënështrohej pjesëtimit, duke u konsideruar pasuri e paluajtshme dhe, për rrjedhojë, të zbatoheshin rregullat procedurale për pjesëtimin e sendeve me natyrë të tillë.

Në rastin në shqyrtim, banesa e bashkëshortëve e fituar nga privatizimi duhet të trajtohej në mënyrë të ndryshme nga ndërtimi i kryer në kundërshtim me rregullat. Për të parën duhet të zbatohen rregullat për pjesëtimin e sendit të paluajtshëm, ndërsa për ndërtmin pa leje duhen aplikuar rregullat për pjesëtimin e sendit të luajtshëm. Edhe në kërkesë - padi është saktësuar se ndërtimi është kryer pa leje dhe se kërkohet edhe pjesëtimi i tij, megjithëse nuk është saktësuar se kërkohet pjesëtimi si send i luajtshëm. Në këto rrethana, duke pranuar se ndërtimin pa leje do të lejohej të pjesëtohej si send i luajtshëm, gjykata nuk tejkalonte as kërkimin e bërë nga paditësi në kërkesë - padinë e ngritur.

Shumica, duke nënvizuar parimin e procesit civil se gjykata që gjykon mosmarrëveshjen duhet të shprehet mbi gjithçka që kërkohet dhe vetëm për atë që kërkohet, krijon përshtypjen se thelbi i zgjidhjes së mosmarrëveshjes qëndron në problemin procedural, nëse paditësja ka kërkuar pjesëtimin e

ndërtimit pa leje, duke e konsideruar atë send të paluajtshëm ose jo si të tillë. Shumica mban qëndrimin se “Paditësja me kërkesë-padinë e paraqitur ka kërkuar pjestimin e shtesës së ndërtimit si objekt më vete dhe jo të pjesëve të saj përbërëse (meteriale ndërtimore). Kjo është e drejtë e saj dhe këtë të drejtë ajo e ka përqëndruar në objektin e kërkesë - padisë.” Me këtë arsyetim indirekt edhe shumica duket sikur pranon që ndërtimi pa leje mund t’i nënshtrohet pjesëtimit lidhur me pjesët përbërëse të tij.

Meqenëse vendimi është unifikues, këto qëndrime ekuivoke duhet të ishin mënjanuar, çka është edhe shkaku i votimit nga ana jonë kundër vendimit të marrë nga shumica.

Është e natyrshme se ndërtimi i bërë pa leje, në kuptimin formal, për shkak të lidhjes së qëndrueshme që ka me tokën, konsiderohet si send i paluajtshëm, por ai nuk mund të përmbushë natyrën juridike të një sendi të këtij lloji, për shkak të ndalimeve ligjore për regjistrimin në Regjistrat e Pasurisë së Paluajtëshme, të cilat rrjedhin nga paligjshmëria e ndërtimit të bërë.

Pavarësisht nga kjo “ndërtimi pa leje është send”, sepse materialet që kanë shërbyer për ndërtimin e tij, përbëjnë objekt pronësie dhe prandaj ato ngelen sende të pjestueshme si sende në bashkëpronësi.

Në rrethanat e përmendura me qëllim për të shmangur kundërshtitë e praktikave gjyqësore arrijmë në përfundimin se:

Shtesa ose ndërtimi që është realizuar në kundërshtim me ligjin pa lejen përkatëse administrative dhe që nuk është regjistruar në regjistrin e Pasurive të Paluajtëshme nuk mund të jetë objekt i pjesëtimit gjyqësor si send i tillë, por personi i interesuar legjitimohet që të kërkojë pjesëtimin e materialeve që kanë shërbyer për kryerjen e shtesës apo të ndërtimit.

Anëtarë: P.Zaharia, B. Caka