

Fitimi i pronësisë në ndërtesat e reja dhe njësitë e veçanta të tyre

Avokat Vangjel Kosta

Abstrakt

Në ndërtimet “e reja” praktika gjyqësore dhe ajo administrative e regjistrimit të pasurive të paluajtshme po ndeshet në vazhdimësi me probleme të ndryshme lidhur me mënyrën dhe kohën e fitimit të pronësisë mbi këto ndërtime.

Duke marrë shkak nga këto problematika po hedh një vështrim krahasues të kontratave tipike që lidhen me këto marrëdhënie. Në shumicën e këtyre kontratave ndeshim tipin e “kontratës së sipërmarrjes” të cilën e gjejmë të lidhur, goftë në rastin e marrëdhënieve të pronarëve të truallit me subjektin tregtar që financon ndërtimin, apo realizon ndërtimin (në shumicën e rasteve këto dy cilësi ndërtues-financues bashkohen në të njëjtin subjekt), ashtu edhe në kontratat që ndërtues-financuesi lidh me personat që kërkojnë të bëhen pronarë të njësisë të veçanta të objektit në ndërtim.

Kjo praktikë shtrihet nevojën e debatit teorik, por edhe me vlerë praktike, mbi karakteristikat e përbashkëta dhe dallimet ndërmjet këtyre kontratave, pra, të kontratës së “sipërmarrjes” dhe kontratës së “shitjes së sendeve të ardhshme” apo të ndeshur shpesh në praktikë me termin e “premtim shitjes”.

Nisur nga afërsia e legjislacionit shqiptar me atë italian, një vështrim krahasues do të ishte i dobishëm.

Fjalë kyçe: fitimi i pronësisë, regjistrimi i pasurive të paluajtshme, kontrata e sipërmarrjes, kontrata e shitjes së sendeve të ardhshme

1. Kontrata e sipërmarrjes dhe krahasimi me lloje të përafërta kontratash sipas kodit civil italian

Sipas nenit 1655 të Kodit Civil Italian, “kontrata e sipërmarrjes është kontrata me anë të së cilës, njëra palë merr përsipër realizimin e një vepre apo një shërbimi, duke ofruar organizimin e mjeteve të nevojshme dhe menaxhimin e projektit duke mbajtur përsipër rrezikun, kundrejt një shume parash”.

Në analizë të parashikimeve të Kodit Civil Italian referuar kësaj figure kontraktuale, vërejmë se kontrata e sipërmarrjes është një kontratë, e cila mund të paraqitet në formën e realizimit të një vepre apo ofrimit të një shërbimi, ajo krijon detyrime me karakter personal, ka formë të lirë, përveç, rasteve të ndërtimit të pasurive të paluajtshme dhe ndërtimit të anijeve apo avionëve, raste në të cilat duhet të lidhet detyrimisht me shkrim, lidhet kundrejt shpërblimit, krijon detyrime të dyanshme, dhe ka si objekt detyrimin e ofrimit të një rezultati të rënë dakort me porositesin.

Është e dobishme të vërehet, se mbasi i referohet organizimit të mjeteve të nevojshme, Kodi Civil Italian përmend nenin 2082 të tij. Ky nen përmban përkufizimin e figurës së tregtarit, si “ai që kryen në mënyrë profesionale një aktivitet ekonomik të organizuar, me qëllim prodhimin apo shkëmbimin e sendeve apo shërbimeve”. Ky element i kontratës së sipërmarrjes bën të mundur që kjo kontratë të përfshihet në kategorinë e “kontratave tregtare”, të cilat janë praktikisht kontratat e lidhura gjatë ushtrimit të një aktiviteti ekonomik të organizuar dhe cilësimin e sipërmarrësit si një subjekt tregtar, aktiviteti i të cilit konsiston në vënien në dispozicion dhe organizimin e mjeteve, materialeve dhe punës së nevojshme, për realizimin e veprës apo shërbimit të porositur¹. Për këtë arsye, thuhet që kjo lloj kontrate përdoret nga tregtarët të cilët veprojnë në bazë të porosisë së të tretëve, me qëllim realizimin e një rezultati prodhues specifik të kërkuar nga porositesi². Del kështu në pah, edhe një veçanti e kontratës së sipërmarrjes, siç është fakti që realizimi i veprës nga sipërmarrësi nuk bën pjesë në procesin e prodhimitarisë seriale të sendeve, por është realizimi i një vepre specifike të kërkuar nga porositesi³.

Gjithashtu elementi i organizimit në mënyrë autonome të faktorëve produktivë dhe marrjes përsipër të rrezikut tregtar nga ana e sipërmarrësit, bën të mundur identifikimin e ndryshimeve midis kontratës së sipërmarrjes dhe një tjetër lloji kontrate, të quajtur “Kontratë për realizimin e një vepre” dhe të parashikuar, në nenin 2222 të Kodit Civil Italian. Me gjithë ngjashmëritë e hasura në këto dy lloje kontratash, kontrata për realizimin e një vepre, siç përkufizohet nga neni

¹ Nën kujdesin e Mario Bessone, “Istituzioni di Diritto Privato”, G. Giappichelli Editore, Torino, 1998

² Galgano, “Trattato di diritto civile”, vol.2, Cedam, 2009.

³ Galgano, “Diritto Civile e Commerciale”, II.2, Cedam, 2004.

2222, është kontrata me anë të së cilës “një person detyrohet të kryejë një veprë apo një shërbim, kryesisht me anë të punës individuale dhe të pavarur nga porositësi, kundrejt një shpërblimi”. Praktikisht ndryshimi qëndron, në faktin se, në kontratën e sipërmarrjes mbizotëron karakteri organizativ-administrativ i aktivitetit kundrejt karakterit të ofrimit të punës, manuale apo personale të personit të angazhuar në kontratën për realizimin e një veprë.⁴

Për shkak të ndërthurjes së raporteve konkrete që lindin gjatë zbatimit të kontratave, kontrata e sipërmarrjes mund të paraqesë ngjashmëri me lloje të tjera kontratash. Kështu, në rastet kur kontrata e sipërmarrjes ka për objekt realizimin e një pasurie të paluajtshme, përveç detyrimit të realizimit të objektit, do të kemi edhe detyrimin e dorëzimit të objektit, tek porositësi. Në këtë rast kufiri dallues midis kontratës së sipërmarrjes dhe kontratës së shitjes së një sendi të ardhshëm, mund të bëhet i paqartë dhe i vështirë për t’u dalluar. Në mënyrë të ngjashme, sipas nenit 1677 të Kodit Civil Italian, në rastet kur kemi të bëjmë me kontrata sipërmarrje, të cilat kanë për objekt ofrimin e shërbimeve periodike ose të vazhdueshme, kontrata e sipërmarrjes paraqet ngjashmëri me kontratën e furnizimit dhe nenet që rregullojnë kontratën e furnizimit zbatohen edhe për këtë lloj kontrate sipërmarrje.

2. Kontrata e shitjes së sendeve të ardhshme

Kontrata e shitjes së sendeve të ardhshme, është një nga kontratat që paraqet ngjashmëri me kontratën e sipërmarrjes, veçanërisht, në rastet kur ka për objekt shitjen e pasurive të paluajtshme, të cilat nuk janë realizuar akoma.

Kontrata e shitjes së sendeve të ardhshme është një nën-kategori e kontratës së shitjes. Parimi i përgjithshëm i shitjes së sendeve të ardhshme, parashikohet nga neni 1348 i Kodit Civil Italian, sipas të cilit “*transferimi i sendeve të ardhshme mund të rregullohet me kontratë, përveç rasteve të ndaluara nga ligji*” ndërsa neni 1472 i Kodit Civil Italian, rregullon specifikisht këtë lloj kontrate. Sipas këtij neni “*në shitjen që ka për objekt një send të ardhshëm, fitimi i pronësisë verifikohet sapo objekti realizohet*”.

Kjo është dhe një nga karakteristikat kryesore të kësaj lloj kontrate shitje, e cila në fakt konsiderohet një kontratë shitje që prodhon efekte detyruese, prandaj ndryshe nga parimi i përgjithshëm i kontratës së shitjes, transferimi i pronësisë nuk rrjedh nga momenti i shprehjes së vullnetit të palëve, por nga realizimi i faktorëve të tjerë, siç është ekzistenca e sendit të ardhshëm, objekt i kontratës⁵. Pra në mënyrë që kontrata e shitjes, e cila konsiderohet e përfunduar dhe e vlefshme mes palëve, të prodhojë efektin e saj tipik të kalimit të të drejtave të pronësisë mbi

⁴ Nën kujdesin e Mario Bessone, “Istituzioni di Diritto Privato”, G. Giappichelli Editore, Torino, 1998.

⁵ Galgano, “Diritto Civile e Commerciale”, II.2, Cedam, 2004; Cass.Civ. Sez.Un. 12 Maj 2008, n.11656; “Codice Civile e leggi complementari”, Gruppo Editoriale Esselibri-Simone, 2007.

sendin e ardhshëm, është i nevojshëm realizimi i një fakti tjetër juridik, ekzistenca e sendit. Kontrata e shitjes së sendit të ardhshëm, krijon detyrimin në ngarkim të shitësit, që me anë të aktivitetit të tij, të bëjë të mundur ekzistencën e sendit. Vetëm mbas këtij momenti, efekti i transferimit të të drejtës reale të pronësisë mbi sendin, realizohet në favor të blerësit. Fakti që kjo lloj kontrate shitje prodhon efekte thjesht detyruese, përkthehet në një sërë pasojash për sa i përket regjimit të dëmshpërblimit të cilit i nënshtrohet.

3. Kategorizimi i një kontrate si kontratë sipërmarrje apo kontratë shitje e një sendi të ardhshëm

Në rastet kur dyshojmë nëse kemi të bëjmë me një kontratë sipërmarrje, apo me një tip tjetër të përafërt kontraktual, për të identifikuar në mënyrë të saktë llojin e kontratës që palët kanë lidhur mes tyre, identifikim i nevojshëm për të dalluar cili është regjimi juridik që zbatohet konkretisht për kontratën, duhet bërë një analizë e hollësishme e objektit, natyrës së kontratës dhe vullnetit mbizotërues të palëve. Në këto raste identifikimi i llojit të kontratës së lidhur konkretisht midis palëve, përtej emërimit formal, bëhet duke analizuar elementet konkrete të marrëdhënies kontraktuale dhe duke identifikuar cila nga këto elemente mbizotëron mbi tjetrën dhe nxjerrë në pah, njërën apo tjetrën figurë kontraktuale.

Konkretisht për të identifikuar nëse kemi të bëjmë me një kontratë sipërmarrje apo me një kontratë shitje të një sendi të ardhshëm, duhet të analizojmë elementet karakterizuese të këtyre dy lloj kontratash. Kriteret e dallimit janë kryesisht dy:

Kriteri Objektiv: sipas këtij kriteri kontrata e sipërmarrjes dallohet nga kontrata e shitjes së sendit të ardhshëm në bazë të mbizotërimit sasior të elementit punë mbi elementin material. Ky parim është zbatuar kryesisht në legjislacionin e taksave, me anë të D.P.R n.633 të vitit 1972. Megjithatë është ngritur kundërshtimi se në rastin kur ky kriter transferohet jashtë tematikës së taksave, nuk është më mbizotërimi sasior i punës mbi materialin kriter, që ka vlerë thelbësore në dallimin e këtyre dy lloj kontratave, por mënyra sesi puna konsiderohet nga palët e kontratës konkrete.⁶

Kriteri Subjektiv: sipas këtij kriteri duhet analizuar mënyra sesi palët e konsiderojnë objektin që do të realizohet. Pyetja që shtrohet është, nëse palët janë më shumë të interesuara ndaj objektit në vetvete, apo ndaj objektit si pasojë e zhvillimit të një aktiviteti, pra dilema nëse vullneti i palëve të kontratës ka për objekt *transferimin* e sendit apo *realizimin* e tij, me disa karakteristika specifike të porositura⁷.

Kriteri subjektiv është ai më i ndjekuri nga jurisprudenca⁸, ndërkohë që për

⁶ Cass.Civ. Sez.Un. 12 Maj 2008, n.11656

⁷ Cass.Civ. Sez.Un. 12 Maj 2008, n.11656

⁸ Cass. 20.101997, n.10256; Cass.19.11.2002, n.16319; Cass. 2.8.2002, n.11602.

vullnet të palëve nuk duhet kuptuar qëllimi subjektiv, pra opinionin që palët kishin për natyrën e raportit të lidhur mes tyre, por qëllimi praktik i tyre. Nëse ky qëllim praktik përkon me qëllimin e shitjes, në kuptimin që zotërimi i objektit përbën vullnetin e vërtetë dhe të vetëm të marrëveshjes, ndërsa puna është i vetmi mjet për të prodhuar objektin, do të kemi shitje të një sendi të ardhshëm; nëse përkon me qëllimin e sipërmarrjes, në kuptimin që aktiviteti që shërben për realizimin e veprës është qëllimi i vërtetë i kontratës, do të kemi një kontratë sipërmarrje⁹.

4. Kalimi i të drejtave të pronësisë të objektit në të dyja kontratat

Kontrata e Sipërmarrjes: Në lidhje me kalimin e pronësisë të objektit në kontratën e sipërmarrjes të lidhur për ndërtimin e një pasurie të paluajtshme, doktrina juridike që ka trajtuar këtë tematikë, ka arritur në përfundimin, se në rastin kur toka mbi të cilën ngrihet ndërtimi, është në pronësi të porositësit të ndërtimit, ndërtimi lind si pronësi e tij për shkak të parimit të përgjithshëm të fitimit të pronësisë me anë të bashkimit me përzierje. Ndërsa në rastin kur pronësia e tokës mbi të cilën ngrihet ndërtimi është e sipërmarrësit, dhe ky i fundit ka furnizuar edhe materialin e ndërtimit dhe punën për ndërtim, pronari origjinal i ndërtesës është sipërmarrësi. Në këtë rast, ndërtimi do të kalojë në pronësi të porositësit vetëm në momentin e pranimit të ndërtimit nga ky i fundit, pranimi i cili duhet të jepet nga porositësi me shkrim, meqenëse, bëhet fjalë për një akt transferimi të pronësisë së një pasurie të paluajtshme¹⁰.

Kontrata e shitjes së sendit të ardhshëm: siç sqaruar edhe më sipër, nga vetë përkufizimi i nenit 1472 të Kodit Civil Italian, në këtë lloj kontrate “*fitimi i pronësisë verifikohet sapo objekti realizohet*”¹¹. Kjo do të thotë që kontrata e shitjes në vetvete nuk krijon të drejta reale mbi pasurinë, por krijon detyrimin mbi shitësin, që të realizojë pasurinë e paluajtshme dhe të bëjë të mundur transferimin e pronësisë të kësaj të fundit me një akt tjetër të vlefshëm juridik mbasi ekzistenca e objektit të realizohet përfundimisht.

Konkluzione

Fitimi i pronësisë në ndërtimet e “reja” kushtëzohet, si në legjislacionin italian ashtu edhe në atë shqiptar, nga marrëdhënia me pronarin e tokës mbi të cilin realizohet një ndërtim i ri.

Për rrjedhojë, pavarësisht nga emërtimi që i bëhet një kontrate (“sipërmarrje”

apo “ shitje e një sendi të ardhshëm”) në të dyja rastet fitimi i pronësisë mbi të gjithë ndërtimin apo “njësi” të veçanta të tij, është i lidhur me marrëdhënien që ka krijuar subjekti që kërkon të fitojë pronësinë me pronarin e truallit.

Në rastet, kur subjekti tregtar realizon një ndërtim të ri nëpërmjet një marrëdhënie me pronarin e truallit, ai e fiton pronësinë mbi objektin ndërtimor, drejtpërdrejt me ndërtimin e këtij objekti. Të tretët, të cilët kanë lidhur kontrata me të (“sipërmarrje” apo “ shitje e një sendi të ardhshëm”) dhe që kërkojnë të fitojnë të drejta pronësie mbi njësi të veçanta të këtij objekti, nuk mund të fitojnë të drejta pronësie drejtpërdrejt. Fitimi i pronësisë për këtë kategori është e kushtëzuar nga regjistrimi i pronës në regjistrat publikë (ZRPP) nga ana e transferuesit të të drejtave të pronësisë pasi, sipas Vendimit Unifikues të GJL nr. 1/2009, ky regjistrim është kushtëzues për transferimin e të drejtave.

Te drejtat e kontraktuesve në këto raste, nuk krijojnë të drejta reale në vetvete, ato janë dhe i nënshtrohen regjimit të legjislacionit për detyrimet kontraktore. Si të tilla, përmbushja e tyre do të kushtëzohet nga sjellja kontraktore dhe vullneti i palëve, pas regjistrimit të sendit në hipoteke, e cila do të formalizohet në kontratën e shitjes përkatëse që do të lidhet ndërmjet palëve kontraktore. Përmbushja e detyrimit kontraktor për kalimin e pronësisë mund të vendoset nga gjykata nëse palët nuk disponojnë me vullnetin e tyre të lirë, vetëm në kuadër të përmbushjes së detyrimit kontraktor, i cili kushtëzohet që sendi të ekzistojë dhe të jetë i lirë për disponim, në të kundërt konflikti në lidhje me këtë marrëdhënie mund të zgjidhet vetëm në kuadër të përmbushjes së dëmit të shkaktuar nga sjellja kontraktore jo korrekte.

⁹ Cass.Civ. Sez.Un. 12 Maj 2008, n.11656

¹⁰ Cass.Civ. Sez.Un. 12 Maj 2008, n.11656

¹¹ Codice Civile e leggi complementari”, Gruppo Editoriale Esselibri-Simone, 2007.