



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E LARTË
KOLEGJI CIVIL**

Nr. 11243-04362-00-2014 i Regj. Themeltar

**VENDIM
NË EMËR TË REPUBLIKËS**

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, i përbërë nga:

Ervin PUPE - Kryesues
Artur KALAJA - Anëtar
Sandër SIMONI - Anëtar

Sot me datë 11.04.2022, mori në shqyrtim në dhomën e këshillimit çështjen civile me nr. 11243-04362-2014, datë 04.11.20114 regjistrimi, që i përket:

PADITËS: Demir Bkanaçi

I PADITUR:
1. Mark Pllana;
2. Nete Pllana;
3. Julian Pllana

OBJEKTI:
1. Interpretimin e kontratës nr. 1106, datë 09.03.1998 duke e konsideruar si një kontratë shitjeje me kusht;
2. Detyrimin e palës së paditur të më njohë pronare mbi tokën arë prej 4790 m² e ndodhur në parcelën nr. 63/11 në vendin e quajtur “Gjon Preni”

BAZA LIGJORE: Neni 32 e vijues i K.Pr.Civile dhe nenet 149, 162, 163, 168, 193, 659, 660, 662, 663, 681, 684, 705, 706, 711, 712, 750, 751 të K.Civil

KOLEGJI CIVIL

pasi dëgjoi relatimin e gjyqtarit Ervin Pupe dhe diskutoi në dhomë këshillimi çështjen në tërësi,

VËREN:

I. Rrethanat e çështjes

1. Para Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, me datë 07.06.2010 është ngritur një padi me objekt dhe shkak ligjor sikurse përcaktohet në pjesën hyrëse.

2. Nga aktet e fashikullit të gjykimit ka rezultuar e provuar se, me AMTP-në Nr. 684, datë 01.08.1994, familja bujqësore me kryefamiljar të paditurin z. Mark Pllana, 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.

3. Midis palëve ndërgjyqëse, paditësit Demir Bakanaçi dhe të paditurit Mark Pllana është përfunduar Kontrata e Qirasë Nr.1106/781, datë 09.03.1998, në Durrës, para noterit B. Troci, anëtar i Dhomës së Noterisë Durrës. Sipas kontratës së mësipërme, i padituri Mark Pllana i jep paditësit me qira, një sipërfaqe prej 4 790 m², në parcelën 63/11 sipas AMTP-së Nr.684, datë 01.08.1994. Kjo tokë jepet me qira me afat 30 vjeçar, kundrejt një qiraje të përgjithshme prej 500 mijë lekë, shumë e likujduar jashtë zyrës noteriale dhe për të gjithë periudhën e qirasë. Përveç parashikimeve të mësipërme, 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”.

4. Të paditurit rezultojnë jashtë shtetit. Me prokurën e posaçme Nr.3434/541, datë 15.08.2013, të përpiluar para noterit B.Troci, në Durrës, të paditurit Mark Pllana, Nete Pllana dhe Julian Pllana kanë autorizuar të afërmin e tyre Zef Pllana që të kryejë procedurat për regjistrimin e pronës prej 4 790 m² në ZVRPP Durrës. Po ashtu, palët e paditura kanë autorizuar këtë përfaqësues, të marrë vendimin nga Këshilli i Kujdestarisë për të miturën Eriona Pllana dhe më pas të nënshkruajë aktin noterial të shitjes në favor të Z. Demir Bakanaçi, duke qënë plotësisht i lirë që të vendosë vetë për kushtet e kontratës.

5. Në datën 10.11.2009, paditësi i është drejtuar me shkrim përfaqësuesit të të paditurve, z. Zef Pllana, 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 përispër që të firmosë 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.

6. Sa më sipër, paditësi duke qënë në posedim të sendit objekt gjykimi, i është drejtuar gjykatës me padi njohje pronar kundrejt palëve të paditura, duke pretenduar se ka fituar pronësinë mbi sendin objekt gjykimi me parashkrim fitues me titull, me mirëbesim sipas nenit 168 të Kodit Civil. Si në gjykimin në gjykatën e shkallës së parë ashtu edhe në gjykimin në apel, të paditurit janë gjykuar në mungesë, pasi rezultojnë se janë jashtë shtetit.

7. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, (me trup gjykues të përbërë nga znj. Mimoza Margjeka), me vendimin Nr. 1238/3784, datë 03.05.2012, ka vendosur:

“1. Rrëzimin e kërkesëpadisë së paditësit Demir Bakanaçi me të paditur Mark Pllana, Nete Pllana, Julian Pllana dhe Eriona Pllana dhe palë të tretë ZVRPP Durrës si të pabazuar në prova dhe ligj. 2. Shpenzimet gjyqësore siç janë bërë. 3. Kundër këtij vendimi lejohet ankim nga palët brenda 15 ditëve nga e nesërmja e shpalljes në Gjykatën e Apelit Durrës. Për palët në mungesë e drejta e ankimit fillon nga marrja dijani mbi vendimin.”

8. Ndër të tjera, kjo Gjykatë ka arsyetuar se: “...Në kontratën e qerasë nuk është shprehur vullneti i gjithë bashkëpronarëve të kësaj sipërfaqes toke por vetëm i njerit prej tyre i cili kishte të drejtë të kryente veprime për administrimin e tokës por jo për tjetërsimin e saj. Prona, që të jepej me qera, duhet të ishte e regjistruar pranë ZVRPP Durrës në emër të qeradhënësit dhe sipas nenit 826 i K.Civil “kontrata e qerasë e pasurive të paluajtshme që shërben për kultivimin bujqësor për një kohë mbi nëntë vjet duhet të behet me akt noterial dhe të regjistrohet”. Përveç kontratës së qerasë, paditësi ka paraqitur si provë dhe një prokurë të posaçme, nr. 2434 date 15.08.2003 në të cilën është shënuar se, të paditurit Mark Pllana, Nete Pllana dhe Julian Pllana caktojnë si përfaqësues ligjorë të tyre Z. Zef Prend Pllana, të cilit i japin të drejtë që të bëjë regjistrimin prane ZVRPP Durrës të një sipërfaqe toke prej 4790 m², të marrë vendimin nga Këshilli i Kujdestarise për fëmijën e mitur, Erjona Pllana dhe më pas të nënshkruaje aktin noterial për tjetërsimin e kesaj prone në emër të paditësit.

9. Gjatë gjykimit rezultoi se mes palëve nuk ka konflikt për këtë pronë. Fakti që nga përfaqësuesi nuk janë kryer veprimet administrative për regjistrimin e pronës, nuk mund të përdoret si provë para gjykatës për të bërë interpretimin e kontratës së qerasë si kontratë shitje, pasi kjo kontrate qeraje në vetvete nuk i plotëson kushtet ligjore që të interpretohet si kontrate shitje. Në një pikë të

kësaj kontrate qeraje është vendosur që palët pas daljes së ligjit për shitjen e tokës bujqësore do të bënin kontrate shitje mes tyre. Që të realizohet një tjetërsim prone duhet të plotësohen disa kushte ligjore të cilat në rastin konkret nuk janë plotësuar dhe konkretisht: 1) Prona duhet të jetë e regjistruar pranë ZVRPP Durrës dhe vetëm pas regjistrimit të pronës palët kanë të drejtë të lidhin kontratë shitje; 2) Duhet të shprehet vullneti i të gjithë bashkëpronareve në kontratë.”

10. **Kundër Vendimit nr. 1238/3784, datë 03.05.2012**, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, ka bërë ankim paditësi, z. Demir Bakanaçi, i cili ka kërkuar ndryshimin e vendimit dhe pranimin e padisë, duke parashtruar se:

- gjykata në mënyrë të gabuar deklaroi se vetëm pasi të paditurit të kryejnë veprimet administrative të regjistrimit të pronës në ZVRPP, mund të kryhen veprimet e shitjes;
- pala paditëse ka fituar pronësinë mbi sendin me parashkrim fitues, pasi plotësohen kushtet e parashikuara nga neni 168 i K.Civil, pasi sendi është poseduar realisht për 14 vjet;
- gjykata nuk është shprehur se kush është pronari real i tokës arë; paditësi apo të paditurit.

11. **Gjykata e Apelit Durrës**, me vendimin nr. 10-2014-2291/563, datë 07.07.2014 ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit nr. 3784/1238, datë 03.05.2012 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës. Kundër këtij vendimi mund të bëhet rekurs brenda 30 ditëve në Gjykatën e Lartë.”

12. Ndër të tjera kjo Gjykatë ka arsyetuar se në lidhje me pikën e parë të objektit të padisë, çmon se Kontrata e Qirasë Nr.1106/781, datë 09.03.1998, përpiluar në Durrës, para noterit B. Troci, nuk mund që të interpretohet si kontratë shitjeje me kusht pezullues, pasi jemi para një veprimi juridik “nul” dhe si i tillë, nuk mund të interpretohet.

13. Pavarësisht terminologjisë së përdorur nga palët për ta konsideruar këtë kontratë edhe si kontratë shitjeje, ligjërisht, ky paragraf nuk mund të konsiderohet si kontratë shitjeje me kusht pezullues. I padituri Mark Pllana është vetëm njëri nga bashkëpronarët e tokës për të cilën ka marrë çmimin prej 500 mijë lekësh, dhe që ka shprehur vullnetin që toka të jepet si fillim me qira, dhe më pas të shitet në momentin që do të lejohet shitja e tokës bujqësore.

14. Gjykata e apelit, kryesisht, konstaton se Kontrata Nr.1106/781, datë 09.03.1998, e përfunduar para noterit B. Troci, Durrës, është absolutisht e pavlefshme. Si kontrata e qirasë në përmbajtje, ashtu edhe klauzola për shitjen e tokës kur të fillonte regjistrimi i tokave bujqësore, janë të lidhura pandashmërisht me njëra tjetrën, ndaj tërësisht, kontrata konsiderohet “nul”. Kjo kontratë është lidhur në kundërshtim me ligjin (nenet 92/a, 200, 222 të K.Civil), pasi qiradhënësi (i padituri Mark Pllana) nuk ka qenë pronar i vetëm i tokës arë të dhënë me qira. Qiradhënësi është vetëm një nga anëtarët e familjes bujqësore, për të cilën është dhënë AMTP-ja Nr.684, datë 01.08.1994. Kjo familje bujqësore, referuar gjendjes familjare në datën 01.08.1991 ka qenë e përbërë nga 4 anëtarë. Si njëri nga bashkëpronarët, i padituri Mark Pllana, mund të dispononte vetëm për pjesën e tij nëse do e kishte të ndarë/pjesëtuar, por jo edhe ne emër të bashkëpjesëtarëve të tjerë.

15. Gjykata e apelit, në lidhje me pikën e dytë të objektit të padisë, çmon se edhe ky kërkim nuk qëndron, pasi nuk plotësohen kushtet e parashikuara nga neni 168 i Kodit Civil në lidhje me këtë mënyrë fitimi pronësie. 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. 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.

16. Gjykata e apelit çmon se pretendimi i palës paditëse se duhet të fitojë pronësinë edhe për shkak të dhënies së pëlqimit të të gjithë anëtarëve të familjes bujqësore (të të paditurve) me prokurën e posaçme së datës 15.08.2013, nuk është një pretendim që lidhet me këtë objekt gjykimi, për të cilën paditësi ka vënë në lëvizje gjykatën (pasi nuk kërkohet detyrimi i të paditurve për të lidhur kontratën e

shitjes). Me anë të kësaj prokure, të paditurit kanë autorizuar një person tjetër (Zef Pllanën) që të kryejë shitjen e pronës në emër e për llogari të tyre tek paditësi (neni 64 i K.Civil), ndonëse përfaqësuesi ka hequr dorë nga prokura (76/d i K.Civil) referuar përgjigjes së kthyer paditësit mbi kujtesën noteriale të këtij të fundit.

17. **Kundër vendimit nr. 10-2014-2291/563, datë 07.07.2014**, të Gjykatës së Apelit Durrës, me datë 05.08.2014, ka paraqitur rekurs, paditësi, z. Demir Bakanaci, i cili ka kërkuar ndryshimin e vendimeve të dy gjykatave dhe pranimin e padisë duke parashtruar këto shkaqe:

- vendimet e gjykatave më të ulëta janë të pabazuara në ligjin material;
- pasuria objekt gjykimi është poseduar nga paditësi që në datë 09.03.1998 kur është lidhur kontrata me palën e paditur, z. Mark Pllana si kryefamiljar i familjes bujqësore e cilësuar si kontratë qeraje deri në momentin kur do të fillonte zbatimi i ligjit nr. 7501. Pas këtij momenti kjo kontratë do të konsiderohej si kontratë shitje;
- Kontrata objekt gjykimi është lidhur me vullnetin e të gjithë anëtarëve të familjes bujqësore, konkretisht kryefamiljari e ka dhënë vullnetin me kontratën e datës 09.03.1998, kurse anëtarët e tjerë me prokurën e posaçme nr. 2434 rep., datë 15.08.2003. Nga ana tjetër, anëtarja tjetër e mitur Erjona Pllana ka mbi tetë vjet që është bërë madhore;
- Sikurse ka rezultuar nga aktet e fashikullit të gjykimi i jam drejtuar disa herë të paditurve, por nga ana e tyre nuk është shfaqur asnjë interes mbi këtë pasuri;
- Ndryshe nga sa arsyetojnë gjykatat më të ulëta kontrata me nr. Nr.1106/781, datë 09.03.1998 duhet interpretuar si kontratë shitje dhe për efekt nenit 168 të Kodit Civil si veprim juridik që ka si synim kalimin e pronësisë;
- Gjykata e Apelit Durrës ka marrë tagrat e të paditurve dhe ka mbrojtur interesat e tyre në kushtet kur vetë palët e paditura nuk kanë patur pretendime se kjo kontratë ka cënuar të drejtat e tyre të bashkëpronësisë;
- Në rastin konkret plotësohen të gjitha kushtet e parashikuara nga neni 168 i Kodit Civil për fitimin e pronësisë mbi sendin objekt gjykimi nga paditësi.

II. Vlerësimi i Kolegjit Civil

18. Duke u bazuar në rrethanat e rastit konkret, Kolegji çmon të rëndësishme të sjell në vëmendje, se në praktikën e gjykatave më të ulëta janë hasur probleme të interpretimit të nenit 168 të Kodit Civil, çka ka shkaktuar jo rrallë herë edhe praktika të ndryshme gjyqësore. Nga Gjykata e Lartë, deri më sot, nuk janë përcaktuar kritere të qarta dhe të unifikuara, për të orientuar praktikën gjyqësore mbi kuptimin e kësaj dispozite; mbi kuptimin e veprimeve juridike që kanë për qëllim kalimin e pronësisë; mbi kuptimin e veprimeve që nuk janë të ndaluara nga ligji, si kushte-premisa për fitimin e pronës, me këtë mënyrë origjinale; mbi fushën e zbatimit të nenit 168 etj.

PËR KËTO ARSYE,

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, në bazë të neneve 481 dhe 482/a të Kodit të Procedurës Civile:

VENDOSI:

1. Kalimin në seancë gjyqësore për shqyrtimin e çështjes civile me nr. 11243-03973-2014, me qëllim njësimin e praktikës gjyqësore mbi interpretimin e nenit 168 të Kodit të Procedurës Civile, në lidhje me këto çështje:

1) Me termin “*veprim juridik për kalimin e pronësisë*”, sipas nenit 168 të Kodit Civil, do të kuptohen ngushtësisht vetëm veprimet juridike sipas përkufizimit të nenit 79 të Kodit Civil 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 Kodit Civil, në raport me veprimet juridike në shkelje të dispozitave që shkaktojnë pavlefshmëri relative dhe absolute të veprimit juridik?

2. Zhvillimin e seancës gjyqësore me datë 13.06.2022, ora 13:00;

3. Urdhërohet publikimi i këtij vendimi të ndërmjetëm, në faqen elektronike të Gjykatës së Lartë;

4. Urdhërohet sekretaria gjyqësore të njoftojë palët, për datën dhe orën e seancës gjyqësore.

Tiranë, më 11.04.2022

ANËTAR
Sandër SIMONI

ANËTAR
Artur KALAJA

KRYESUES
Ervin PUPE