

V E N D I M
Nr. 23, datë 1.4.2002

“NË EMËR TË REPUBLIKËS”

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë të përbërë nga:

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

në seancën gjyqësore të datës 13.3.2002 dhe datës 1.4.2002 morën në shqyrtim çështjen civile nr.17, me palë:

- PADITËS: 1. Fatime BRASHA, përfaqësuar nga avokat Ardian Nuni.
2. Hatixhe SESERI, në mungesë.
3. Sanie ELEZI, në mungesë.
4. Hava LEKA, në mungesë.
5. Mimoza BEJA, në mungesë.

I PADITUR: Halil BARDHI, përfaqësuar nga avokat Gëzim Lama.

OBJEKTI I PADISË: Konstatimin e pavlefshmërisë së kontratës së dhurimit nr.2670/954, datë 5.8.1995, duke urdhëruar Zyrën e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme të bëjë regjistrimin përkatës.

Baza ligjore: Nenet 92 dhe 762 të Kodit Civil.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin nr.732, datë 23.6.2000, ka vendosur:

Pranimin e pjesshëm të kërkesë-padisë së paditësve Fatime Brasha etj., duke konstatuar pjesërisht të pavlefshme kontratën e dhurimit nr.2670/954, datë 05.8.1995, regjistruar në regjistrin hipotekor nr.6904, datë 31.8.1995, vetëm për sipërfaqen 1515 m² e blerë nga paditësat me kontratën e shitblerjes nr.6863/5171, datë 9.12.1996, pasi i padituri Halil Bardhi nuk ka marrë pjesë në këtë kontratë shitblerje dhe kjo kontratë nuk është realizuar me të drejtën e parablerjes si e drejte reale e ish - pronarit.

Urdhërohet Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Durrës të bëjë regjistrimin përkatës.

Gjykata e Apelit Durrës, me vendimin nr.425, datë 7.9.2000, ka vendosur:

Ndryshimin e vendimit nr.732, datë 23.6.2000 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës.

Rrëzimin e padisë së paditësve, si të pabazuar në ligj e në prova.

Kundër vendimit të gjykatës së apelit kanë bërë rekurs paditësit, të cilët parashtrojnë këto shkaqe për prishjen e vendimit dhe kthimin e çështjes për rishqyrtim.

Kontrata e dhurimit ishte e pavlefshme, sepse me vendimin e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave na ishte njohur e drejta e pronësisë dhe nuk na ishte kthyer një pronë konkrete. Në atë kohë gëzonin të drejtën e parablerjes dhe asnjë të drejtë tjetër.

Gjykata e apelit interpreton gabim nenin 162 të Kodit Civil, pasi në bazë të këtij neni, më parë duhet fituar sendi, ndërsa në rastin konkret, ne nuk kishim fituar në pronësi as objektin dhe as truallin.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin nr.2855, datë 18.10.1995, ka vendosur rrëzimin e padisë së ngritur nga njëri prej bashkëtrashëgimtarëve, pikërisht me arsyetimin se na është njohur vetëm e drejta e pronësisë dhe se nuk kishim fituar pronësinë.

Pra, janë mbajtur dy qëndrime të ndryshme nga gjykata.

KOLEGJET E BASHKUARA TË GJYKATËS SË LARTË,

pasi dëgjuan relacionin e anëtarëve Ylvi Myrtja e Spiro Spiro, përfaqësuesin e paditëses Fatime Brasha, avokat Ardian Nuni, i cili kërkoi prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së rrethit, përfaqësuesin e të paditurit, avokat Gëzim Lama, i cili kërkoi lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së apelit dhe pasi biseduan çështjen në tërësi,

V Ë R E J N Ë:

Me vendimin nr.434, datë 18.04.1994 të Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, trashëgimtarëve të Ismail Bardhit: Sofie Bardhi, Gani Bardhi, Fatime Brasha, Hatixhe Sesei, Ibrahim Bardhi, Hava Leka e Sanie Elezi u është njohur e drejta e pronësisë mbi një sipërfaqe trualli prej 3177m², duke iu njohur e drejta e parablerjes për objektin (shtypshkronjë) të ndërtuar mbi sipërfaqen 1140 m² (342 m² sipërfaqe ndërtimore + 798 m² sipërfaqe funksionale) dhe duke u kompensuar për sipërfaqen 2037m², sipas nenit 16 pika "a" të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve".

Me vendimin nr.3025, datë 7.11.1995 të Gjykatës së Rrethit Durrës është bërë ndryshimi i vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave në pjesën e kompensimit të sipërfaqes, jo sipas nenit 16/a të ligjit nr.7698, datë 15.04.1993, por sipas nenit 16/b të këtij ligji, për kompensimin në natyrë në territorin e qendrës së banuar.

Me kontratën e dhurimit datë 5.8.1995, Sofie Bardhi, si një nga trashëgimtarët e Ismail Bardhit, i ka dhuruar pjesën e vet (1/7) të pasurisë trashëgimore të paditurit Halil Bardhi. "Jam pronare e 1/7 pjesë të pasurisë trashëgimore ... të një sipërfaqe toke të përbërë nga 3177m² ... ku ndodhet e ndërtuar shtypshkronja, pallate, lulishte ... pjesën time të pandarë ia dhuroj nipit tim ..." (cituar nga kontrata e dhurimit).

Me kontratën e shitjes datë 23.10.1995 paditësit kanë blerë nga shitësat Teuta Resuli etj., një pjesë të objekteve të shtypshkronjës që ndodhen në sipërfaqen e truallit të trashëgimlënësit të tyre (ish-pronarit Ismail Bardhi).

Me kontratën e shitjes datë 9.12.1996 kanë blerë nëpërmjet Agjencisë Kombëtare të Privatizimit (AKP) Dega Durrës edhe sipërfaqen e truallit nën objekt, së bashku me sipërfaqen funksionale.

Pala paditëse ka kërkuar pavlefshmërinë e kontratës së dhurimit datë 5.8.1995, me pretendimin se:

- Kontrata e dhurimit bie në kundërshtim me nenin 762 të Kodit Civil.

- Dhuruesja nuk ka qenë pronare në momentin e dhurimit, pasi vendimi i Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave u ka njohur atyre pronësinë, e truallit, por nuk ua ka kthyer atë.

- Me vendimin e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave kemi fituar vetëm të drejtën e parablerjes.

Pra, objekt gjykimi është kontrata e dhurimit.

Dhuruesja ka dhuruar pjesën e saj të pandarë të pronësisë, pasi Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave i ka njohur asaj dhe trashëgimtarëve të tjerë të ish - pronarit të drejtën e parablerjes për objektin dhe të drejtën e kompensimit për pjesën tjetër të sipërfaqes së truallit.

Gjykatat e të dy shkallëve kanë vendosur në mënyrën e përshkruar më lart.

Kolegji Civil i Gjykates së Lartë, me vendimin nr.1323, datë 12.12.2001, ka vendosur: Dërgimin e çështjes në Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë për unifikimin e praktikës gjyqësore. Kolegjeve të Bashkuara u shtrohen për zgjidhje këto probleme:

Së pari, dhurohet sendi apo edhe e drejta reale?

Në qoftë se konkludohet se dhurohen edhe të drejta reale, atëherë e drejta e parablerjes, sipas nenit 21 të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” do të konsiderohet e drejtë reale dhe a është nga ato që mund të dhurohet.

Së dyti, me kontratën e shitjes, sipas nenit 705 të Kodit Civil, kalohet pronësia e një sendi ose kalimi i një të drejte tjetër.

Me kontratën e dhurimit, sipas nenit 761 të Kodit Civil, kalohet në pronësi pa shpërblim një send i caktuar ose një e drejtë reale.

Lind pyetja:

A është i njëjtë kuptimi i kalimit të një të drejte sipas nenit 705 të Kodit Civil me atë të kalimit të një të drejte reale, sipas nenit 761 të Kodit Civil?

A përfshihet në konceptin e pasurisë së dhuruesit e drejta e parablerjes sipas nenit 21 të ligjit të mësipërm?

Së treti, në konceptin e deritanishëm kontrata e dhurimit është konsideruar si kontratë reale, që quhet e lidhur me çastin e dorëzimit të sendit.

Rasti i vetëm që kontrata e dhurimit mund të konsiderohet jo reale, por konsensuale, është kur, njëri nga bashkëpronarët i dhuron tjetrit pjesën ideale të sendit në bashkëpronësi.

A do të zgjerohet ky koncept edhe në rastin e dhurimit të një të drejte tjetër reale në kuptimin e nenit 761 të Kodit Civil, pra në rastin e të drejtës së parablerjes?

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë arrijnë në përfundimin se vendimi nr.42, datë 7.9.2000 i Gjykatës së Apelit Durrës, me të cilin është rrëzuar padia e paditësave Fatime Brasha etj., për konstatimin e pavlefshmërisë së kontratës së dhurimit nr.2670/954 datë 5.8.1995, është i bazuar në ligj, prandaj duhet të lihet në fuqi.

Me vendimin nr.434, datë 18.4.1994 të Komisionit të Kthimit e Kompensimit të Pronave ish-pronarëve trashëgimtares Sofije Bardhi i është njohur lindja e të drejtës së pronësisë në 1/7 pjesë të pasurisë trashëgimore të rrjedhur nga trashëgimlënësi i saj, i ndjeri Bardhi. Njohja e kësaj të drejte konsiderohet se i fillon efektet e saj në momentin e çeljes së trashëgimisë, që është momenti i vdekjes së trashëgimlënësit. Në konceptin e pasurisë trashëgimore, në kuptim të dispozitave mbi trashëgiminë (nenet 332, 356 të Kodit Civil) përfshihen sende, të drejta reale dhe kredi, por kjo pasuri mund të rëndohet edhe nga pasivët (borxhet) e trashëgimlënësit. Pra, pasuria e trashëgimlënësit nuk përfshin vetëm të drejtën e pronësisë mbi sende të caktuara të trashëgimlënësit, por tërësinë e të drejtave reale e të detyrimeve që zotëronte apo mbante ai në gjallërinë e tij.

Është e vërtetë që trashëgimtarëve u është njohur e drejta e pronësisë së trashëgimlënësit të tyre në sipërfaqen e truallit prej 3177 m², por atyre nuk u është kthyer kjo pronë (restitutio in integrum). Ata, në lidhje me të e për shkak të saj, kanë fituar në masën 1/7 pjesë secili të drejtën e parablerjes së objekteve të ndodhura mbi të, e cila, në rast se bëhet e mundur të realizohet pas ushtrimit të saj u kthen automatikisht dhe pronësimin mbi truallin dhe/ose të drejtën e kompensimit të truallit të zënë në njërin nga mënyrat e parashikuara në nenin 16 të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993. E drejta e parablerjes, e parashikuar në nenin 21 të ligjit të mësipërm, është një e drejtë e mundshme për t'u realizuar në potencë për ato objekte që janë ndërtuar nga shteti në tokën e ish-pronarit e që

vazhdojnë të jenë në pronësi të tij në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji (d.m.th. që nuk rezultojnë të kenë kaluar në mënyrë të ligjshme në pronësi të të tjerëve) dhe që shteti vendos t'i privatizojë. Ndërsa e drejta e kompensimit është një e drejtë e fituar që me daljen e vendimit të kompensimit të pronave, sepse përbën marrjen përsipër nga shteti të një detyrimi të përcaktuar për ta realizuar atë në një kohë të ardhme.

Por, e drejta e parablerjes e trashëgimtares Sofije Bardhi nuk mund të prekë të drejtat e fituara me privatizim nga persona të tjerë para daljes së ligjit nr.7698 datë 15.4.1993 dhe as transferimet e mëvonshme të këtyre të drejtave. Në vartësi të sa më lart, në masën e ngushtimit apo pamundësisë së realizimit të së drejtës së parablerjes, mund të zmadhohet sipërfaqja e truallit të kompensueshëm në favor të trashëgimtarëve të ish-pronarit.

Nisur nga arsyetimi i mësipërm arrihet në interpretimin e saktë të përmbajtjes së kontratës objekt padie. Në kontratë dhuruesja deklaron se është pronare e 1/7 pjesë të pasurisë trashëgimore të rrjedhur nga trashëgimlënësi Ismail Bardhi dhe se këtë pasuri, të regjistruar edhe në regjistrin e hipotekave, ia dhuron pranuesit të dhurimit Halil Bardhi. Dhuruesja nuk ishte pronare e 1/7 së truallit prej 3177 m², ajo nuk e zotëronte këtë të drejtë. Për rrjedhojë, nuk mund të dispononte dhe, në fakt, nuk e ka disponuar atë. Ajo ka disponuar vetëm të drejtat e tjera pasurore të fituara në mënyrë të prejardhur nga e drejta e pronësisë së trashëgimlënësit të saj, e njohur nga shteti me vendimin e Komisionit të Pronave, d.m.th. të drejtën e parablerjes (në masën që ish e mundur të realizohej) dhe të drejtën e kompensimit për truallin e zënë.

Në këtë kontekst shtrohet pyetja nëse janë të vlefshme këto dy disponime. Sipas nenit 761/1 të Kodit Civil, “Dhurimi është një kontratë me anë të së cilës njëra palë i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar ose një të drejtë reale, të cilat ajo i pranon”.

Atëherë, për rrjedhojë, shtrohet pyetja nëse e drejta e parablerjes konsiderohet një e drejtë reale. Duhet të kemi parasysh se e drejta e parablerjes mund të krijohet me ligj ose me kontratë. Në rastin në shqyrtim, e drejta e parablerjes e trashëgimtares së ish-pronarit për objektet mbi truallin e ish-pronarit (trashëgimlënësit të saj) është një e drejtë parablerje ligjore. Në këtë rast e drejta e parablerjes e njohur nga ligji mund t’u kundrejtohet të tretëve dhe titullari i saj mund t’ia kërkojë sendin çdo të tretë që e ka fituar atë. Për këtë arsye, parablerja ligjore konsiderohet si e drejtë reale (që ndjek sendin), ndërsa e drejta e parablerjes e krijuar me kontratë ka vetëm efekte detyrimi. Theksojmë se kjo nuk ka lidhje me çështjen në shqyrtim.

Si përfundim, e drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarit të tij), e parashikuar nga neni 21 i ligjit 7698, datë 15.04.1993, duke qenë e drejtë parablerjeje e krijuar me ligj, konsideratë e drejtë reale dhe, si e tillë, sipas nenit 761 të Kodit Civil, mund të disponohet duke ua kaluar të tretëve me dhurim.

Në vijim të arsytimit tonë, shtrohet pyetja nëse është i vlefshëm kalimi tek i padituri Halil i së drejtës së kompensimit të truallit të ish-pronarit në masën 1/7 pjesë të trashëgimtares Sofije Bardhi, sipas disponimit që ajo ka bërë. Edhe e drejta e kompensimit të ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) është një e drejtë e njohur me ligj. Kjo e drejtë buron nga e drejta e pronësisë së ish-pronarit dhe lind për shkak të pamundësisë së kthimit (restitucionit) të pronës së tij. Edhe kjo e drejtë mund t’i kundrejtohet çdo personi të tretë që mund të jetë bërë pronar me mënyra të tjera i truallit në fjalë pas hyrjes në fuqi të ligjit nr.7698, datë 15.4.1993. Në praktikë ka mjaft raste që komisionet e pronave i kanë quajtur troje të caktuara të zëna në kuptim të ligjit të mësipërm, dhe nuk i kanë kthyer, por më vonë organizma të caktuara shtetërore, si p.sh. këshillat e regjistrimit të territorit i kanë miratuar ato si sheshe ndërtimi për persona të tretë. Në raste të tilla, ish-pronarë (trashëgimtarët e tyre) janë legjitimuar në kërkimet e tyre për kthimin e këtyre trojeve, nëpërmjet anulimit të vendimeve të komisioneve të pronave dhe të akteve të tjera administrative që kanë disponuar në favor të personave të tretë, duke i pajisur ata me sheshe ndërtimi.

Prej arsytimit të mësipërm arrihet në përfundimin që edhe e drejta e kompensimit të ish-pronarëve, sipas ligjit nr.7698, datë 15.4.1993, duhet të konsiderohet si një e drejtë reale e vendosur me ligj. Duke qenë e tillë, ajo mund të disponohet me anë dhurimi prej titullarit të saj. Pra, kontrata e dhurimit në favor të të paditurit, edhe për këtë disponim duhet të konsiderohet e vlefshme. Gjithsesi, edhe po të pranonim të kundërtën, d.m.th. që e drejta e kompensimit në këtë rast nuk është e drejtë reale, por e drejtë detyrimi, përsëri disponimi në favor të të paditurit do të ishte një veprim juridik i vlefshëm. Në këtë rast, kjo pjesë e kontratës, pavarësisht vendosjes nën titullin e përgjithshëm si kontratë dhurimi, në fakt do të përbënte një kalim (cedim kredie). Pra, do të pranohej se trashëgimtarja e ish-pronarit kredinë e saj ndaj shtetit, të lindur për shkak të së drejtës së kompensimit të pronës, ia ka kaluar të paditurit. Fakti që ky disponim është inkluduar së bashku me pjesën tjetër, që përbën një dhurim, dhe që të dy së bashku janë kryer duke respektuar formën noteriale, jo vetëm nuk do të përbënte shkak pavlefshmërie, por, përkundrazi, do të përmbante një garanci më tepër për vlefshmërinë dhe pavlefshmërinë e tij.

Nuk qëndron edhe pretendimi tjetër i paditësve, sipas të cilit dhurimi është i pavlefshëm edhe për shkakun se është bërë për një pasuri të ardhshme dhe jo për një pasuri të tashme, duke iu referuar nenit 762 të Kodit Civil.

Sipas kësaj dispozite, “Dhurimi nuk mund të përmbajë, veçse pasurinë e tashme të dhuruesit. Në qoftë se përfshin pasurinë e ardhshme, dhurimi është i pavlefshëm përsa i takon kësaj”. Në rastin

në shqyrtim, kemi të bëjmë me një pasuri të tashme të dhuruese. Kjo pasuri ka ekzistuar që në kohën e çeljes së trashëgimisë dhe është bërë efektive pas hyrjes në fuqi të ligjit nr.7968, datë 15.4.1993, në bazë të të cilit është marrë vendimi i Komisionit të Pronave. Është e vërtetë që objekti i kontratës d.m.th. të drejtat e transferuara tek i padituri, nuk janë të përcaktuara përsa i përket volumit të tyre, por, gjithësesi, ky objekt është i përcaktueshëm në kohë.

Gjithsesi, si e drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij), ashtu edhe e drejta e kompensimit të tyre, janë të drejta të tilla, për disponimin e të cilave nuk ekziston ndonjë ndalim i përcaktuar me ligj, as edhe mund të deduktohet për ndonjë ndalim disponimi lidhur me to për shkak të vetë natyrës së këtyre të drejtave. Gjersa nuk konkludohet për ndonjë përjashtim, duhet t'i referohemi rregullimit të përgjithshëm të parashikuar në nenin 162 të Kodit Civil, sipas të cilit “E drejta e pronësise dhe të drejta të tjera mbi sendet janë të transferueshme, përveç kur ndalohet nga ligji ose nga vetë natyra e së drejtës.”

Si rregull, të drejtat reale dhe, më tepër, të drejtat e detyrimeve, janë lehtësisht të transferueshme tek të tretët, përveç kur kemi të bëjmë me një ndalim ligjor ose kur konkludohet që të drejtat kanë karakter ngushtësisht personal apo kur transferimi i tyre do të përbënte një non sens.

Në përfundim, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, për efekt të unifikimit të praktikës gjyqësore arrijnë konkluzionet si më poshtë:

1. Neni 761 i Kodit Civil përcakton në mënyrë eksplicite se objekt i kontratës së dhurimit mund të jenë sende ose të drejta reale.

E drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) e njohur në nenin 21 të ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” konsiderohet e drejtë reale dhe, si e tillë, ajo mund të disponohet me anë të kontratës së dhurimit. E drejtë reale konsiderohet edhe e drejta e kompensimit për pronat që njihet se i përkasin ish-pronarit, por që nuk mund të kthehen, sipas përcaktimeve të ligjit për kthimin e kompensimin e pronave të ish-pronarëve. Edhe e drejta e kompensimit të ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) mund të disponohet lirisht me anë dhurimi.

E drejta e parablerjes dhe e drejta e kompensimit e ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) përfshihen në konceptin e pasurisë së një personi, i cili në vetvete përfshin një gamë të gjerë të drejtash jo vetëm reale, por edhe personale (të detyrimit).

2. Neni 761 i Kodit Civil përcakton në mënyrë eksplicite se objekt i kontratës së dhurimit mund të jenë sende ose të drejta reale mbi sendet. Ndërsa, sipas nenit 705 të Kodit Civil, kontrata e shitjes ka për objekt kalimin e pronësisë së një sendi ose kalimin e një të drejte, kundrejt pagimit të një çmimi. Duke lënë mënjandë elementin e kundërshtpërblimit, që përbën një dallim thelbësor midis këtyre dy kontratave, e duke bërë midis tyre krahasimin përsa i përket objektit, konstatohet se, ndërsa kontrata e dhurimit nga natyra e saj është kontratë për kalimin tek pranuesi i dhurimit i pronësisë së një sendi ose i të drejtave të tjera reale që i përkasin dhuruesit, objekti i kontratës së shitjes në kohën e sotme është shumë i gjerë. Ai përfshin jo vetëm kalim tek blerësi të së drejtës së pronësisë mbi sende të caktuara ose të të drejtave të tjera reale, por edhe kalim të të drejtave të tjera që i përkasin shitësit, mjafton që këto të drejta të jenë të disponueshme lirisht, pa pasur për to ndonjë ndalim që parashikohet në ligj apo që rrjedh nga vetë natyra e këtyre të drejtave, në veçanti nga karakteri i tyre ngushtësisht personal.

3. Ndërsa kontrata e shitjes ka karakter konsensual, kontrata e dhurimit është konsideruar si kontratë reale, d.m.th. ajo quhet e lidhur në çastin e dorëzimit të sendit të luajtshëm apo të paluajtshëm, që përbën objektin e saj (neni 764 i Kodit Civil). Mirëpo, kur objekt i kontratës së dhurimit nuk janë sende, por të drejta të tjera mbi sendet, siç janë pjesët ideale (kuotat) në bashkëpronësi apo të drejta të tjera reale mbi sendet e të tjerëve, atëherë kontrata e dhurimit merr karakter konsensual.

Si përfundim, edhe kontrata e dhurimit të së drejtës së parablerjes të ish-pronarit (trashëgimtarëve të tij) dhe ajo e dhurimit të së drejtës së kompensimit për sendet që nuk mund të kthehen, në kushtet e ligjit “Për kthimin e kompensimin e pronave ish-pronarëve”, konsiderohet kontratë konsensuale, d.m.th. që ajo të konsiderohet e lidhur, mjafton që dhuruesi të ketë shprehur, në formën e kërkuar nga ligji, vullnetin e tij për të bërë dhurimin dhe pranuesi i dhurimit, po në këtë formë, të ketë shprehur vullnetin për pranimin e dhurimit.

PËR KËTO ARSYE,

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në bazë të nenit 485 pika “a” të K.Pr.Civile,

V E N D O S Ë N:

Lënien në fuqi të vendimit nr.425, datë 7.9.2000 të Gjykatës së Apelit Durrës.

2. Ky vendim për unifikimin e praktikës gjyqësore dërgohet për botim në Fletoren Zyrtare.

MENDIMI I PAKICËS

Siç rezulton nga materialet e çështjes, trashëgimtarëve të Ismail Bardhit, me vendimin përkatës të komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave ish- pronarëve, i është njohur pronësia mbi një sipërfaqe trualli dhe, meqënëse trualli është konsideruar i zënë është vendosur njohja e të drejtës së parablerjes për objektin e ish-shtypshkronjës dhe e drejta e kompensimit për një sipërfaqe tjetër trualli.

Me kontratën e dhurimit të datës 5.8.1996, Sofie Bardhi, si një nga bashkëtrashëgimtarët e Isuf Bardhit, i ka dhuruar pjesën e saj të pandarë të pronësisë (1/7) nipit të saj, të paditurit Halit Bardhi. Pala paditëse ka kërkuar në gjykatë pavlefshmërinë e kontratës së mësipërme të dhurimit, me pretendimin se dhuruesja ka kryer dhurimin e një prone që nuk i ishte kthyer nga komisioni i kthimit të pronave, por vetëm i ishte njohur si pronësi.

Gjykata e Apelit Durrës ka vendosur ndyshimin e vendimit të Gjykatës së rrethit Gjyqësor Durrës dhe rrëzimin e kërkesë - padisë. Çështja është kaluar për unifikim të praktikës gjyqësore në Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë për të përcaktuar nëse “e drejta e parablerjes” dhe “e drejta e kompensimit” të njohur ish-pronarëve në bazë të neneve 21 dhe 16 të ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” janë të drejta reale dhe a mund të transferohen ato me anë të dhurimit?

Çështja është kaluar për unifikim të praktikës gjyqësore, për faktin se Kodi Civil, në nenin 705 pranon se me anë të kontratës së shitjes mund të kalohet pronësia e një sendi dhe e një të drejte tjetër, në nenin 761 shprehet se me anë të kontratës së dhurimit mund të kalohet pa shpërbllim pronësia e sendit ose e një të drejte reale.

Kolegjet e Bashkuara pranuën se e drejta e parablerjes, si edhe e drejta e kompensimit janë të drejta reale dhe se mund të kalojnë tek persona të tjerë me anë të kontratës së dhurimit, që gjykoj se është i gabuar, jo thjesht në pikpamje doktrinare, por që mund të ndikojë në mënyrë jo pozitive në qarkullimin civil.

“E drejta e parablerjes” më parë se të parashikohej si e drejtë që i njihet ish pronarëve në bazë të ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”, në të gjitha kohët, ka qenë parashikuar në ligjin civil si një detyrim i bashkëpronarit që, para se të shiste pjesën e vet në bashkëpronësi të njoftonte edhe bashkëpronarët e tjerë, të cilët gëzonin të drejtën që të blinin këtë pronë. Edhe në Kodin Civil në fuqi është parashikuar e drejta e parablerjes.

E drejta e parablerjes, megjithë vjetërsinë si institut i së drejtës civile, si në teori ashtu edhe në praktikën gjyqësore nuk është trajtuar si e drejtë reale. Është, gjithashtu, i njohur fakti se legjislacioni ynë civil, si edhe i vendeve të tjera, i ka të përcaktuara të drejtat reale dhe ato formojnë një numur të kufizuar dhe nuk u është lënë e drejtë individëve që të krijojnë me marrëveshje të drejta të tjera reale përveç tyre. Kodi ynë Civil njeh si të drejta reale, përveç pronësisë edhe uzufruktin, përdorimin e banimit dhe servitutet.

Të drejtat reale janë të drejta mbi sendin, dhe nga përmbajtja e ligjit që trajton secilin prej tyre, të drejtat reale përcaktohen si të drejta mbi sendin e të tjerëve. Pavarësisht se pronari i sendit mund të ndryshojë, të drejtat reale vazhdojnë ekzistencën e tyre mbi sendin. Për këtë arsye thuhet se të drejtat reale kanë të drejtën e ndjekjes, e cila është një e drejtë mbi sendin që u kundërshtohet të gjithë pronarëve të tjerë të mëvonshëm.

Për të arritur në përfundimin nëse e drejta e parablerjes është e drejtë reale, përveç njohjes së përcaktimit të bërë rreth përmbajtjes së tyre, do të ishte e nevojshme edhe marrja në analizë e ndryshimeve midis të drejtave reale dhe të drejtave të detyrimeve.

Është e njohur se të drejtat reale janë të drejta që njerëzit kanë mbi sendet, ndërsa të drejtat e detyrimeve mund të cilësohen si të drejta krediti, ose si të drejta personale. E thënë më thjeshtë të drejtat e detyrimeve janë të drejta të njerëzve kundrejt njerëzve të tjerë. Ato paraqiten si të drejta kundrejt detyrimeve personale ose si të drejta për një sjellje të caktuar, që përfshin një detyrim për të

dhënë apo dorëzuar diçka, një detyrim për të bërë diçka ose një detyrim për të mos bërë diçka.

Nga analiza e kujdesshme e kuptimit të parablerjes parashikuar nga neni 204 i Kodit Civil dhe parablerjes së parashikuar në nenin 21 të ligjit “Për kthimin e kompensimin e pronave”, arrihet në përfundimin se e drejta e parablerjes nuk është një e drejtë reale, por është një e drejtë detyrimi (kredie).

Kështu, sipas nenit 204 të Kodit Civil bashkëpronari, para se t’ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm një personi që nuk është bashkëpronar, ka detyrimin që të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë nëse dëshirojnë të blejnë pjesën. Edhe në ligjin e kthimit të pronave dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, ka të shprehura edhe detyrime të organit që kryen privatizimin që të vlerësojë edhe të drejtën e parablerjes së ish- pronarëve në rastin e shitjes së pronës shtetërore.

Nga ligjet e analizuar, jo vetëm nga përmendja e fjalës “detyrohet”, por në përgjithësi del se, e drejta e parablerjes paraqitet si një e drejtë jo mbi sendin, por si e drejtë që qëndron kundrejt detyrimit të personave të tjerë; konkretisht në detyrimin e bashkëpronarit të sendit që të mos kryejë shitjen pa bërë njoftimin e bashkëpronarëve të tjerë që kanë të drejtën e parablerjes. Pra, e drejta e parablerjes paraqitet si e drejtë për një sjellje të caktuar të të tjerëve dhe që qëndron në detyrimin e tyre për të bërë diçka.

Është, gjithashtu, i njohur trajtimi i të drejtave reale si të drejta absolute dhe i të drejtave të detyrimeve si të drejta relative. Gjithashtu, është e njohur që të drejtat reale gëzojnë mbrojtje absolute. Të drejtat reale janë të drejta që i takojnë një subjekti kundrejt gjithë subjekteve të tjerë, ndërsa të drejtat e detyrimeve janë të drejta që i takojnë një subjekti kundrejt një ose më shumë subjekteve të përcaktuar, ose që mund të përcaktohen. Bashkëpronari që ka të drejtën e parablerjes mund të kundërshtojë blerjen e sendit në bashkëpronësi nga secili person që bën këtë blerje, po kështu edhe personi që ka të drejtën e parablerjes nga ligji për kthimin e pronave mund të kundërshtojë blerjen me anë të privatizimit kundrejt cilitdo person. Në këtë mënyrë, paraqitet disi e vështirë që, nisur nga këto rrethana, të bëhet dallimi nëse e drejta e parablerjes është e drejtë reale apo e drejtë detyrimi. Por, nisur nga fakti se personat që mund të kenë përfituar nga mosrespektimi i të drejtës së parablerjes janë të përcaktuar ose të përcaktueshëm, duke patur parasysh edhe dallimet e tjera, mund të thuhet se e drejta e parablerjes është një e drejtë personale (detyrimi).

Ky dallim del edhe nga fakti se të drejtat reale mund të posedohen, prandaj ato mund të fitohen edhe në titull origjinal, ndërsa të drejtat personale (të kreditit) mund të fitohen nga një titull i prejardhur.

Në doktrinën e vendeve të tjera, e drejta e parablerjes dallohet si një kufizim kontraktor që i bëhet të drejtës për të disponuar dhe që është e lidhur me shitjen e sendit, dhe si e drejtë e parashikuar nga ligji. Arsyetohet se, kur e drejta e parablerjes është e njohur nga ligji (e drejta e parablerjes reale) ajo mund t’i kundërshtohet të tretëve dhe titullari i saj mund t’ia kërkojë sendin çdo të tretë që e ka fituar atë. Për këtë arsye, parablerja ligjore është parablerje reale, ndërsa e drejta e parablerjes e njohur nga kontrata ka vetëm efekte detyruese.

Ky qëndrim tregon për afërsinë që kanë të drejtat reale me të drejtat e detyrimeve, por përfundimi se e drejta e parablerjes ligjore është parablerje reale, edhe për arsyet që u shtjelluan, nuk mund të çojë në pranimin e të drejtës së parablerjes si e drejtë reale. Edhe sipas nenit 204 të Kodit Civil, në rast se bashkëpronari nuk jua afron bashkëpronarëve të tjerë sendin, por ua shet personave të tretë, bashkëpronarët mund të veprojnë ndaj të tretëve.

Nga tërësia e argumenteve të sipërme arrijmë në përfundimin se e drejta e parablerjes nuk është një e drejtë reale, por është një e drejtë personale, detyrimi. Ky përfundim është më i qartë lidhur me të drejtën e kompensimit, e cila nga shumica trajtohet për të njëjtat shkaqe si e drejtë reale. E drejta për kompensim, ndonëse është një e drejtë kredie, ashtu si edhe parablerja, prejardhjen dhe bazën e ka në të drejtën reale të pronësisë mbi truallin, që nuk u kthehet ish-pronarëve vetëm për shkakun se nga ligji konsiderohet i zënë, por kjo prejardhje nuk i kthen ato në të drejta reale.

Në bazë të nenit 21 të ligjit “Për kthimin e e kompesimin e pronave”, kur trojet ose tokat bujqësore të tjetërsuara në truall, janë zënë me ndërtime të përhershme, pronarët kompensohen me kufijtë e shpronësimit edhe me obligacione shtetërore ose me sipërfaqe trojesh. Në rastin në shqyrtim nuk rezulton që ish-pronarët të jenë kompensuar me sipërfaqe trualli ekuivalent deri në momentin e bërjes së kontratës së dhurimit, duke ngelur kështu një kompensim me obligacione shtetërore. Për kompensimin me obligacione shtetërore, komisioni pajis ish-pronarët me vendimin përkatës mbi bazën e të cilit ai tërheq obligacionet me vleftën ekuivalente në degën e Bankës Shqiptare. Dihet se

obligacionet janë të transferueshme në persona të tretë nëpërmjet shitblerjes së tyre ose nëpërmjet faljes.

Në rastin në shqyrtim nuk kemi transferim të obligacioneve shtetërore, për faktin se dhuruesja nuk dispononte në dorë obligacionin shtetëror, por dhurim të së drejtës për të përfutur nga shpërndarja e tyre në të ardhmen në raport me pjesën që i takonte si bashkëpronare e pronës së kompensuar. Gjithashtu është e qartë se: dhuruesja ka “dhuruar” “vetëm” të drejtën e saj të parablerjes.

Në rast se dhuruesja do të ishte bashkëpronare së bashku me paditësat në një pasuri të paluajtshme, që mund t’i ishte kthyer nga komisioni i kthimit të pronave, mund të shiste pjesën e saj të pandarë, por para se ta kryente shitjen duhet t’ia afronte atë bashkëpronarëve, paditësve (e drejta e parablerjes). Gjithashtu, ajo mund të dhuronte sendin e paluajtshëm dhe në këtë rast bashkëpronarët nuk mund të pretendonin të drejtën e parablerjes.

Duke qenë se personi në shembullin e sipërm ka të drejtë të shesë sendin, duke respektuar rregulla të caktuara, ta dhurojë atë, përse nuk ka të drejtë që të dhurojë një të drejtë më të vogël se pronësia dhe e drejta reale?

Pengesa për këtë “dhurim” vjen nga përmbajtja e nenit 761 të Kodit Civil, i cili, ndryshe nga nenet 705 dhe 757, që bëjnë fjalë për kontratat e shitjes dhe shkëmbimit dhe lejojnë kalimin e pronësisë së sendit dhe të të drejtave të tjera, shprehet se: “Dhurimi është një kontratë me anë të së cilës njëra palë i kalon në pronësi pa shpërblim palës tjetër një send të caktuar ose një të drejtë reale, të cilat ajo i pranon”. Kjo dispozitë (për mendimin tim omëtim i ligjvënësit) megjithëse nuk shprehet në mënyrë eksplicite për ndalim e dhurimit të të drejtave të tjera, duke qenë se pranon dhurimin e të drejtave reale, nuk e lejon dhurimin e tyre, pra të të drejtave të tjera.

Në këtë aspekt, ligji ynë ndryshon me atë të vendeve të tjera, ku koncepti i shitjes, shkëmbimit ose i dhurimit është formuluar nga ligji në mënyrë të tillë që të përfshijë, përveç transferimit të pronësisë, edhe transferimin e një të drejte tjetër. Në këto kushte, gjykata ka detyrë vetëm që të bëjë interpretimin e tij. Fakti që neni 761 e ka specifikuar kalimin e një të drejte reale, ndryshe nga sa është parashikuar për kontratën e shitjes dhe të shkëmbimit, interpretohet se kjo dispozitë nuk e lejon dhurimin e të drejtave të tjera.

Meqenëse gjykimi ynë është se e drejta e parablerjes dhe e drejta e kompensimit janë të drejta detyrimi, të drejta krediti, ato mund t,u kalohen personave të tjerë, duke respektuar dispozitat e neneve 499-507 të Kodit Civil. Në nenin 499 është parashikuar mundësia e kreditorit t’ia kalojë kredinë e vet një personi tjetër edhe pa miratimin e debitorit, me kusht që kredia të mos ketë karakter të ngushtë personal dhe kalimi të mos jetë i ndaluar nga ligji. Në dispozitat e mëpasme parashikohet se kalimi i kredisë bëhet me titull barësor dhe falas. Kalimi i kredisë duhet të bëhet me shkresë ndryshe nuk është i vlefshëm. Për mosmarrëveshjen në gjykim, del që e drejta e parablerjes nuk ka karakter të ngushtë personal, sepse organi që do të kryejë privatizimin ose kompensimin nuk është i interesuar në mënyrë të veçantë për individualitetin e personit. Nga ana tjetër ligji lejon kalimin falas të kredisë, me kusht që ajo të bëhet me shkresë.

Kontrata objekt gjykimi është cilësuar nga palët kontratë dhurimi, por dihet se natyra e një kontrate nuk del thjesht nga emri që palët i vendosin asaj. Është e nevojshme që të vlerësohet edhe vullneti që palët kanë dashur të shprehin. Si rrjedhim, për çështjen konkrete, nuk mund të arrihet në përfundimin nëse në thelb kemi të bëjmë me kalimin e një të drejte krediti, falas dhe e përpiluar me shkresë, për shkak të mungesës së të gjithë dokumenteve që nuk janë administruar gjatë gjykimit. Në këtë aspekt, bashkohemi me argumentimin tjetër të pakicës lidhur me argumentimin e bërë për prishjen e vendimit për shkak edhe të shkeljeve procedurale që janë lejuar në gjykim. Mbajtja e këtij qëndrimi, për mendimin tim, do të krijojë rrethana që nga ana e legjislatorit të ndërhyhet për rregullimin më të saktë të nenit 761 të Kodit Civil.

Gjyqtarë: V. Kondili, B. Caka, E. Sinoimeri, V. Bineri

MENDIMI I PAKICËS

Ne gjyqtarët Ylvi Myrtja dhe Spiro Spiro mendojmë se vendimi i gjykatës së apelit duhet të prishet dhe çështja duhet të kthehet për rigjykim për faktin se nga aktet e dosjes nuk rezulton të jenë sqaruar përfundimisht rrethanat e çështjes.

Objekti i mosmarrëveshjes ndërmjet palëve ndërgjygjëse është kontrata e dhurimit nr.

7670/954, datë 5.8.1995 (neni 5 i Kodit të Procedurës Civile). Kontrata e dhurimit është lidhur ndërmjet znj. Sofie Bardhi dhe nipit të saj të paditurit Halil Bardhi. Në kontratë thuhet shprehimisht: “Jam pronare e 1/7 pjesë të pasurisë trashëgimore, të rrjedhur nga trashëgimlënësi Ismail Bardhi, e pikërisht të një sipërfaqe toke të përbërë nga 3177 m² e ndodhur aktualisht në lagjen nr. 17 të qytetit të Durrësit ku sot ndodhen të ndërtuar shtypshkronja “10 Korriku”, pallate, lulishte, etj. E drejta e pronësisë time me pjestarët e tjerë ku unë kam 1/7 pjesë të kësaj prone vërtetohet me regjistrimin në regjistrin e hipotekës nr. 718, datë 12.7.1995. Pjesën time të pandarë ia dhuroj nipit tim Halil Bardhi”.

Paditësit pretendojnë se dhuruesja ka dhuruar disa të drejta që nuk i ka fituar vetë. Sipas tyre, paditësit së bashku me dhuruesen, me vendimin nr. 434, datë 18.04.1994 të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, vetëm janë njohur pronarë dhe të drejtën e pronësisë do ta realizonin më vonë nëpërmjet kompensimit dhe parablerjes, në përputhje me ligjin nr. 7698, datë 15.4.1993. Paditësit arsyetojnë, vendimi i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave na ka njohur një të drejtë, por nuk na ka kthyer pronë, d.m.th nuk kemi fituar të drejta pronësie. Dhuruesja Sofie Bardhi ka dhuruar një pronë që nuk e kishte fituar. Sipas nenit 762 të Kodit Civil, dhuruesi ka të drejtë të dhurojë vetëm pasurinë e tashme, atë që ka dhe, nëse dhurimi përfshin pasurinë e ardhshme, dhurimi për këtë pjesë është i pavlefshëm. Dhuruesja nuk ka fituar të drejta pronësie dhe, duke mos fituar të drejta pronësie, nuk mund të bëjë tjetërsime pronësie.

Është fakt i njohur, tashmë, që Kushtetuta e vitit 1976 kishte shpallur “de jure” monopolin e shtetit mbi çdo degë e nëndegë të ekonomisë. Në vitin 1991, me ligjin nr. 7491, datë 29.4.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese” u shfuqizua kushtetuta e vitit 1976 dhe u sanksionuan, ndër të tjera, parimet themelore për krijimin dhe zhvillimin e ekonomisë së tregut. Parimet e ekonomisë së tregut u shtjelluan edhe me ligje të tjera të hartuara dhe të miratuara nga Parlamenti Shqiptar. Me anë të këtyre ligjeve filloi procesi i “vetëshpronësimit” të shtetit në favor të pronësimit të individëve.

Krahas procesit të privatizimit të pronës shtetërore, shteti i ri demokratik mori përsipër detyrimin moral dhe ligjor për të vënë në vend padrejtësitë e shtetit të mëparshëm, në dëm të ish - pronarëve. Me ligjin nr. 7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” shteti mori përsipër t’u kthejë ish - pronarëve ato prona që mund të ktheheshin faktikisht dhe juridikisht.

Detyra kryesore e ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave ishte konfirmimi nëse ish-pronarëve ose trashëgimtarëve të tyre, u ishte shpronësuar, konfiskuar, shtetëzuar apo marrë prona në çdo mënyrë të padrejtë.

Së dyti, sipas ligjit të mësipërm, komisionet e krijuara për kthimin dhe kompensimin e pronave të ish-pronarëve duhet të hetonin:

- nëse prona është e pandryshuar apo ka pësuar ndryshime;
- është e lirë apo e zënë; dhe
- kur prona është truall, çfarë objektësh ka përsipër, nëse këto objekte janë privatizuar apo jo.

Në funksion të gjendjes, komisionet e kthimit dhe të kompensimit të pronave, pas njohjes të qënies ish-pronar përcaktojnë nëse prona :

duhet të kthehet;

duhet të kompensohet, të kompensohet në letra me vlerë, me lekë apo me pronë ekuivalente;

duhet të përfitojë ish-pronari të drejtën e parablerjes për ndërtimet e bëra nga shteti mbi truallin pronë e tij.

Dhuruesja pretendon se ka fituar nga vendimi nr. 434, datë 18.4.1994 i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave:

- 1/7 e pronësisë të objektit ish-pronë e trashëgimlënësit të saj;
- 1/7 e të drejtës së parablerjes, të parashikuar nga neni 21 i ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993; dhe
- 1/7 e së drejtës së kompensimit të parashikuar nga neni 16/b i ligjit nr. 7698, datë 15.04.1993.

Me pretendimet e mësipërme është mbrojtur gjatë gjykimit edhe i padituri Halil Bardhi, pranuesi i dhurimit.

Gjykata e Shkallës së Parë Durrës ka pranuar pjesërisht kërkesë - padinë e paditësve, duke e konstatuar pjesërisht të pavlefshme kontratën e dhurimit me arsyetimin:

I padituri duke mos ushtruar të drejtën e parablerjes nuk ka fituar të drejtën e pronësisë dhe të

drejta të tjera reale.

Vetëm për të drejtën e pronësisë të fituar me anë të kompesimit, siç parashikon vendimi nr. 434, datë 18.4.1994 i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, kontrata e dhurimit është e vlefshme.

Gjykata e Apelit Durrës ka ndryshuar vendimin e gjykatës së shkallës së parë, duke rrëzuar padinë e paditësve si të pabazuar në ligj e në prova me arsyetimin se nëpërmjet kontratës së dhurimit është bërë kalimi i një të drejte reale mbi një send.

Nga provat e administruara nga Gjykata e Shkallës së Parë Durrës dhe të pranura nga Gjykata e Apelit Durrës nuk del se çfare të drejtash kanë fituar trashëgimtarët e ish-pronarit. Për pasojë, nuk del se çfarë të drejtash ka fituar dhuruesja.

Nga aktet e dosjes, nuk është përcaktuar dhe individualizuar trualli me sipërfaqe 3177 m², për të cilin është njohur e drejta e pronësisë ku ndodhet ai, cilat prej objekteve të shtypshkronjës “10 Korriku” ndodhen mbi këtë sipërfaqe, objektet e ndodhura mbi këtë sipërfaqe janë privatizuar apo jo.

Në dosje nuk është administruar vendimi origjinal nr. 434, datë 18.4.1994 i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Përmbajtja e këtij vendimi del në mënyrë të prejardhur nga tri prova të administruara për këtë fakt. Keto prova janë :

1. hkresa nr. 288/1, datë 20.4.1994 e hartuar nga Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave pranë Bashkisë Durrës, dërguar Degës së Agjencisë Kombëtare të Privatizimit dega Durrës;

2. vërtetimi i pronësisë, lëshuar nga Zyra e Hipotekës Durrës, datë 12.7.1995; dhe

3. vërtetimi i pronësisë i lëshuar nga Zyra e Hipotekës Durrës, më datë 27.11.1996.

Nga shkresa nr. 288/1, datë 20.4.1994 dhe vërtetimi hipotekor i datës 12.7.1995 del e njëjta përmbajtje dhe konkretisht: “... të njohë të drejtën e pronësisë trashëgimtarëve të Ismail Bardhit mbi një sipërfaqe tokë prej 3177 m².

Mbi këtë sipërfaqe ka qenë ndërtuar shtëpia e tyre, shteti për efekt të planit rregullues prishi shtëpinë e ngritur dhe u ndërtuan lulishte, pallate dhe një pjesë e shtypshkronjës “10 Korriku”.

Në bazë të nenit 21 të ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993 dhe udhëzimit të Këshillit të Ministrave nr. 13, datë 18.10.1993, pika 5, i lind e drejta e parablerjes.

Sipërfaqja e truallit që zë prona e pronarit në shtypshkronjë është 1140 m², nga këto sipërfaqe ndërtimi janë 342 m² (në korpusin qëndror), ndërsa 798 m² janë sipërfaqe funksionale (oborr). Ndërsa diferenca prej 2037 m² i kompensohet në bazë të nenit 16 pika “a” e ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993”.

Vërtetimi i pronësisë i datës 17.11.1996 është i ndryshëm nga vërtetimi i datës 12.7.1995. Në vërtetimin e dytë të pronësisë është fiksuar: “Vërtetohet se në favor të trashëgimtarëve të z. Ismail Bardhi është bërë shtesë e vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave me nr. 434/1, datë 5.11.1996 si më poshtë:

“Kjo sipërfaqe 1140 m² i njihet, pra i kthehet dhe mbas blerjes së objekteve nga pronari, për këtë sipërfaqe, kjo pronë mbetet në pronësi të pronarit”.

E drejta e parablerjes dhe e drejta e kompensimit prejardhjen e kanë në të drejtën reale të pronësisë mbi truallin që nuk u është kthyer ish-pronarëve për faktin se është konsideruar i zënë.

Ish-pronarët nuk rezulton që të jenë kompensuar, por do të kompensohen dhe sipas vendimit nr. 3025, datë 7.11.1995 të Gjykatës së Rrethit Durrës do të kompensohen me truall ekuivalent.

Nga provat e mësipërme nuk del në mënyrë të qartë se ku bie konkretisht trualli me sipërfaqe 3177 m², i njohur në pronësinë e trashëgimtarëve të ish-pronarit nga Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. Në ç’raport është kjo sipërfaqe trualli me shtypshkronjën “10 Korriku.”

Në provat që cituam më sipër, thuhet se: Mbi truallin me sipërfaqe 3177 m² është ndërtuar një pjesë e shtypshkronjës “10 Korriku”, por nuk përcaktohet sa është kjo pjesë. Nga aktet e dosjes, ky moment ngelet i errët dhe i pa sqaruar. Është e nevojshme të përcaktohet sipërfaqja e kësaj pjese dhe objektet që ndodhen mbi këtë pjesë, se me të lidhen drejtpërdrejtë e drejta e parablerjes.

Në çështjen objekt gjykimi nuk vihet në diskutim qenia pronar dhe fitimi i kësaj pronësie me anë trashëgimi por volumni i të drejtave të parashikuara nga instituti i parablerjes.

E drejta e parablerjes parashikohet si nga Kodi Civil, ashtu edhe nga ligji nr. 7698, datë 15.4.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”. Baza ligjore mbi të cilën bazohet zgjidhja e mosmarrëveshjes objekt gjykimi, është neni 21 i ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993. Në këtë dispozitë është sanksionuar: “Në trojet, tokat bujqësore ose jo bujqësore të zëna me ndërtime shtetërore, si dyqane, magazina, punishte, etj., ish - pronarët kanë të drejtën e parablerjes së këtyre

objekteve, kur privatizohen me çmimet e përcaktuara sipas dispozitave në fuqi”.

E drejta e parablerjes, e parashikuar nga neni 21 i ligjit nr. 7698, është një e drejtë e mundshme për t’u realizuar në potencë për ato objekte që janë ndërtuar nga shteti në tokën e ish - pronarit e vazhdojnë të jenë në pronësi të tij dhe që shteti vendos t’i privatizojë.

Gjykatat nuk kanë bërë një cilësim të saktë të fakteve dhe veprimeve që lidhen me mosmarrëveshjen. Nga provat e administruara nuk del e qartë jo vetëm pjesa që zë ndërtimi i shtypshkronjës, por nuk përcaktohet se me kë kufizohet trualli me sipërfaqe 3177 m2 në ç’pjesë të këtij trualli janë objektet që do të privatizohen me anë të parablerjes, çfarë janë këto objekte, pozicioni i tyre, kufitarët dhe ajo që është më kryesorja nëse këto objekte vazhdojnë të jenë në pronësi të shtetit apo janë shitur dhe kthyer në pronë private para daljes së vendimit nr. 434, datë 18.4.1994 të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.

E drejta e pronës private, sipas nenit 41 të Kushtetutës, është një e drejtë e njohur dhe e garantuar. Paragrafi i dytë i nenit 41 të Kushtetutës përcakton mënyrat e fitimit të pronësisë. Sipas këtij paragrafi, prona fitohet me dhurim, me trashëgim, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.

Prona është një e drejtë, është pushteti i një subjekti mbi një send të njohur dhe të garantuar në interesin e vetë titullarit. Nga teksti i kontratës së dhurimit dhe provave të tjera nuk bëhen të njohura sendet objekt të së drejtës së parablerjes. Kontratata është një mënyrë e transferimit të pronësisë dhe të drejtave të tjera. Në kontratën objekt gjykimi nuk vihet në diskutim vullneti i palëve kontraktuese, as shkaku i lidhjes së kësaj kontrate, as forma, por objekti i kontratës. Për të arritur në konkluzione të sakta duhet të analizohet nëse objekti i kontratës së dhurimit është:

- i mundshëm,
- i ligjshëm,
- i përcaktuar ose që mund të përcaktohet.

Thelbi i fitimit të pronësisë, me titull të prejardhur, qëndron në faktin që pronari i ri e fiton pronësinë mbi sendin, vetëm në qoftë se tjetërsuesi është pronar i tij. Këtu vlen të theksohet parimi sipas të cilit asnjëri nuk mund t’u transferojë të tjerëve më shumë të drejta nga sa ka ai vetë.

I padituri ka pretenduar se dhuruesja ka fituar të drejta reale mbi disa sende pronë e shtetit me anë të vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, por nuk i përcakton këto sende. Sipas të paditurit, këto të drejta i kanë kaluar atij me kontratën e dhurimit.

Me provat e administruara, nuk mund të konkludohet se çfarë të drejtash kanë fituar trashëgimtarët e ish-pronarit dhe konkretisht dhuruesja Sofie Bardhi. Pa u përcaktuar të drejtat e fituara nuk mund të diskutohet për transferimin e këtyre të drejtave. Pronari nuk mund të kalojë më shumë të drejta se ato që ka.

Prandaj është e domosdoshme të administrohej vendimi nr. 434, datë 18.4.1994 i Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (neni 467/e e Kodit të Procedurës Civile) dhe skica shoqëruese. Gjithashtu, ishte e nevojshme të hetohej, duke thirrur ekspert dhe duke marrë prova të tjera, nëse ka apo jo objekte mbi truallin e ish - pronarit, cilat janë këto objekte, janë privatizuar apo jo, se në qoftë se objektet janë privatizuar e drejta e parablerjes nuk mund të realizohet. Duke mos u realizuar e drejta e parablerjes, kjo e drejtë nuk mund të transferohet tek të tjerët. Prandaj është e nevojshme të përcaktohen ndërtimet shtetërore që ndodhen mbi truallin e ish - pronarit.

Pa u përcaktuar të drejtat e fituara, ne gjyqtarët në pakicë mendojmë se nuk ka vend për njehsimin e praktikës gjyqësore.

Gjyqtarë: S. Spiro, Y. Myrtja