

Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes dhe praktika gjyqësore që lidhet me të, në vështrim krahasues

Irena Lavdari

Dorëzuar
Universitetit Europian të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkencat Juridike, me profil ``E Drejtë Civile``, për marrjen e gradës
shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor: **Prof.Dr. Mariana Semini-Tutulani**

Numri i fjalëve: 65 000

Tiranë Janar 2016

Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes dhe praktika gjyqësore që lidhet me të, në vështrim krahasues

Irena Lavdari

Dorëzuar
Universitetit European të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkencat Juridike, me profil ``E Drejtë Civile``, për marrjen e gradës
shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor: **Prof.Dr. Mariana Semini-Tutulani**

Numri i fjalëve: 65 000

Tiranë Janar 2016

Përmbajtja

Abstrakt.....	7
Hyrje.....	8
Metodologjia.....	10

Kapitulli I

1. Lindja dhe evoluimi i kontratës së shitjes.....	12
1.1.1 Kontrata e shitjes në të drejtën Romake.....	12
1.1.2 Periudha para viteve 1912.....	14
1.1.3 Periudha pas shpalljes së pavarësisë 1912-1939.....	17
1.1.4 Periudha pas Çlirimit në Shqipëri (1945-1990).....	18

Kapitulli II

2. Rregullimi i kontratës së shitjes sipas legjislacionit shqiptar në fuqi.....	20
2.1 Kuptimi i kontratës së shitjes.....	20
2.1.1 Veçoritë e kontratës së shitjes.....	20
2.1.2 Çasti i lidhjes së kontratës së shitjes.....	21
2.2 Elementët e vlefshmerisë së kontratës së shitjes sipas legjislacionit shqiptar.....	22
2.2.1 Subjektet e kontratës së shitjes.....	23
2.2.2 Objekti i kontratës së shitjes.....	24
2.2.3 Përmbajtja e kontratës së shitjes.....	25
2.2.4 Rëndësia e përcaktimit të çastit të kalimit të së drejtës së pronësisë.....	25
2.2.5 Të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratën e shitjes.....	25
2.2.6 Detyrimet e shitësit në kontratën e shitjes.....	26
2.2.7 Detyrimet e blerësit në kontratën e shitjes.....	34
2.2.8 Zgjidhja e kontratës së shitjes.....	36
2.2.9 Zgjidhja e kontratës nga shitësi.....	37
2.2.10 Zgjidhja e kontratës nga blerësi.....	38
2.2.11 Pasojat e zgjidhjes së kontratës.....	38

2.3 Liria kontraktore si kusht thelbësor për ekzistencën e kontratës së shitjes.

2.3.1 Rëndësia e lirisë kontraktore.....	42
2.3.2 Liria kontraktore sipas legjislacionit shqiptar.....	43
2.3.3 Kufizimi i lirisë kontraktore.....	44

2.4 Interpretimi i kontratës së shitjes.....

2.5 Ngjashmeritë dhe dallimet midis kontratës së shitjes dhe kontratave të tjera të ngjashme.....	48
---	----

Kapitulli III

3. Llojet e kontratave të shitjes të parashikuara nga Kodi Civil në fuqi.....

3.1 Shitja e sendeve të paluajtshme.....

3.1.2 E drejta e parablerjes e parashikuar në legjislacionin shqiptar.....	59
3.1.3 Vështirësi i shkurtër historik për të drejtën e parablerjes në shqipëri.....	60
3.1.4 E drejta e parablerjes sipas Kodit Civil në fuqi.....	61
3.1.5 E drejta e parablerjes e parashikuar në ligjin, “Për kthimin dhe Kompensimin e Pronës”.....	63
3.1.6 Kontrata e shitjes së tokës bujqësore sipas dispozitave të Kodit Civil.....	69

3.2 Shitja e sendeve të luajtshme (sendet në gjini).....

3.2.1 Kontrata e shitjes me dorëzim të pjesshëm.....	71
3.2.2 Kontrata e shitjes me mostër ose sipas modelit.....	73

3.3 Shitja me rezervë e pronës.....

3.4 Llojet e kontratave të shitjes të lejuara në qarkullimin civil.....

3.4.1 Kontrata paraprake e shitjes (premtimi për shitjen).....	86
3.4.2 Shitja e të drejtave dhe sendit të ardhshëm.....	94
3.4.3 Kontrata e shitjes me kredi.....	95
3.4.4 Kontrata e shitjes me kusht riblerje dhe me të drejtë rishitje.....	96
3.4.5 Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe tagrat që rrjedhin prej Kontratës Repo...97	
3.4.6 Kontrata e shitjes elektronike.....	98
3.4.7 Kontrata e shitjes me ankand.....	100
3.4.8 Prokurimet publike.....	106

3.4.9	Kontratat e shitjes në ligjin për mbrojtjen e konsumatorit.....	109
3.4.10	Shitja e mallrave dhe shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit.....	111
3.4.11	Shitja dhe ofrimi i shërbimeve në largësi.....	112
3.4.12	Shitja e energjisë, shërbimet e ujit dhe të telekomunikacionit.....	113

Kapitulli IV

4. Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes në vështrim krahasues.....115

4.1 Kontrata e shitjes në Kodin Civil Italian.....116

4.1.1	Karakteristikat e kontratës së shitjes në të drejtën Italiane.....	116
4.1.2	Forma e kontratës së shitjes sipas legjislacionit Italian.....	117
4.1.3	Llojet e kontratave të shitjeve të parashkuara nga Legjislacioni Italian....	117
4.1.4	Shitja e sendit të ardhshëm.....	117
4.1.5	Shitja e sendeve të përgjithshme (ose sendeve gjenerike).....	118
4.1.6	Shitja e Pasurivë të Paluajtshme sipas legjislacionit Italian.....	119
4.1.7	Shitja me marrëveshje për riblerje.....	120
4.1.8	Shitja me kusht rishitje.....	120
4.1.9	Shitja e sendit të të tjerëve.....	121
4.1.10	Kontrata e shitjes me këste.....	121
4.1.11	Shitja e një pjese të tjetrit.....	122
4.1.12	Shitja me alternativë.....	122

4.2 Kontrata e shitjes në të drejtën Franceze.....123

4.2.1	Kodi Civil Francez.....	123
4.2.2	Tiparet e kontratës së shitjes sipas legjislacionit Francez.....	125
4.2.3	Llojet e kontratave të shitjes sipas legjislacionit Francez.....	126
4.2.4	Premtimi për shitje ose për blerje.....	126
4.2.5	Shitja e pasurive të paluajtshme.....	128
4.2.6	Shitja me kusht.....	130
4.2.7	Shitja me ndërhyrjen e të tretëve.....	121
4.2.8	Shitjet tregtare të normuara.....	132

4.2.9	Shitjet ose shërbimet zinxhir.....	132
4.2.10	Shitjet me ulje dhe likujdimi i mallit.....	133
4.2.11	Shitjet me kredi.....	133
4.2.12	Shitjet në distancë.....	133
4.2.13	Shitjet me shpërblime.....	133
4.3	Kontrata e shitjes e rregulluar nga legjislacioni Gjerman.....	134
4.3.1	Kodi Civil Gjerman.....	134
4.3.2	Shitja e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit Gjerman.....	136
4.3.3	Shitja me këste sipas legjislacionit Gjerman.....	137
4.3.4	Llojet e veçanta të kontratave të parashikuara nga Kodi Civil Gjerman....	137
4.4	Kontrata e shitjes e rregulluar në legjislacionin Anglez.....	139
4.4.1	Forma e kontratës së shitjes në sistemin Anglez.....	140
4.4.2	Kontrata e shitjes së mallrave.....	141
4.4.3	Kontrata e shitjes me kusht sipas legjislacionit Anglez.....	141
4.4.4	Dallimi midis shitjes me këste dhe shitjes me kusht.....	142
4.4.5	Dallimi midis shitjes me kredi dhe shitjes me këste.....	142
4.4.6	Shitja e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit Anglez.....	143
4.5	Kontrata e shitjes e rregulluar në legjislacionit Amerikan.....	144
4.5.1	Forma e lidhjes së Kontratës së shitjes në legjislacionin Amerikan.....	145
4.5.2	Shitja e sendeve të paluajtshme sipas legjislacionit Amerikan.....	146
4.5.3	Kontrata e shitjes me këste në Amerikë.....	149

Kapitulli V

5.	Kontrata e shitjes në aktet ndërkombëtare ku ka aderuar Shqipëria.....	150
5.1	Kontrata e Shitjes e Parashikuar në Marrëveshjen Ndërkombëtare të (CIZG)..	150
5.1.1	Vështrim i shkurtër historik.....	151
5.1.2	Fusha e Zbatimit të Konventës.....	152
5.1.3	Çasti i Lidhjes së Kontratës së Shitjes Sipas Konventës.....	152

5.1.4	Detyrimet e Shitësit dhe të Blerësit në Kontratën e Shitjes të parashikuar nga Konventa.....	154
5.1.5	Llojet kontratave të shitjes për të cilat nuk zbatohet Konventa.....	155
5.1.6	Interpretimi i kontratës së shitjes sipas Konventës.....	156
5.1.7	Dallimet e Konventës me legjislacionin vendas dhe SHBA-së.....	157
5.1.8	Avantazhet dhe Disavantazhet e Konventës së Kombeve të Bashkuara për Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG).....	158
5.2	Inkotermet si një formë e standardizimit në ligjin e shitjes ndërkombëtare.....	161
5.2.1	Pengesa ligjore për shitjen ndërkombëtare.....	162
5.2.2	Parimet dhe rregullat kryesore për efikasitetin ekonomik dhe autonominë e palëve.	163
5.2.3	Ndikimi i ndryshimeve teknologjike në tregtinë ndërkombëtare dhe termat tregtare.....	171
5.2.4	Rëndësia e zakoneve dhe praktikave tregtare të njohura në realitetin komercial.....	174
5.2.5	Rëndësia e rregullave për kalimin e rrezikut.....	180
5.2.6	Vështrim historik rreth lindjes dhe zhvillimit të termave tregarë (Inkotermave), në shqipëri.....	184
5.3	Kategoritë e Termave Tregtar të parashikuara nga Inkotermet 2010.....	185
5.3.1	EXW (Ex work), vend i përcaktuar.....	186
5.3.2	FCA (Free carrier), lëvruar në mjet.....	186
5.3.3	FAS (Free alongside ship), lëvruar pranë bordit.....	187
5.3.4	FOB (Free on board), lëvruar në bord.....	188
5.3.5	CIF (Cost, insurance and freight), kosto, sigurim dhe shpenzime transporti...189	
5.3.6	CFR (Cost and freight), kosto dhe shpenzime transporti.....	191
5.3.7	CIP (Carriage and insurance paid to), transport dhe sigurim i paguar deri në	
5.3.8	CPT (Carriage paid to), transporti i paguar deri në.....	192
5.3.9	DAT – Delivered at Terminal (lëvruar në terminal ose port)	193
5.3.10	DAP – Delivered at Place (lëvruar në vëndin e destinacionit).....	194
5.3.11	DDP – Delivered Duty Paid (i lëvruar i zhdoganuar).....	194

5.4	Termat e Destinacionit të cilat janë ndryshuar me Inkotermat 2010.....	195
5.4.1	Termi DES (Delivered Ex ship) lëvruar në anije.....	195
5.4.2	Termi DEQ (DELIVERED Ex Quay) lëvruar në bankinë (i zhdoganuar).....	196
5.4.3	Termi DDU (Delivered Duty Unpaid) lëvruar i pazhdoganuar.....	197
5.4.4	Termi DAF (Delivered at frontier) lëvruar në kufi.....	198
6.	Përfundime dhe konkluzione.....	201
7.	Rekomandime.....	214
8.	Bibliografia.....	218

© Deklarata e Autorësisë

Nën përgjegjësinë time deklaroj, se ky punim është shkruar prej meje, nuk është prezantuar asnjëherë para një institucioni tjetër për vlerësim dhe nuk është asnjëherë botuar i tëri. Punimi nuk përmban material të shkruar nga ndonjë person tjetër, përveç rasteve të cituara dhe refruara.

©E drejta e autorit: Irena Lavdari

Ndalohet çdo prodhim, riprodhim, shitje, rishitje, shpërndarje, kopjim, fotokopjim, përkthim, përshtatje, huapërdorje, shfrytëzim, transmetim, regjistrim, ruajtje, depozitim, përdorje dhe/ose çdo formë tjetër qarkullimi tregtar, si dhe çdo veprim cenues me çfarëdo lloj mjeti apo forme pa lejen përkatëse me shkrim të autorit.

Abstrakt

Kontrata e shitjes është një nga kontratat më të përdorshme në qarkullimin civil, me anën e së cilës kryen pjesa më e madhe e veprimeve tregtare dhe e veprimeve juridike civile. Kontratat e shitjes paraqesin sot një inters të veçantë në lidhje me problematikat social-ekonomike dhe politike që po kalojnë zhvillimet kombëtare dhe ato ndërkombëtare. Ato përbëjnë sot një stimul të pamohueshëm për ndërmarrjen e iniciativave ekonomike të gjithësecilit, qofshin këta shtetas shqiptar apo të huaj, persona juridik publik apo privatë. Me anë të kontratës së shitjes realizohet një funksion i dyfishtë ekonomik. Nga njëra anë qarkullimi i të mirave materiale ose në përgjithësi i të drejtave dhe nga ana tjetër qarkullimi i parasë. Kontratat e shitjes jo në pak raste janë shkak i problematikave të shumta, objekt i konflikteve që trajtohen dhe që kërkojnë zgjidhje në rrugë të ndryshme ligjore. Në këtë kuptim, për shkak të veçorive që paraqet kjo kontratë është e rëndësishme trajtimi i hollësishëm i saj, me qëllim që të nxirret në pah natyra e veçantë juridike e kontratës së shitjes si veprim juridik, elementët e kontratës së shitjes, karakteristikat, kushtet e vlefshmërisë së saj, zgjidhja, mbarimi dhe heqja dorë nga kontrata. Në lidhje me llojet e kontratave të shitjes Kodi Civil shqiptar parashikon vetëm dy lloje kontratash shitjesh, konkretisht shitjen e pasurive të paluajtshme neni 750 dhe shitjen me rezervë të pronës në nenin 746. Por përsa i përket llojeve të kontratave të shitjes, bota e biznesit krijon në mënyrë të pandalshme, gjithmon figura të reja kontratash. Por duke qënë se kontrata e shitjes dhe llojet e saj janë të ngjashme dhe të shumta, është e pashmangshme që ato të konfondohen midis tyre dhe kontratave të tjera që bëjnë kalimin e pronësisë, në këtë kuptim është e rëndësishme studimi dhe trajtimi i këtyre kontratave dhe problematikave që ato paraqesin në lidhje me institutet e ndryshme të së drejtës si përsa i përket transaksioneve kombëtare ashtu edhe atyre ndërkombëtare.

Hyrje

Gjatë tre dekadave të fundit tregtia ndërkombëtare, dhe si pasoj edhe ajo shqiptare është rritur shumë. Kjo shtrirje e madhe në mënyrë të pa diskutuar është lehtësuar nga formimi i rajoneve, njësive ekonomike, politike si dhe nga heqja e kufizimeve ligjore në tregti midis vendeve të ndryshme. Nga njëra anë rritja dhe zhvillimet në fushën e teknologjisë, informacionit dhe telekomunikacionit, kanë stimuluar rritjen e tregtisë ndërkombëtare dhe nga ana tjetër mundësitë e realizimit të kontratave në mënyrë elektronike si faks, email ose internet ka eliminuar kufizimet në distancë e në kohë dhe ka hapur tregjet e reja botërore, të cilat nga ana e tyre kanë çuar në një rritje të vëllimit të tregtisë ndërkombëtare.

Ky punim ka për qëllim trajtimin teorik dhe praktik të kontratës së shitjes, me anë të cilës kalohet e drejta e pronësisë të një sendi. Për shkak të veçorive që paraqet kjo kontratë është e rëndësishme trajtimi i hollësishëm i saj, me qëllim që të nxirret në pah natyra e veçantë juridike e kontratës së shitjes si veprim juridik, elementët e kontratës së shitjes, karakteristikat, kushtet e vlefshmërisë së saj, zgjidhja, mbarimi dhe heqja dorë nga kontrata, si dhe nxjerrja e problemeve reale që ekzistojnë në praktikën gjyqësore, prandaj punimi është i mbështetur mbi raste konkrete. Gjithashtu kjo temë ka si qëllim të paraqesë një panoramë të përgjithshme të llojeve të kontratës së shitjes, në të cilat do të ndalemi vetëm në një trajtim të aspekteve të veçanta të këtyre kontratave, në raport me kontratën e zakonshme. Përgjatë gjithë temës do të ndiqet një teknikë e veçantë e trajtimit të saj, ku do të gërshetohet trajtimi teorik i temës me atë praktik si dhe duke i bërë një krahasim me legjislacionin e huaj të dy sistemeve kryesore të së drejtës, sistemin kontinental dhe atë common-law. Në të do të gjeni arsyetime të ndryshme të gjykatave në raport me çështjet që trajtohen.

Qëllimi kryesor i këtij punimi është krahasimi i kontratës së shitjes dhe llojeve të saj midis dy sistemeve common-law dhe civil-law.

Ky punim nis me një vështrim të shkurtër historik të kontratës së shitjes, duke nisur nga e drejta zakonore shqiptare, për të vazhduar më tej, me të drejtën romake, e cila përbën pikënisjen dhe bazën e studimit dhe njohjen e së drejtës civile në familjen civil law. Një trajtim të veçantë i është bërë kontratës së shitjes nga Kodi Civil i vitit 1929, që trajton më

hollësisht institutet e veçanta të së drejtës civile, ku një vend të rëndësishëm zë dhe kontrata e shitjes. Më pas është parë e nevojshme edhe trajtimi i kësaj kontrate në vazhdim me ligjin me nr.2359 datë 15 nëntor 1956 “Mbi Veprimet Juridike dhe Detyrimet” si dhe Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë miratuar me ligjin nr.6340 datë 26 qershor 1981. Gjatë këtij trajtimi në mënyrë të veçantë jemi ndaluar në trajtimin e konceptit të kontratës së shitjes, të palëve dhe të drejtave të tyre në marrëdhënien juridike të shitjes. Më pas jemi ndaluar në një trajtim të aspekteve të veçanta të kontratës së shitjes, duke evidentuar aspektin teorik dhe duke nxjerr në pah problematikat e saj.

Në një kapitull më vete do të trajtohen llojet e veçanta të kontratës së shitjes, aspektet e tyre të veçanta në raport me kontratën e shitjes, duke evidentuar dallimet me të. Për këtë qëllim në këtë kapitull do të trajtohen edhe dallimet e kontratës së shitjes me kontratën e dhurimit dhe shkëmbimit si kontrata të cilat gjithashtu bëjnë kalimin e së drejtës së pronësisë.

Kapitulli i katërt trajton kontratën e shitjes në legjislacione të shtetit italian, francez, dhe atij gjerman, pasi këto vende kanë më shumë ngjashmëri me atë të vendit tonë. Gjithashtu trajtimi i kontratës së shitjes do të bëhet edhe në legjislacionet e vendeve kryesore të sistemit common-law, kryesisht atij anglez dhe amerikan. Për një kuptim dhe zbatim sa më të mirë të kontratës së shitjes është e rëndësishme të kuptohen institutet e ngjashme të së drejtës civile.

Në kapitullin e fundit do të trajtohen kontratat ndërkombëtare të shitjes së mallrave, duke u ndalur konkretisht në Kontratën e Shitjes të parashikuar në Marrëveshjen Ndërkombëtare të shitjes së mallrave, (CIZG) si dhe Inkotermat të cilat përbëjnë sistemin e rregullave të kodifikuara nga Dhoma e Tregtisë Ndërkombëtare për interpretimin e termave tregtare, që i ofrojnë operatorëve një sistem të shpejtë për përcaktimin në mënyrë të saktë të detyrimeve që lindin në fushën e kontratave të shitjes ndërkombëtare. Në mënyrë të padiskutuar kontratat e shitjes ndërkombëtare kanë nevoja shumë specifike që burojnë nga shumëllojshmëria e sistemeve ligjore që zbatohen për kontrata të tilla.

Metodologjia

Metodologjia që është përdorur gjatë hartimit të tezës së, punimit të doktoraturës është mbështetur në pikëpamjet doktrinare që ekzistojnë në fushën e të drejtës civile për elementet dhe llojet e kontratës së shitjes si dhe problematikat që ekzistojnë në lidhje me to. Gjithashtu, për punimin e diplomës kam shfrytëzuar dhe literaturë shkencore nga botimet e revistave dhe konferencave shkencore si brënda ashtu edhe jashtë vendit, të cilat kanë trajtuar po këto problematika. Të gjitha këto përbëjnë parakushtin e nevojshëm për një punim me vlera teorike dhe praktike, i domosdoshëm për fushën akademike dhe për praktikën gjyqësore.

Gjatë punimit të diplomës kam përdorur disa metoda, të cilat i gjen të kombinuara gjatë gjithë punimit me qëllim që, të jepet një panoramë e plotë duke gërshetuar trajtimin teorik të temës me atë praktik. Pikë së pari, përmes metodës historike kemi trajtuar me hollësi historikun e kronologjisë së lindjes dhe evoluimit të kontratës së shitjes.

Përsa i përket pjesës historike e cila është e përfshirë në këtë punim do të përdorim metodën e krahasimit vertikal i cili orientohet në historinë e zhvillimit të kontratës së shitjes në Shqipëri. Pra me anën e kësaj metode do të tregojmë sesi ka qenë ecuria e evoluimit të elementëve dhe llojeve të kontratës së shitjes, parë kjo edhe në këndvështrimin e situatës aktuale dhe rregullimin konkret të tyre nga legjislacioni aktual në Shqipëri. Gjithashtu, gjatë këtij punimi është përdorur metoda krahasuese. **Metodat mikrokrahasuese** që do të përdoren synojnë në krahasimin e instituteve dhe problemeve të vecanta që shfaq kontrata e shitjes brënda të njëjtës familje të së drejtës. Përsa i përket pjesës së krahasuar në këtë punim do të përdoren **metoda makrokrahasuese** duke krahasuar me njëri-tjetrin sistemin juridik kombëtar me atë ndërkombëtar midis dy sistemeve, common-law dhe civil-law. **Përmes metodës së analizës** synohet të bëhet analizimi i zbrazëtirave ligjore në legjislacion dhe dispozitat ligjore që kanë kuptime të ndryshme, për të cilat paraqitet nevoja e interpretimit të tyre.

Përmes këtyre metodave shkencore synohet që në mënyrë sistematike të rriten informacionet për zgjerimin e njohurive për çështjet e rregullimit të llojeve të kontratave të shitjes nga Kodi Civil Shqiptar dhe legjislacionit ndërkombëtar. Sigurisht, që në këtë punim

janë paraqitur shumë vendime gjyqësore për problematikat e ndryshme që shfaq kontrata e shitjes duke i parë ato në këndvështrimin e burimeve parësore.

Përsa i përket mundësive dhe kufizimeve që janë ndeshur gjatë shkrimit të këtij punimi duke qënë së kontrata e shitjes është një nga kontratat më të përdorshme në qarkullimin civil, me anën e së cilës vishen pjesa më e madhe e veprimeve tregtare dhe e veprimeve juridike civile është parë e domosdoshme trajtimi i saj nga studiues të ndryshëm vendas të fushës juridike, duke sjelle kështu një ndihmë të çmuar përsa i përket mbledhjes së literaturës për këtë pjesë.

Përsa i përket kufizimeve, duke parë që punimi do të përfshijë edhe krahasime të kontratës së shitjes dhe llojeve të saj midis dy sistemeve comon-law dhe civil-law, në këtë kontekst mungon një kontribut i tillë sidomos nga studiues dhe autorë të ndryshëm jashtë dhe sidomos brenda vendit, kontribut të cilin do të mundohet ta sjellë ky punim.

Përsa i përket metodologjisë së përdorur në kapitullin e fundit i cili i kushtohet “Kontratës së Shitjes e Parashikuar në Marrëveshjet Ndërkombëtare”, hulumtimi fillon me një analizë të dispozitave për kalimin e rrezikut në sistemet ligjore kombëtare. Kjo analizë do të tregojë mospërputhshmërinë e zakoneve dhe praktikave tregtare në vende të ndryshme. Studimi gjithashtu përfshin një analizë të kalimit të rrezikut të Konventës së Kombeve të Bashkuara për Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG). Ky kapitull do të analizojnë gjithashtu edhe aftësinë e CISG për të plotësuar Inkotermat, në rastet të cilat kalojnë fushëveprimin të tyre të rregullimit. Në të njëjtën kohë, diskutimi do të tregojë se Inkotermat janë gjithashtu të afta për të mbështetur dhe përmirësuar kalimin e rrezikut nga dispozitat e CISG. Ky kapitull analizon rolin që mund të luajnë Inkotermat për të stimuluar tregtinë ndërkufitare mes vendeve Europiane dhe pjesës tjetër të botës.

Hipoteza: Kontrata e shitjes dhe llojet e saj duke qënë se janë të ngjashme dhe të shumta, konfondohen midis tyre dhe kontratave të tjera që bëjnë kalimin e pronësisë.

Lindja dhe evoluimi i së drejtës kontraktore në shqipëri

1.1.1 Kontrata e shitjes në të drejtën Romake

Ndikimi i të drejtës Romake në botën moderne ka qënë i jashtëzakonshëm. Ajo përbën bazën historike dhe konceptuale të shumë sistemeve ligjore në mbarë botën. Impakti i saj nuk është i kufizuar vetëm në ato shtete të Europës Perëndimore që bënë pjesë në Perandorinë Romake, por në të gjitha ato vende ku Europeanët krijuan vendbanime, duke importuar edhe të drejtën e tyre e cila zakonisht ishte e bazuar në parimet e së drejtës Romake¹. Në këtë kuptim edhe e drejta kontraktore Europiane në përgjithësi dhe ajo shqiptare në veçanti nuk mund të mbeteshin jashtë këtij ndikimi. E drejta romake nuk konsideronte si kontratë çdo marrëveshje mes palëve. Kontrata konsideroheshin vetëm ato marrëveshje që shoqëroheshin me të drejtën e ngritjes së padisë. Sipas së drejtës romake çdo kontratë që të ishte burim detyrimesh duhej të përmbushte katër elemente themelore ose esenciale: Kontrata duhej të lidhej mes subjekteve me zotësi juridike për të vepruar; të shprehej marrëveshja e subjekteve të kontratës; të ekzistojë objekti i përshtatshëm për veprimin e detyrueshëm si dhe të përmbushej forma e caktuar juridike për shprehjen e pëlqimit të subjekteve². Përputhja e vullnetit të subjektit të kontratave quhej “*conventio*”³, ose konsensus. Pa të kontrata konsiderohej si e pa qenë. Në të drejtën e lashtë civile nuk ka ekzistuar problemi i mospërputhjes mes vullnetit të palëve dhe shprehjes së tij, pasi si i vlefshëm konsiderohej çdo vullnet i shprehur solemnisht. Problemi i mospërputhjes mes shprehjes dhe vullnetit të brendshëm lindi kur u shfaqën kontratat me mirëbesim “*Bonae fidei*”. Sipas parimeve të mirëbesimit si kontrata të rregullta juridike konsideroheshin të gjitha kontratat ku palët vendosin lirisht për lidhjen e kontratës duke e ditur përse bëhej fjalë. Si kontrata të pavlefshme konsideroheshin ato që palët i lidhnin duke mos ditur se përse bëhej fjalë ose kur me anë të ushtrimit të dhunës detyroheshin të lidhin kontratën.

¹ Borkowsky A & Paul du Plessis. “E drejta romake”, Uet Press, Tiranë, 2013, fq, 462

² Këto katër elemente thelbësore janë të parashikuara edhe nga kodi ynë civil i cili në nenin 663 të tij përcakton, se: “Konditat e nevojshme për qenien e kontratës janë: pëlqimi i palës që merr përsipër detyrimin, shkak i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi, objekti që formon lëndën e kontratës dhe forma e saj e kërkuar nga ligji.”.

³ Mandro A, “E drejta Romake“, Tiranë, 2006 fq 343.

Në të tilla raste ekzistonte mospërputhja mes vullnetit të brëndshëm dhe atij të shprehur. E drejta Romake parashikonte rastet e mospërputhjes së vullnetit të cilat mund të ndikonin në vlefshmërinë e kontratës së shitjes.⁴ **Reservato mentalis**, ekzistonte kur palët kishin deklaruar se dëshironin diçka por në të vërtetë nuk e dëshironin dhe një gjë të tillë ua mbanin të fshehur bashkë kontraktuesve. Një përputhje e tillë nuk kishte rëndësi pasi përherë vlente vullneti i shprehur. *Simulatio*, ekzistonte kur palët ishin marrë vesh të deklaronin diçka që në të vërtetë nuk e donin duke pasur si objektiv arritjen e një qëllimi juridik. *Error*, (gabimi ose lajthitja), ishte pasqyrim i gabuar në kontratë i ndonjë fakti të rëndësishëm. Në këtë rast nuk ekziston mospërputhja mes shprehjes dhe vullnetit të brëndshëm, por bëhej fjalë për vullnet të gabuar që sillte pavlefshmërinë e veprimit juridik. Romakët mendonin se “*nuk ka marrëveshje mes atyre që gabojnë*”⁵. *Dolus*, (mashtrimi), ishte veprimi i qëllimshëm i njëres palë për të krijuar tek pala tjetër një përfytërim të remë me synimin për të lidhur një kontratë në dëm të saj. *Malus*, (forca dhe frika), ku me forcë kuptohej dhuna fizike që ushtohej për ta detyruar palën tjetër të lidhte kontratë. Në të drejtën romake kur lindën kontratat me mirëbesim filloi të depërtonte teoria e interpretimit të vullnetit sipas të cilës në kontratat e lidhura nuk duhej çmuar vetëm deklarat e palëve por edhe dëshira e tyre e brëndshme. Kjo teori u bë dominuese në kohën e Justinianit ku u përcaktua se: “*në marrëdhëniet kontraktuese më shumë çmohet vullneti sesa fjalët*”⁶. Përsa i përket kontratës së shitjes në të drejtën romake “*Emptio venditio*”, ajo ishte një kontratë konsensuale e dyanshme që lindte me marrëveshje të thjeshtë midis shitësit dhe blerësit. Në origjinën e saj, forma më antike e shitblerjes konsistonte në këmbim ose ndërrimin e disa sendeve me të tjerët. Sipas juristit të famshëm Paulus “*Shitblerja e ka origjinën tek ndërrimi (këmbimi) i sendeve*”⁷. Në antikitet nuk ekzistonte monedha dhe për më tepër nuk bëhej dot dallimi midis mallit dhe çmimit të tij. Me daljen e monedhës lidhen veprimet rituale të “*mancipatio*”⁸ për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi sendet

⁴ Po aty

⁵ Po aty, fq 345

⁶ Mandro A, “E Drejta Romake”, Tiranë, 2006 fq 347

⁷ Po aty

⁸ Mancipatio: ishte kontratë që shërbente për trasmetimin e të drejtës së pronësisë. Mancipatus dorëzonte pronën ndërsa mancipator dorëzonte çminin e kontraktuar. Mancipimi nuk ishte gjë tjetër veçse kontratë shitblerje reale.

*“res Mancipi”*⁹. Për kalimin e pronësisë mbi *“res nec Mancipi”*¹⁰, përdorej shkëmbimi në dorë i sendeve duke dhënë çmimin e tyre. Elementët përbërës të shitblerjes edhe që nga e drejta Romake janë: konsensusi, sendi dhe çmimi. Shitblerja përmbante dy detyrime kryesore atë të shitësit për ti dorëzuar mallin në posedim blerësit dhe atë të blerësit për ti dorëzuar çmimin shitësit. Shitblerja tutelohej (mbrohej), me anë të dy padive me mirëbësim: ajo e shitjes *“actio venditi”* dhe ajo e blerjes *“actio empti”*. Duke qënë se në praktikë kontrata e shitjes, ishte më rëndësishmja nga të gjitha kontratat Romake, ajo prarashikonte një procedurë të saktë e cila zbatohej në mënyrë strikte, ku prarashikoheshin, të drejtat dhe detyrimet e palëve, transferimin e riskut, si dhe garancia për eviksion që duhet ti jepte shitësi blerësit, si dhe trajtonte përgjegjësinë e palëve në rastin e *Vis maior*¹¹, e përshkruar si forca madhore ose *“vepër e zotit”*, në rastet kur sendi humbiste pa fajin e asnjërës palë.

1.1.2 Periudha para viteve 1912

Me lindjen e shtetit Ilir, bashkë me të lindi dhe u zhvillua shkëmbimi i mallrave dhe tregtia. Zhvillimi i vrullshëm i zejtarisë, i lundrimit detar, dalja dhe qarkullimi i monedhave, favorizoi normat që rregullonin marrëdhëniet kontraktore si pjesë përbërëse e legjislacionit civil që trajtonte çështje që lidheshin ngushtë me të drejtën e pronësisë në Iliri. Nga marrëdhëniet kontraktore më të përdorshme që mbroheshin dhe njiheshin më tepër kishin të bënin me shitblerjen, dhurimin, dhe qiranë e tokave, etj. Sipas së drejtës zakonore, si rregull objekt i kontratës së shitjes ishin sendet e luajtshme dhe të paluajtshme. Kontrata e shitjes realizohej zakonisht me gojë, me afat në pagim, me provë, me dëshmitarë, me kushte etj. Në rastin e shitjes së sendeve të paluajtshme siç mund të ishte shitja e tokës ishte sanksionuar prania e të afërmeve të të dyja palëve¹². Shteti shqiptar duke qënë vatër e

⁹ Res Mancipi: ishin të gjitha ato sende për të cilat qarkullimi civil bëhej në forma solemne nga qytetarët romak

¹⁰ Res nec Mancipi: ishin sende të gatshme për qarkullimin civil, qarkullimi juridik i të cilave bëhej në forma më pak solemne. Të tilla ishin tokat provinciale dhe të gjitha sendet e luajtshme.

¹¹ Borkowsky A & Paul du Plessis. “E drejta romake”, Uet Press, Tiranë, 2013, fq.368

¹² Krisafi K, “ Paralele historike në zhvillimin e të drejtës së pronësisë sipas së drejtës zakonore iliro-shqiptare dhe të drejtës romake”, Jus & Justicia 3, UET, 2009, fq 32

pushtimeve të shumta e të vazhdueshme nga të huajt, nuk ka patur një individualitet të saj legjislativ, por përkundrazi i është dashur të huazoje apo ti imponohet legjislacionit të shtetit që e kishte pushtuar. Pushtimi romak i dha fund jetës shtërore të pavarur të Ilireve të lashtë, banorëve të parë të tokave shqiptare¹³. Shqipëria ishte pjesë e Perandorisë Bizantine dhe gjatë shek. V-XII e.s. organizimi ekonomik, politik e shoqëror ruajti po ato karakteristika e tipare që kishte pasur sundimi romak, kjo edhe për faktin se sundimi Bizantin në shqipëri zjati për rreth 1000 vjet. Në këtë periudhë filloi të lindte dhe të konkretizohej prona private e cila për më tepër përfaqësonte një sundim të pandërprerë mbi tokën. Nga fundi i shek. VII e.s. flitet për kontrata qiraje të lidhura midis fshatareve nga njëra anë dhe pronarëve të tokës nga ana tjetër tek të cilat me rëndësi ishte përcaktimi dhe parashkrimi i afatit të saj. Me mbarimin e këtij afati mbaronte marrëdhënia kontraktore e tyre. Kjo tregon se ata hartonin kontrata të cilat parashikonin të drejta dhe detyrime për secilën palë. Por këto kontrata duhet të hartoheshin nga persona të posaçëm të cilët dinin të bënin një gjë të tillë dhe ishin funksionare të shtetit¹⁴. Në periudhën e Bizantit veçanërisht në shek. X u vendos një regjim juridik shumë i fortë për shitblerjen e tokës. U njoh me ligj instituti i parapëlqimit në çështjet e shitblerjes. Institut me rëndësi i kësaj periudhe ka qënë edhe emfiteoza¹⁵. Instituti i pronës në tokat shqiptare u përhap dhe u konkretizua me tepër gjatë shek. XII. Shekujt ***XII-XV, përcaktojnë periudhën e principatave feudale shqiptare e cila*** është faza e krijimit të shtetit të parë shqiptar. Në këtë periudhë një trajtim të veçantë marin kontrata të tilla si: shitja, qiraja, porosia, dhurimi, etj, gjë e cila tregon se marrëdhëniet kontraktore ishin të shumta dhe kryeshin edhe ndërmjet masës së gjerë të popullsisë. Me shtimin e qarkullimit civil u rit roli dhe rëndësia e noterisë. Noterët përpilonin testamente, kontrata shitje, të pasurive të luajtshme dhe të paluajtshme, si dhe akte të tjera të cilat në bazë të ligjit duheshin bërë me akt noterial. Në qytetet shqiptare të mesjetës shërbenin një numër i konsiderueshëm noteresh sidomos në qytetin e Durrësit të cilët ishin të organizuar në esnafë¹⁶. Gjatë shek. XIV një regullim mjaft i mirë ju bë marrëdhënieve kontraktore ku veçanërisht në qytete u zhvillua sidomos e drejta e

¹³ Wilkes J, “Ilirët”, Bacchus, Tiranë. 2005. fq 49-54

¹⁴ Paskal H, “Studime Juridike”, UT, 1, viti, 2004, fq 70-93.

¹⁵ Po aty.

¹⁶ Schmitt O, “Arberia Venedikase, 1392-149”, Natyra, Tiranë, 2007, fq 397-424.

kontraktore. Nga kjo periudhë janë ruajtur një numër kontratash të cilat dëshmojnë për një teknikë mjaftë të zhvilluar në hartimin e dokumentave të tilla juridike¹⁷. Në shitjen e pasurisë së paluajtshme njihej e drejta e parapëlqimit për fqinjet (ius vicinatis) e ngjashme me institutin e parablerjes¹⁸. Në kushte të barabarta për sa i përket çmimit fqinjet parapëlqeheshin para blerësve të tjerë, në rast se fqinji nuk dëshironte ta blinte sendin duhej të hiqte dorë nga e drejta e tij. Heqja dorë do të bëhej me anë të një deklarate me shkrim tek noteri dhe në prani të dëshmitarëve. Shënimi përkatës bëhej në fund të kontratës së shitjes dhe shërbente si garanci se fqinji nuk do të ngrinte pretendimin e tij në të ardhmen.

Në periudhën e Skënderbeut, në fushën e së drejtës civile njiheshin dhe zbatoheshin institute me rëndësi të përpunuara prej kohësh nga e drejta romako-bizantine. Të tilla ishin përfaqësimi me apo pa prokurë si dhe kontratat e llojeve të ndryshme. Akte të rëndësishme të së drejtës zakonore shqiptare, siç ishte Kanuni i Skënderbeut kërkonin që kontrata e shitjes së tokës të bëhej jo vetëm me shkrim por të redaktohej në tre kopje, nga të cilat secila palë merrte nga një kopje, kurse e treta duhej të depozitohej në kishë, për tu përdorur si kopja autentike provuese nëse do të lindte nevoja¹⁹. Kanuni i Skenderbeut i cili rregullonte pjesën më të zhvilluar të marrëdhënieve ekonomiko-shoqërore i kushtonte një rëndësi të veçantë formës së shkruar të akteve me rëndësi si shitja, këmbimi, dhurimi porosia etj, madje edhe testamentin. Përsa i përket kontratës së shitjes ajo ka pasur një rregullim të veçantë nga Kanuni i Lekë Dukagjinit, cili parashikonte ndër të tjera një procedurë të veçantë për shitjen e pronës e cila ishte në bashkëpronësi familjare. Në këtë kuptim prona qoftë ajo e paluajtshme dhe ajo e luajtshme ishte në pronësi e të gjithë familjes dhe kryetari i saj ishte administratori i thjeshtë i pronave të familjes. Ai nuk mund ta shiste as ta jepte me qera atë pa marë edhe më parë edhe pëlqimin e pjestarëve të tjerë të familjes. Pra kryetari familjes nuk mund ta dispononte atë. Një rëndësi të madhe për të drejtën tonë zakonore kishte respektimi i të drejtës së parablerjes. Sipas Kanunit të **Lekë Dukagjinit** çdo kush që do të shiste një tokë duhet t'ia ofronte paraprakisht për shitje një

¹⁷ Po aty

¹⁸ Historia e shtetit shqiptar dhe së Drejtës në shqipëri, luarasi, Tiranë, fq.115.

¹⁹ Krisafi K, “ Paralele historike në zhvillimin e të drejtës së pronësisë sipas së drejtës zakonore iliro-shqiptare dhe të drejtës romake”, Jus & Justicia 3, UET, 2009, fq 32

rrethi të caktuar personash. Nëse asnjëri prej tyre nuk dëshironte ta blinte tokën shitësi ishte i lirë t'ia shiste kujtdo personi tjetër të interesuar²⁰. Me interes është fakti se radha e këtyre personave duhet të zbatohet rigorozisht, në të kundërt shitja ishte e pavlefshme dhe mund të kërkohej anulimi i shitjes me pasojë kthimin në gjendjen e mëparshme. Rregulla të tjera, mosrespektimi i të cilave sillte pavlefshmërinë e shitjes kishin të bënin me marrjen e pëlqimit të vëllezërve dhe kushërinjëve. Po ashtu, zonja e shtëpisë pa burrë dhe me fëmijë të vegjël nuk mund ta shiste tokën. Nëse një shitje e tillë ishte verifikuar, djali kishte të drejtë t'ia kërkonte atë blerësit. Kanuni përcaktonte edhe çmimin e tokës në varësi të prodhimtarisë së saj, kështu sipas nenit 484/2 *“Nji copë tokë, qi qet 100 grosh dobi ban 500 grosh”*. Ndërkohë që shitja për të afërmit lejohej edhe në vlera më të vogla.

Pas pushtimit të kështjellave të viseve perëndimore shqiptare në fillim të shek. XV, osmanët vendosën edhe në këtë rajon të Shqipërisë administratën e tyre pushtuese. Nëpërmjet regjistrimeve të herë pasëhershme të banorëve e të tokës dhe të ndarjes së saj në prona të vogla feudale *“timare”*²¹, pushtuesit vendosën sistemin feudal ushtarak osman të timareve, që ishte i ngjashëm me sistemin e pronësisë bizantine²². Kjo lloj prone ishte në shpërbërje të plotë në prag të pushtimit osman dhe shoqëria shqiptare ndodhej në fazën e zhvilluar të feudalizmit, ku prona tokësore shitej e blihej lirisht²³. Nëpërmjet këtyre regjistrimeve osmanët i zhveshën fisnikët shqiptarë nga pronat e mëdha tokësore dhe nga pozitat e tyre drejtuese. Periudha e pushtimit otoman shënon dhe rënien e zhvillimit ekonomik të qyteteve shqiptare dhe për pasojë mungesën e akteve e dokumenteve juridike të shkruara nga noterët. E drejta civile në Shqipëri në këtë periudhë është zbatim i legjislacionit osman dhe në vendet me autonomi lokale kryesisht vepronte e drejta kanunore, e cila formën e shkruar e zëvendësonte me rite të caktuara në kryerjen e

²⁰Sipas Nenit 464, të Kanunit të Lek Dukagjinit, oferta i bëhej fillimisht : *“kushrinjve, vllaznis e fisit”*. Nëse këta nuk e dëshironin oferta i bëhej fqinjët (kufijarit), cilitdo brenda katundit dhe më pas blerësve të tjerë jashtë katundit. Për më shumë shiko: Shtjefen Gjeçovi, Kanuni i Lek Dukagjinit, botim i vitit 2001 fq.52

²¹ Ozonglu H, Kurdish Notables and the Ottoman State, State university of New York Press, 2004, fq 52-54

²² Historia e Popullit Shqiptar, 1, Akademia e Shkencave e Shqipërisë, Toena, Tiranë 2002, 515-526

²³ Pulaha Selami, “Pronësia Feudale në pronat Shqiptare, shek, XV-XVI, Tiranë, Akademia e Shkencave e RPSH, Ins. Historisë, 1988.

veprimeve juridike nisur dhe nga fakti i analfabetizmit të popullsisë kryesisht në krahinat e veriut ku dhe ekonomia ishte kryesisht natyrore.

1.1.3 Periudha pas shpalljes së pavarësisë 1912-1939

Pas shpalljes së pavarësisë dhe krijimit për herë të parë të shtetit të mirëfilltë shqiptar, doli e nevojshme krijimi dhe rikonstruktimi i institucioneve shtetërore me anë të nxjerrjes së ligjeve për këtë qëllim. Qeveria e Ismail Qemalit edhe pse bëri disa ndryshime dhe regullime ligjore, në shumë akspekte la në fuqi deri në daljen e një ligji të ri, ligjet që kishin ekzistuar gjatë pushtimit Osman. Më 1912 deri më 1919 e drejta e detyrimeve në Shqipëri rregullohej nga Mexheleja²⁴, që njihete si burime të lindjes së detyrimeve kontratën, shkaktimin e dëmit, dhe begatimin pa shkak. Ndër kontratat kryesore parashikonte shitjen, dhurimin, huapërdorjen, dorëzarinë, pengun, qiranë, depozitën, porosinë, gjysmatarinë (dhënie toke për punime bujqësore)²⁵ etj. Regjimi juridik i tokës deri në vitin 1925, vazhdoi të jetë ai i Perandorisë Osmane, që rregullohej me ligjin e tokave të vitit 1856.

Kontrata e shitjes, pati një regullim më të plotë, me miratimin e Kodit Civil të mbretërisë shqiptare i cili hyri në fuqi, me 1 prill 1929 dhe përmbante 932 nene për detyrimet. "Kodi Civil i Zogut", është i ndarë në katër libra, apo pjesë dhe secili prej tyre në kapituj, apo "kaptina", siç quheshin në atë kohë. Ato përbëjnë dhe katër shtyllat e këtij kodi, që janë "Personat dhe familja", "Trashigimi", "Sendet, zotërimi dhe modifikimet e tij" dhe "Mënyrat e fitimit dhe të transmetimit të zotënit dhe të së drejtave të tjera mbi sendet". Kodi Civil Shqiptar i vitit 1929 e trajton teorinë e veprimeve juridike në Titullin e Dytë të librit të katërt "*obligimet dhe kontratat në përgjithësisht.*" Kontrata e shitjes trajtohej në

24 'Bello H, 'Mexheleja- Kodi Civil Osman dhe trashëgimia juridike osmane në Shqipërinë e viteve 1912-1929', Zani i Naltë Nr. 2 Tiranë 2013, fq.47. Shiko gjithashtu: <http://zaninalte.al/2013/09/mexheleja-kodi-civil-osman-dhe-trashegimia-juridike-osmane-ne-shqiperine-e-viteve-1912-1929/>

25 Semini M, " E drejta e Detyrimeve dhe e Kontratave", Pjesa e Përgjithshme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq 36.

titullin e katërt në 86 nene të sistemuara në 10 kaptina, përkatësisht nga nenet 1390 deri në nenin 1476.

Kaptina e parë: parashikonte “*Natyrën e shitjes*”, konkretisht në nenin 1390 “*Shitja asht një kontrato me të cilën shitësi merr obligimin me transferue zotnimin e një gjaje dhe blerësi me pague çmimin e saj.*” **Kaptina e dytë:** parashikon “*Personat që munden me ble ose me shitë*”, ku përjashtohen nga blerja e sendeve personat të cilët janë ngarkuar për ti shitur ato si: administratorët, ofiqarët publik kur janë ngarkuar të shesin sendet pronë publike, kujdestari, prindërit kur janë në rolin e këtij të fundit. Shitja e bërë kundër këtyre dispozitave është nul. **Kaptina e tretë:** parashikon “*Gjanat që mund të shiten*”, ndërsa në **Kaptinën e katërt:** parashikohen “*Obligimet e shitësit*”, si: “*Dorëzimi i gjasë*”, “*Garantimi për eviksion*”, “*Garantimi për të metat e gjasë së shitur*”, “*Garantimi konvencional për mirëfunksionimin e gjasë*”. Në **Kaptinën e pestë** parashikohen: “*Obligimet e blerësit*” si pagimi i çmimit. Në **Kaptinën e gjashtë** parashikohet “*Riblemja konvencionale*”, e cila është një pakt me të cilin shitësi rezervohet me rimarë sendin e shitur duke kthyer çmimin kryesor si dhe çdo pagesë tjetër të kryer për atë shitje, për ndreqjet e nevojshme, dhe për ato që i kanë shtuar vlerën e pronës por jo tej sasisë së këtij shtimi²⁶. **Kaptina e shtatë** titullohet “*Çartja e shitjes për shkak lëndimi*” e cila parashikon një detyrim për blerësin dhe një të drejtë për shitësin i cili ka të drejtë të kërkojë çmimin e drejtë të shitjes së sendit nga blerësi kur ky i fundit e ka përfituar sendin me gjysmën e çmimit real të tij. Kjo e drejtë e shitësit parashkruhet brënda 2 vjetëve. **Kaptina e tetë** titullohet “*Shitja e trashëgimit*”, ndërsa **Kaptina e nëntë** titullohet “*Shitja e së drejtave që janë në grindje*” ku në nenet 1474-1475 parashikohet se e drejta quhet në grindje në qoftëse ekziston një kontestim gjyqësor mbi themelin e saj. Sipas specialistëve të jurisprudencës, Kodi Civil i Mbretërisë Shqiptare do të përfaqësonte një risi në realitetin që prezantonte shteti dhe shoqëria shqiptare e asaj kohe. Padyshim, të drejtat e huaja, e veçanërisht ato franceze, italiane dhe deri diku ajo gjermane e zvicerane, do të frymëzonin legjislatorin shqiptar për të sanksionuar në dispozitat e tij barazinë e të gjithë qytetarëve, emancipimin e pronësisë mbi tokën dhe lirinë për angazhim në aktivitete ekonomike. Ky orintim do të diktonte edhe përkatësinë e të drejtës civile shqiptare në familjen romano-

²⁶ Shiko nenin 1449 dhe nenin 1460 te Kodit Civil të vitit 1929

gjermanike, duke e shkëputur atë përfundimisht nga e drejta otomane. E njëjta traditë vazhdoi edhe në Kodin Tregtar të vitit 1932. Por pavarësisht se ai mbështetej në legjislacionet më bashkëkohore të kohës, ndryshimet që ndodhën në Shqipëri pas Luftës së Dytë Botërore, me vendosjen e të ashtuquajturit "pushtet popullor", do të sillnin shfuqizimin e tij, dhe njëherazi, regresin legjislativ, social dhe ekonomik.

1.1.4 Periudha pas Çlirimit në Shqipëri (1945-1990)

Mbas vitit 1945 legjislacioni civil ka qenë krejtësisht i varfër dhe i pasistemuar. Kjo periudhë deri në vitin 1990 mund të quhet një periudhë regresi përse i përket evoluimit të së drejtës së pronësisë dhe detyrimeve në shqipëri. Ligjet dhe dekretet që dolën gjatë kësaj periudhe e zbehën dhe e kufizuan shumë pronën private²⁷. Kjo e fundit u kufizua vetëm në sendet e luajtshme kryesisht ato vetjake, gjithashtu rregullimi dhe roli i kontratave gjatë kësaj periudhe vjen duke u zbehur. Që në vitet 1944-1946, filloi fushata e konsolidimit të tokave private bujqësore në kooperativa dhe ferma shtetërore, si dhe shpronësimin e pronave të tjera private për qëllime shtetërore. Mbas viteve 1960 tre hapat më të rëndësishëm të cilat ishin shkak për krijimin e pronës shtetërore dhe zhdukjen e pronës private ishin shtetëzimet, shpronësimet dhe reforma agrare. Pronësia private mbi tokën, pyjet, livadhet etj, u zhduk plotësisht në vitin 1966, kur kooperativat bujqësore dhe ndërmarrjet shtetërore u shtrinë në të gjithë vendin. Këto hapa u konsoliduan më tej ku të gjitha tokat, u deklaruan pronë shtetërore nga **kushtetuta e vitit 1976**. Si rrjedhojë e shtetëzimit nuk kishte me marrëdhënie kontraktore apo veprime juridike reale mbi pronën. Një sistem i ngjashëm, por në të cilin politika dhe ideologjia u shfaqën në mënyrë të hapur u ruajtë dhe në Kodin Civil të vitit 1981.

Kodi civil i vitit 1981 parashikonte se “*Burim kryesor i lindjes së detyrimeve në Republikën Popullore Socialiste të Shqipërisë janë aktet e planifikimit të ekonomisë socialiste nga organe kompetente*”²⁸. **Pra siç mund të shihet** burim kryesor në marrëdhëniet kontraktore nuk janë shprehja e lirisë kontraktore dhe përputhja e vullneteve midis palëve por detyrimi për përmbushjen e planeve ekonomike të vendosura në Republikën Popullore

²⁷ Dekreti nr. 2083, datë 6.7.1955 "Për pronësinë".

²⁸ Neni 140 i *Kodi Civil i Republikës Popullore Socialiste Shqiptare*; Qendra e Botimeve Zyrtare, Tiranë 1981

Socialiste. Aktet e planifikimit krijojnë detyrimin e ndërmarrjeve, institucioneve të kooperativave bujqësore dhe të organizatave shoqërore për lidhjen e kontratave. Kur kushtet e kontratës nuk i përgjigjen aktit të planifikimit, ato janë të pavlefshme dhe duhet të ndryshohen në pajtim me aktin e planifikimit²⁹. Përsa u përket lidhjes së kontratave nga individët, ata mund të *“lidhnin kontrata për plotësimin e nevojave të tyre materiale dhe kulturore, si edhe për nëdorësinë, gëzimin dhe disponimin e pasurive të tyre vetjake*³⁰. Përmbajtja e kontratës duhet të ishte në pajtim me ligjin, me detyrat e planit të shtetit, me parimet e politikës ekonomike të shtetit dhe me rregullat e moralit socialist. Përsa i përket lirisë kontraktore shteti me anë të Këshillit i Ministrave mund të nxirrte kontrata-tip të detyrueshme për kategori të caktuara kontratash që lidheshin ndërmjet ndërmarrjeve, institucioneve dhe kooperativave bujqësore, si edhe ndërmjet këtyre e shtetasve³¹. **Ajo që është karakteristike** për këtë periudhë është fakti se legjislacioni për kryerjen e marrëdhënieve juridiko civile ishte i pranishëm por ajo që mungonte ishte mundësia reale dhe efektive për të kryer këto marrëdhënie.

2. Rregullimi i Kontratës së shitjes sipas legjislacionit shqiptar

2.1 Kuptimi i kontratës së shitjes

Kontrata është mjeti më i përhapur juridik në qarkullimin civil të një ekonomie tregu. Veprimet kryesore juridike dhe tregtare të subjekteve të ndryshme në kushtet e ekonomisë së tregut vishen kryesisht në formën e një kontrate. Përkufizimi i kontratës jepet në Kodin Civil në nenin 659 sipas të cilit *“kontrata është veprimi juridik me anë të të cilit një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike”*. Kontrata ka dy funksione që dallohen midis tyre. Kontrata është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë dhe të të drejtave të tjera rreale duke qenë një instrument për qarkullimin e të mirave të cilat rrealizohen me kontratat e shitjes, dhurimit, shkëmbimit etj. *“Kontrata gjithashtu është dhe një nga burimet e detyrimeve, pra një instrument me anën e të cilit fitohet e drejta për*

²⁹ Po aty, neni 141

³⁰ Po aty, neni 142

³¹ Po aty, neni 150

detyrimet e të tjerëve³²”, për shembull: në kontratën e shitjes, shitësi ka të drejtën e shpërblimit ndërsa blerësi detyrohet të paguajë çmimin. Kontrata e shitjes njihet si e tillë që nga e drejta romake dhe ka ardhur duke u përsosur deri në ditët e sotme. Në Kodin Civil kontrata e shitjes rregullohet në Titullin e II, në Kreun e parë, përkatësisht në nenin 705 ku sanksionohet se “ *Kontrata e shitjes ka për objekt kalimin e pronësisë së një sendi ose kalimin e një të drejte kundrejt pagimit të një çmimi*”. Kontrata e shitjes është kontratë e dyanshme dhe me shpërblim. Ajo është kontratë konsensuale, domethënë e vlefshme që nga momenti i arritjes së marrëveshjes së palëve. Në disa raste ligji kërkon që kontrata e shitjes të jetë formale, lidhur kjo kryesisht me sendet e paluajtshme.

2.1.1 Veçoritë e kontratës së shitjes

Kontrata e shitjes është veprim juridik që bëhet gjithmonë kundrejt shpërblimit. Në rast të kundërt, pra në qoftëse palët lidhin një kontratë shitje pa pasur qëllim real të paguajnë çmimin e përcaktuar në kontratë atëherë do të ishim para një veprimi juridik të pavlefshëm (fiktiv ose të simuluar)³³.

Kontrata e shitjes është një kontratë konsensuale³⁴. E cila quhet e lidhur në momentet kur vullnetet e kundërta të palëve përputhen dhe për tu quajtur e lidhur nuk kërkohet ndonjë formë e caktuar. Ky është rregulli i përgjithshëm pasi kur objekt i kësaj kontrate janë sende të paluajtshme ajo merr karakter përveçse konsensual, edhe formal.

Kontrata e shitjes është kontratë e dyanshme³⁵. Në kontratën e shitjes të drejtat dhe detyrimet e palëve janë reciproke. Çka do të thotë se përball të drejtës së njëres palë qëndron detyrimi i palës tjetër. Kështu karshi të drejtës së blerësit për të marrë në pronësi sendin qëndron detyrimi i shitësit, për të dorëzuar sendin.

³² Dollani N, “Cikël leksonesh në të drejtën e krahasuar civile”, UET, 2010

³³ Neni 92 i Kodit Civil “*Veprimet juridike të pavlefshme nuk krijojnë asnjë pasojë juridike. Të tilla janë ato që:*

a) vijnë në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit; b) kryhen për të mashtruar ligjin; c) kryhen nga të mitur nën moshën katërmëdhjetë vjeç; ç) bëhen në marrëveshje të palëve pa patur për qëllim që të sjellin pasojë juridike (fiktive ose të simuluar)”.

³⁴ Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme“, UET-PRESS, Tiranë, 2009, fq 35-36

³⁵ Shih Semini M, “ E drejta e detyrimeve dhe e kontratave”, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg Books, Tiranë 2006, fq 4-5

Kontrata e shitjes është një kontratë formale. Kur objekt i kontratës së shitjes janë sende të paluajtshme kontrata e shitjes merr karakter formal. Kjo do të thotë që përputhja e vullnetit të palëve duhet bëhet me akt noterial ndërsa regjistrimi në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme nuk përbën më një shkak për pavlefshmëri³⁶.

Kontrata e shitjes është një kontratë reale. Kontrata e shitjes ka karakter real në rastin e shitjes së sendeve në gjini. Për këto sende pavarësisht se kontrata mund të hartohet, të nënshkruhet dhe palët të bien dakort për lidhjen e tyre nuk hyjnë në fuqi dhe nuk sjellin pasoja juridike derisa nuk është dorëzuar sendi objekt kontrate³⁷.

2.1.2 Çasti i lidhjes së kontratës së shitjes

Kontrata e shitjes quhet e lidhur kur palët pjesëmarrëse merren vesh për të gjitha kushtet thelbësore që janë të nevojshme për lidhjen e kësaj kontrate. Kjo sanksionohet edhe në Kodin Civil në nenin 676 *“Kontrata quhet e lidhur kur palët kanë shfaqur në mënyrë të ndërsjellë vullnetin e tyre, duke u marrë vesh për të gjitha kushtet thelbësore të saj”*. Lidhja e kontratës kalon në mënyrë të domosdoshme në dy faza kryesore të cilat janë: **1.** propozimi dhe **2.** pranimi. **Propozimi:** është deklarimi në mënyrë të njëanshme i vullnetit nga njëra palë për të lidhur kontratën dhe që i drejtohet palës tjetër. Pala tjetër e cila jep pëlqimin për lidhjen e kontratës quhet pranues dhe deklarimi i saj për lidhjen e kontratës quhet **pranim**. Kushtet e vlefshmerisë së një propozimi apo oferte paraqiten në shembullin në vazhdim. *Personi “X” i propozon “Y”-it se ai është i gatshëm të shesë shtëpinë e tij në rrugën e Kavajës me sipërfaqe 60 m², të regjistruar në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluatjshme, me një çmim prej 70.000 \$. Propozimi i “X”-it qëndron me një afat prej 30 ditësh. Ndërkohë personi “Y” të cilit i është bërë oferta pranon kushtet e propozuara duke ju përgjigjur ofertës së “X” brenda afatit të caktuar nga propozuesi.* Pra propozimi i “X” i përmban të gjitha kushtet thelbësore të domosdoshme për lidhjen e kontratës si sendin objekt shitje, personin konkret që i drejtohet, çmimin si dhe afatin. Gjithashtu pranimi i

³⁶ Shih Vendimin Unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Nr.1 datë 06.01.2009

³⁷ Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006 fq 107

“Y” është i plotë pasi i ka dhënë përgjigje pozitive të gjitha kushteve thelbësore të propozuara brënda afatit të caktuar nga propozuesi. Në këtë moment meqënëse vullnetet e kundërta të palëve janë përputhur kontrata quhet e lidhur duke mos haruar edhe elementët e tjerë formalë për kalimin e të drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme të cilat do të trajtojmë më poshtë. Një nga kushtet më të rëndësishme të kontratës së shitjes është edhe çmimi. Palët duhet të merren vesh shprehimisht për çmimin e objektit të kontratës.

Çmimi duhet të plotësoj disa kushte³⁸:

a- duhet të jetë i shprehur në të holla, sepse në të kundërt nuk do të ishim përpara kontratës së shitjes, por para një kontrate shkëmbimi.

b-çmimi duhet të jetë real dhe aktual (pretium iustum). Çmimi duhet të përfaqësojë me vlerën e sendit në kohën e realizimit të shitjes. Në praktikë në mjaft raste, palët vënë çmime mjaft të ulta për të ulur tatimet. Për të mënjeluar këtë shteti me ligj apo me akte nënligjore të veçanta ka përcaktuar vlera referuese apo fikse në varësi të të cilave do të paguhet dhe detyrimi tatimor apo doganor.

c- çmimi duhet të jetë i përcaktueshëm ose i ndryshueshëm.

Çmimi është ***i përcaktuar***, atëherë kur palët kanë parashikuar vlerën fikse të tij, monedhën në të cilën do të bëhet pagesa, vendin e pagesës, si dhe mënyrën e realizimit të saj. Çmimi quhet ***i ndryshueshëm*** atëherë kur palët e kanë lidhur ndryshueshmërinë e tij me ndonjë kusht ose me kalimin e një afati të caktuar.

2.2 Elementët e Kontratës së shitjes

Kontrata ose veprimi juridik ka elementët e saj të cilët janë ato veçori thelbësore të domosdoshme për ekzistencën dhe vlefshmerinë e saj. Mungesa qoftë dhe e njërit prej tyre sjell pavlefshmerinë e kontratës ose të veprimit juridik. Elementët e një marrëdhënie juridike detyrimi janë: *subjektet, objekti, përmbajtja*, që janë të njëjtë edhe për kontratën e shitjes.

2.2.1 Subjektet e kontratës së shitjes

³⁸ Galgano F, “E Drejta Private“, Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 610-611

Subjektet e kontratës së shitjes: janë palët në kontratën e shitjes. Si të tillë mund të marrin pjesë persona fizik, persona juridik vendas apo të huaj, si dhe shteti³⁹. Palët në këtë kontratë quhen **shitësi** dhe **blerësi**. Kusht thelbësor për subjektet që marrin pjesë në kontratën e shitjes është se duhet të kenë **zotësi për të vepruar**. Sipas nenit 6 të kodit civil “*Personit, kur mbush moshën tetëmbëdhjetë vjeç, i lind zotësia e plotë që me veprimet e tij të fitojë të drejta dhe të marrë përsipër detyrime civile*“. Në ndryshim nga personat fizik, personat juridik e fitojnë zotësinë juridike dhe zotësinë për të vepruar në momentin e krijimit ose kur ligji kërkon rregjistrimin që nga momenti i regjistrimit. Që nga ky çast, personi juridik fiton personalitet juridik dhe ka mundësinë që me veprimet e kryera në emër të tij të fitoj të drejta dhe të marrë përsipër detyrime juridike civile. Përfashtim nga ky rregull përbën rasti kur si blerës mund të dalin dhe të miturit, por duhet të plotësohen disa kushte si:

-shitja të jëtë më të holla në dorë

-shitja të realizohet aty për aty

-dhe objekti i shitjes të ketë një vlerë të vogël. **Për shembull:** blerja e sendeve shkollore ose sendeve ushqimore të përdorimit të përditshëm. Në këto raste kontrata e shitjes është e vlefshme edhe kur si blerës paraqitet një i mitur. Në kontratën e shitjes jo të gjithë personat fizik me zotësi për të vepruar mund të jenë në cilësinë e palës blerëse.

Nuk mund të blejnë drejtpërdrejt, me anë të një tjetri, ose në ankand⁴⁰:

a) personat që administrojnë ose ruajnë pasuritë e të tjerëve në bazë të ligjit, të një kontrate ose të emërimit nga organet shtetërore. Këtu do të kemi parasysh kujdestarët, depozituesit, përfaqësuesit ligjor etj, për sende që iu janë lënë në administrim ose në ruajtje.

b) personat zyrtarë që janë të ngarkuar të bëjnë shitje me ekzekutim të detyrueshëm, për atë kategori sendet që ata shesin, këtu futen përmbaruesit gjyqësor, punonjësit e doganave, të administratës tatimore⁴¹, të policisë pyjore, punonjësit që organizojnë

³⁹ Shih Semini M, “ E drejta e detyrimeve dhe e kontratave”, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg Books, Tiranë 2006, fq 22

⁴⁰ Neni 709 i Kodit Civil

⁴¹Neni 26 i Ligjit Nr. 9920 datë 19.05.2008 , ”Për Procedurat Tatimore në Republikën e Shqipërisë”

ankandet, punonjësit e financave që bëjnë pjesë në komisionet e vlerësimit të një sendi që do të shitet në mënyrë të detyrueshme etj.

c) Nuk mund të jenë blerës **gjyqtarët, prokurorët, përmbaruesit, noterët dhe avokatët**, për sendet të cilat janë objekt gjykimi përpara gjykatës në të cilën bëjnë pjesë ose ushtrojnë funksionet e tyre. Në paragrafin e fundit të nenit 709 të Kodit Civil parashikohet një përjashtim. Gjyqtarët, prokurorët, noterët, mund të paraqiten si blerës vetëm në rastet kur ata janë bashkëpronar mbi një send që është objekt gjykimi në Gjykatën e vendit ku ata punojnë. Neni që parashikon tri kategorit e mësipërme të personave të cilët nuk mund të marrin pjesë si blerës, sanksionon se këta persona⁴²:

së pari: nuk mund ti blejnë **drejtpërdrejt** dhe personalisht vetë sendet e mësipërme, dhe **së dyti:** nuk mund ti blejnë **me anë të personave të tjerë** këto sende. Kjo do të thotë që edhe kur paraqitet një person i tretë, por pas tij sendi rishitet dhe kalon në pronësinë e personave të parashikuara në tre ndarjet e mesipërme, edhe në këtë rast kontrata e shitjes do të jetë e pavlefshme. Pra mjafton të provohet se shitja e parë është kryer në mënyrë fiktive, sepse çdo e drejtë e fituar prej saj në fund të fundit ka kaluar tek një administrator, përmbarues, gjyqtar etj. Lidhur me këtë problem mund të shtrohet pyetja: a do të shpallet kontrata e shitjes e pavlefshme në qoftëse personi që përjashton ligji për të qenë blerës, rezulton si i tillë pasi sendi ka ndryshuar më shumë se sa një pronar? “Në këtë rast gjëja e parë që do të shihet për të konstatuar nëse jemi para një fiktiviteti apo jo është periudha e kohës që ka kaluar nga kalimi i parë i së drejtës së pronësisë tek kalimi i fundit në duart e personit të përjashtuar si blerës. Pas kësaj, kalimi i pronësisë do të shihet i lidhur ngushtë edhe me tregues apo prova të tjera për të parë nëse çmimi i caktuar për sendin e blerë ka qënë real, për të parë ekzistencën e lidhjeve të gjakut, të krushqisë, të lidhjeve shoqërore të tjera të kësaj natyre që mund të kenë stimuluar vendosjen e një çmimi fiktiv⁴³”.

2.2.2 Objekti i kontratës së shitjes

⁴² Ligji Nr. 9877, datë 18.02.2008, “Për organizimin e pushtetit Gjyqësor”

⁴³ Shih Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe e kontratave”, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg Books, Tiranë 2006, fq 4-5

Së pari: Objekt i kontratës së shitjes mund të jetë çdo send që merr pjesë në qarkullimin civil dhe që mund të tjetërsohet pa ndonjë pengesë ligjore, si sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, si sendet individualisht të përcaktuara dhe ato të përcaktuara në gjini.

Së dyti: mund të jenë objekt shitje edhe sendet me qarkullim të kufizuar, por gjithmonë me lejen e organeve kompetente shtetërore apo sipas procedurave ligjore të përcaktuara. *Për shembull*, trojet për ndërtimin brenda vijave të verdha të qyteteve, tokat bujqësore, burimet ujore dhe energjetike, objektet social kulturore etj, si dhe të drejta që lidhen me to⁴⁴.

Së treti: për herë të parë kodi civil në nenin 705 parashikon që objekt i kontratës së shitjes mund të jenë jo vetëm sendet, por edhe të drejtat. *“Kontrata e shitjes ka për objekt kalimin e pronësisë së një sendi ose kalimin e një të drejte kundrejt pagimit të një çmimi”*. Përsa i përket të drejtave, Kodi Civil nuk përmend konkretisht se çfarë lloj të drejtash mund të jenë objekt i kontratës së shitjes. Megjithatë duke u nisur nga praktika dhe nga kodi ynë i mëparshëm⁴⁵, tek të drejtat që mund të jenë objekt shitjeje mund të përmëndim: të drejtën e trashëgimisë, të drejtën e përdorimit, të shpikjes, të drejtën e përdorimit të një sendi, të drejtën e shfrytëzimit të të ardhurave të tij, një të drejtë që është në gjykim e sipër, për të cilën nuk është dhënë akoma një vendim i formës së prerë etj.

Së katërti: objekt i kontratës së shitjes mund të jetë edhe një send ose një e drejtë e ardhshme, që nuk ekziston dhe nuk është e materializuar në çastin e lidhjes së kontratës, por parashikohet nga palët që të krijohet në të ardhmen. Këto sende mund të përpunohen apo të vijnë në të ardhmen, por duhet të jenë sende saktësisht të përcaktuara. Kontrata me objekt një send të ardhshëm quhet ndryshe edhe kontrata e shitjes së shpresës (*venditio rei sperate*). Sipas nenit 706 të kodit Civil, fitimi i pronësisë bëhet sapo sendi ose e drejta objekt shitje krijohet dhe ekzistojnë fizikisht. Në qoftë se palët e kanë parashikuar kontratën e shitjes së një sendi të ardhshëm me kusht pezullues, kur ky send nuk arrin të materializohet ose të krijohet atëherë kontrata konsiderohet e paefektshme nga pikpamja juridike. **Si konkluzion** mjafton që sendi i ardhshëm të jetë i mundshëm për t’u realizuar që kontrata e shitjes të jetë e vlefshme.

⁴⁴Po aty

⁴⁵ Kodi Civil i vitit 1929, nenet 1470-1474

2.2.3 Përmbajtja e kontratës së shitjes

Shitja është një kontratë e dyanshme dhe si e tillë sjell detyrime reciproke për të dyja palët. Tërësia e të drejtave dhe detyrimeve të shitësit dhe blerësit formojnë përmbajtjen e kontratës së shitjes.

2.2.4 Rëndësia e përcaktimit të çastit të kalimit të së drejtës së pronësisë.

Përcaktimi i çastit të kalimit të kalimit të së drejtës së pronësisë veçanërisht në kontratën e shitjes ka një rëndësi jo vetëm teorike por edhe praktike. Kjo rëndësi qëndron në faktin se nga çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë, shitësi pushon së qënuri pronar i sendit dhe si i tillë që nga ky moment pronar, bëhet blerësi. Nga kjo rrjedhin një sërë pasojash juridike. Kështu që nga ky çast blerësi mund ta kërkojë sendin e tij nga çdo person tjetër. Veç kësaj rreziku i humbjes dhe i dëmtimit rastësor të sendit do të rëndojë mbi pronarin e tij, por ai detyrohet të paguaj dhe çmimin në rast se nuk e ka paguar atë.

2.2.5 Të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratën e shitjes

2.2.6 Detyrimet e shitësit në kontratën e shitjes⁴⁶

1- Detyrimi të kalojë të drejtën e pronësisë tek blerësi

Padyshim që pasoja më e rëndësishme juridike e kontratës së shitjes është kalimi i së drejtës së pronësisë nga shitësi tek blerësi. Që shitësi të përmbush këtë detyrim duhet që ai të jetë pronar i sendit. Si përjashtim sipas nenit 166 të Kodit Civil, blerësi mund të fitojë pronësinë pa qenë shitësi pronar kur vlerësohen keto kushte:

Së pari, kur është lidhur një kontratë me shpërblim,

Së dyti, kur objekti i kontratës është një send i luajtshëm.

Së treti, të ekzistojë mirëbesimi.

⁴⁶ Neni 710 i Kodit Civil

Megjithatë fituesi qoftë edhe me mirëbesim, nuk bëhet pronar i sendit kur ky është i vjedhur. Përfundim bënë rasti kur fituesi me mirëbesim bëhet pronar i monedhave dhe i letrave me vlerë edhe sikur keto t'i jenë vjedhur ose ti kenë humbur pronarit.

2- T'i dorëzojë efektivisht sendin

Me dorëzimin efektiv kuptohet dhënia e sendit materialisht në posedim të blerësit. Sipas nenit 711 të Kodit Civil, shitësi duhet të dorëzojë sendet në gjendjen që ato ishin në çastin e lidhjes së kontratës. Shitësi është i detyruar të dorëzojë dhe të gjithë aksesoret e tij si dhe frutet dhe të ardhurat që sendi ka krijuar që nga çasti i lidhjes së kontratës deri në çastin e dorëzimit të tij. Veç kësaj shitësi është i detyruar të dorëzojë blerësit të gjitha dokumentat që vërtojnë të drejtën e tij të pronësisë në mënyrë që kjo e drejtë të kalojë blerësit. Këto dokumente vërtetues duhet të dorëzohen sipas kushteve të përcaktuara në kontratë apo të parashikuara nga ligji.⁴⁷ Në qoftëse nga çasti i dorëzimit të dokumentave deri në çastin e dorëzimit të sendit vërehen pasaktësi në këto dokumenta, atëherë shitësi është i detyruar të korrigjojë ato dhe njëkohësisht t'i paguaj blerësit dëmin e shkaktuar. Dorëzimin e objektit të shitjes e kemi dy llojesh⁴⁸: dorëzimi fakti ose efektiv i sendit dhe, dorëzim joefektiv.

Dorëzimi është faktik atëherë kur sendi i jepet në dorë blerësit fizikisht dhe materialisht.

Dorëzimi i sendit është joefektiv në këto raste: kur dorëzohen dokumentat e sendit, kur sendi i dorëzohet transportuesit të parë, atëherë kur në kontratën e shitjes është përfshirë edhe transportuesi i sendit, kur sendi i dorëzohet postës etj⁴⁹. Disa legjislacione civile njohin edhe të ashtuquajturin dorëzim simbolik, përsëmbull dorëzimin e çelësave të makinës ose të shtëpisë.

Të dy llojet e dorëzimeve të objektit të kontratës së shitjes në fund të fundit kanë të njëjtat pasoja juridike për palët. Lidhur me vendin e dorëzimit, si rregull ky i fundit është i përcaktuar në kontratë. Nëse palët nuk e kanë përcaktuar dhe si objekt i kontratës është një send i paluajtshëm atëherë detyrimi do të përmbushet në vendin ku ndodhet sendi. Në nenin 711 parashikohen rastet kur shitësi nuk është i detyruar të dorëzojë sendet në

⁴⁷ Neni 710 i Kodit Civil

⁴⁸ Semini M, "E drejta e detyrimeve dhe kontratave", pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq 10-12

⁴⁹ Neni 458 i Kodit Civil

gjendjen që ato ishin në çastin e lidhjes së kontratës. Shitësi është i detyruar të dorëzojë dhe të gjithë aksesorët e tij si dhe frutet dhe të ardhurat që sendi ka krijuar që nga çasti i lidhjes së kontratës deri në çastin e dorëzimit të tij. Në nenin 712 parashikohen rastet kur shitësi duhet **të dorëzojë sendin në afatin** e caktuar. Me dorëzimin në afat do të barazohen këto veprime juridike:

a- ti dorëzojë sendet në datën e caktuar në kontratë në rastin kur palët kanë parashikuar një datë fikse, ose **b-** në çdo moment kohor të caktuar ose të caktueshëm, kur palët e kanë lënë në mënyrë të tillë përmbajtjen e kontratës ose **c-** brenda një afati të arsyeshëm pas përfundimit të kontratës, kur palët nuk kanë parashikuar një afat për dorëzimin e sendit.

*Kur objekti i një kontrate shitje është një e drejtë, dorëzimi i saj dallon nga dorëzimi i sendit. Për të drejtat dorëzimi bëhet me anë të lidhjes së kontratës dhe jo me dorëzimin e drejtpërdrejt të tyre. Megjithatë ekzistojnë edhe disa lloje të drejtash që dorëzohen materialisht. Kjo gjë ndodh me letrat me vlerë tek prurësi. Në këtë rast me dorëzimin e vetë letrës me vlerë, bëhet kalimi i së drejtës, sepse ajo është e lidhur pazgjidhshmërisht me vetë letrën. Lidhur me **mënyrat e dorëzimit** mund të themi se kur kemi të bëjmë me sende në gjini, shitësi duhet ti dorëzojë ato në sasinë, cilësinë, llojin dhe mënyrën e ambalazhimit të parashikuar në kontratë⁵⁰. Sipas nenit 715 të Kodit Civil sendet do të quhen se nuk janë në përputhje me kontratën në qoftë se ato nuk janë të përshtatshme për një përdorim të posaçëm të përcaktuar nga kontrata. Në qoftëse shitja është bërë sipas një modeli ose kampioni të caktuar, shitësi është i detyruar të dorëzojë sende të cilët të kenë cilësinë e modelit ose kampionit.*

3. Të garantojë blerësin për gëzimin e qetë të sendit të lirë nga çdo e drejtë tjetër pronësie e personave të tjerë mbi të.

Meqënëse shitësi i kalon blerësit të drejtën e pronësisë mbi sendin e shitur, i kalon atij të gjitha tagrat e pronësisë. Nga ana tjetër duhet të sigurohet që në fillim dhe të garantohet nga shitësi se sendi i blerë është vetëm i tij dhe asnjë person i tretë nuk ka të drejtë pronësie mbi këtë send. Pra blerësi duke u bërë pronar i sendit duhet ta gëzojë atë në mënyrë paqësore dhe të mos cënohet në të drejtën e tij të pronësisë. Sipas nenit 719 të Kodit Civil që parashikon detyrimin se shitësi duhet *të garantojë blerësin nga zhveshja e sendit dhe ta*

⁵⁰ Neni 715 i Kodit Civil

*dorëzohet sendin të shkarkuar nga çdo e drejtë apo pretendim i të tretëve. Ky detyrim quhet ndryshe edhe **garanci për evikSION**⁵¹. Në qoftëse pas realizimit të kontratës së shitjes dhe ushtrimit të tagrave të pronësisë së blerësit mbi sendin ndërhyjnë një person i tretë me pretendim se është ai pronar i sendit atëherë jemi para një eviksioni. Në nenin 720 Kodit Civil parashikon se në këtë rast blerësi duhet të njoftojë shitësin për pretendimin e të tretëve mbi sendin brenda një afati të arsyeshëm nga momenti kur ka marrë dijeni. Në rast të kundërt shitësi shkarkohet nga përgjegjësia e tij për të garantuar evikSION. Në nenin 728/1 parashikohet se **kur blerësi është i paditur në gjykim nga një i tretë** i cili pretendon mbi sendin e shitur, ai është i detyruar të thërrasë edhe shitësin në gjykim. Kur blerësi nuk e bën këtë dhe në dëm të tij është dhënë një vendim i formës prerë ai e humbet të drejtën për të kërkuar garanci për evikSION në qoftëse shitësi provon se po të merrte pjesë në gjykim do të paraqiste prova të mjaftueshme për të refuzuar padinë e kërimit të sendit. Kur blerësi e njeh vullnetarisht të drejtën e të tretit, ai humbet të drejtën e garancisë për evikSION në qoftëse nuk provon se nuk ekziston arsye të mjaftueshme për të penguar marrjen e sendit. Në qoftë se vendimmarrja e gjykatës është në favor të pronësisë së personit të tretë, atëherë shitësi detyrohet ti kthejë çmimin blerësit. Kur shitësi ka patur dijeni që nuk ishte ai pronar mbi sendin por personi i tretë atëherë përveç çmimit ai detyrohet të shpërblejë dhe dëmin. Sipas nenit 744 të Kodit Civil “*Shitësi duhet t’i kthejë blerësit çmimin e paguar, edhe sikur sendit t’i jetë pakësuar vlefja ose të jetë dëmtuar. Në qoftë se ulja e vlefës ose dëmtimi vijnë si pasojë e një veprimi të blerësit, nga shuma e mësipërme duhet zbritur përfitimi që ka nxjerrë blerësi, përveç sa parashikohet në nenin 640 “, dhe konkretisht “*Dëmi pasuror që shpërblehet përbëhet nga humbja e pësuar dhe fitimi i munguar. Shpërblehen gjithashtu shpenzimet e kryera në mënyrë të arsyeshme për të shmangur ose pakësuar dëmin, ato që kanë qenë të nevojshme për të përcaktuar përgjegjësinë dhe masën e dëmit, si dhe shpenzimet e arsyeshme të kryera për të siguruar shpërblimin në rrugë jashtëgjyqësore*“. Në nenin 719 parashikohet gjithashtu se shitësi mund të përjashtohet nga garancia për evikSION përveç kur në kontratë është parashikuar ndryshe. Pra kjo dispozitë parashikon si të vlefshme marrëveshjen mes palëve për përjashtimin e shitësit nga eviksioni. Sipas**

⁵¹ Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006

parashikimit të dhënë në nenin 720/2 kjo marrëveshje do të konsiderohet e pavlefshme në rast se në çastin e lidhjes së kontratës shitësi dinte ose duhej të dinte për të drejtat ose pretendimet e personit të tretë mbi sendin që ai do të shiste. Pra nëse shitësi është në keqbesim, marrëveshja e bërë nga palët për të përjashtuar shitësin nga eviksioni është e pavlefshme. Ndërsa në qoftëse shitësi ka qënë në mirëbesim pra nuk e dinte dhe nuk mund të dinte për pretendimet e personave të tretë, atëherë marrëveshja do të konsiderohet e vlefshme. Në favor të kësaj ideje është edhe neni 721 i Kodit Civil, i cili i njeh të drejtën blerësit që të pezullojë pagimin e çmimit në rastin kur ka dyshime për pronësinë e personave të tretë mbi sendin, apo për një pjesë të tij, përveç rastit kur shitësi jep garanci të bindëshme se dyshimet e blerësit janë pa baza. *“Pagesa nuk mund të pezullohet nëqoftëse rreziku njihej nga blerësi në momentin e shitjes”⁵²*. Pra kur blerësi ka patur dijeni për pronësisë e personave të tretë mbi sendin nuk mund të ushtrojë të drejtat e tij që burojnë nga eviksioni. Për rrjedhojë themi që marrëveshja për përjashtimin e shitësit nga garacia për eviksion është e vlefshme në rastin kur edhe shitësi edhe blerësi e dinin ose duhet të dinin për ekzistencën e pretendimeve të personave të tretë mbi sendin. Kodi civil në nenin 729 parashikon edhe një situatë tjetër. Në qoftëse blerësi ka paguar një shumë të hollash për të shmangur eviksionin e sendit, atëherë shitësi mund të lirohet nga të gjitha pasojat e garancisë për eviksion, por ai duhet të kthejë shumën e paguar, interesat dhe kamatat e nxjerra prej saj, si dhe të gjitha shpenzimet e kryera për shitjen.

Eviksionin e kemi dy llojesh: **1-** Eviksioni i plotë dhe **2-** Eviksioni i pjesshëm⁵³.

Eviksioni i plotë, është në rastin kur blerësit i merret tërësisht sendi.

Eviksioni i pjesshëm, është kur me vendim të gjykatës i merret vetëm një pjesë e tij. Blerësi ka të drejtë që në rast se ka dyshime që sendi i tij mund të merret nga të tretët të refuzojë paraqitjen e çmimit derisa shitësi të paraqesë garancitë e nevojshme.

4. Të garantojë blerësin nga vëset dhe të metat e sendit

Shitësi jo vetëm që është i detyruar ti dorëzojë sendet objekt kontrate blerësit dhe ti garantojë atij gëzimin e qetë mbi sendin, por ta garantojë që në fillim se sendi është i

⁵² Neni 721/2 I Kodit Civil

⁵³ Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq 15

cilësisë së mirë dhe nuk ka të metë. Cilësia e sendit të shitur duhet t’u përgjigjet kushteve të kontratës, edhe kur ato nuk janë parashikuar duhet t’u përgjigjet kushteve të zakonshme të përdorimit të tyre (neni 715/2), si dhe të garantojë blerësin se sendi nuk ka të meta. Doktrina jonë mbi detyrimet i ndan të metat në dy lloje: të meta të dukshme dhe të meta të fshehta⁵⁴.

Të meta të dukshme do të konsiderohen ato të meta të cilat mund të konstatohen aty për aty në momentin e marrjes së sendit me dorëzim me një vëmendje dhe një kontroll të zakonshëm nga ana e blerësit.

Të meta të fshehta do të konsiderohen ato të meta që për shkak të natyrës së tyre nuk mund të zbulohen aty për aty, por shfaqen pas kalimit të një kohe të caktuar apo gjatë përdorimit të sendit.

Për të metat e dukshme shitësi s’mban përgjegjësi sepse prezumohet që blerësi duhet të shihte ose duhet të dinte, përveç rastit kur këto të meta bëjnë që cilësia e sendit të ulet nga ajo e parashikuar në kontratë aq sa të mos përdoret dot sipas destinacionit (neni 715/5). Me të meta të fshehta, të padukshme barazohen edhe ato të meta të fshehura me dashje nga shitësi, si dhe të meta për të cilat shitësi ka patur djeni por i ka mohuar. Sigurisht nuk është fjala për çdo lloj të metash që pasjellin përgjegjësinë civile të shitësit. Të metat për të cilat ka përgjegjësi shitësi duhet të kenë ekzistuar para shitjes. Pra përgjegjësia lidhet me momentin e ekzistencës së të metave. Shitësi është përgjegjës dhe kur të metat shfaqen pas kalimit të pronësisë⁵⁵. Blerësi brenda 10 ditëve nga data e zbulimit apo konstatimi i të metave duhet t’ia njoftojë ato shitësit (neni 717/1 i Kodit Civil). Në paragrafin e dytë të nenit 717 të Kodit Civil parashikohet se blerësi humbet të drejtën për të kundërshtuar për të metat e sendit në qoftëse nuk e ushtron këtë të drejtë brenda 2 vjetëve nga data kur sendet i janë dorëzuar atij. Si përjashtim është rasti kur në lidhjen e kontratës së shitjes, shitësi merr përsipër që të sigurojë blerësin për cilësinë e sendit të shitur për një kohë të caktuar. Në këtë rast jemi para shitjes së sendit me afat garancie. Në këto raste përgjegjësia e shitësit për të metat e sendit është për ato të meta që mund të zbulohen gjer në mbarim të afatit të garancisë. Shitësi nuk përgjigjet për të metat e sendit të shitur me afat garancie,

⁵⁴ Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq 16

⁵⁵ Neni 716 i Kodit Civil

kur provon se këto kanë ardhur për shkak se blerësi ka shkelur rregullat të përdorimit ose të ruajtjes së sendit. Shitësi nuk mund të përfitoj nga rregullat e parashikuara në nenin e mësipërm, në qoftë se të metat kanë të bëjnë me fakte për të cilat ka djeni ose që nuk mund të mos i dinte dhe nuk ia ka bërë të ditur blerësit. Në nenet 722 e 723 të Kodit Civil parashikohet cilat janë të drejtat e blerësit kur sendi objekt i shitjes është dorëzuar me të meta dhe kur këto të meta përbëjnë: mospërmbushje të rëndësishme apo të parëndësishme.

Me ***mospërmbushje të rëndësishme*** do të kuptojmë dorëzimin e një sendi me të meta që shkakton mosrealizimin e qëllimit të kontratës së shitjes dhe në të njëjtën kohë mosrealizimin e të drejtave dhe interesave të blerësit. Nuk është e thënë që mospërmbushja e rëndësishme të jetë gjithmonë e plotë (d.m.th. që kontrata të mos jetë përmbushur në totalin e saj) sepse edhe një mospërmbushje e pjesshme e kontratës mund të konsiderohet e rëndësishme kur prej saj vjen si pasojë mosrealizimi i të drejtave të blerësi.

Me ***mospërmbushje të parëndësishme*** do të kuptojmë dorëzimin e një sendi me të meta por që nuk shkakton mosrealizimin e plotë të të drejtave të blerësit dhe mosrealizimin e vullnetit kontraktor të palëve. Në përgjithësi një mospërmbushje e parëndësishme është e pjesshme, domethënë që sendi paraqet të meta të tilla që nuk e përjashtojnë atë komplet nga përdorimi i tij i përgjithshëm sipas destinacionit për të cilin është krijuar dhe nga përdorimi i i posaçëm për të cilin palët janë marrë vesh në kontratë. Në qoftëse blerësi konstaton që sendi është me të meta të tilla që i korrespondojnë ***një mospërmbushje të rëndësishme*** të kontratës, ai mund të ushtrojë një nga këto të drejta⁵⁶: uljen e çmimit, ndërrimin e sendit me një send pa të meta

ndreqjen e të metave pa pagesë, ose zgjidhjen e kontratës.

Duhet theksuar se zgjidhja e njërës nga kërkesat e parashikuara në këtë dispozit nga blerësi varet nga karakteri i të metave të zbuluara dhe nga rëndësia që ato kanë për blerësin. Psh. Në qoftëse sendi është i papërshtatshëm dhe nuk mund të përdoret për qëllimin për të cilin është porositur, blerësi mund të kërkojë zgjidhjen e kontratës. Në rast se të metat janë të një rëndësie të vogël dhe mund të ndreqen nga shitësi me shpenzimet e tij, blerësi mund të kërkojë vetëm ndreqjen e tyre ose ndrimin e sendit me të meta me një send pa të meta ose

⁵⁶Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq 18

edhe zbritjen e çmimit. Në të gjitha këto raste blerësi ka të drejtë të kërkojë edhe shpërblimet e dëmit.

Blerësi mund ti caktojë shitësit një afat të arsyeshëm për përmbushjen e detyrimeve të tij dhe gjatë këtij afati ai nuk ka të drejtë të përdorë ndonjë mjet ligjor, me përjashtim të rastit kur shitësi i ka njoftuar atij se nuk do të përmbush detyrimin në afatin e caktuar. Ndërsa kur dorëzimi i sendit me të meta sjell ***një mospërmbushje të parëndësishme*** të kontratës blerësi ka të drejtë ti kërkojë shitësit: ndreqjen e të metave të sendit ose uljen e çmimit. Edhe në të dyja këto raste blerësi ka edhe të drejtën të kërkojë shpërblimin e dëmit. Edhe për mospërmbushjet e parëndësishme blerësi mund ti kërkojë shitësit një afat të arsyeshëm⁵⁷. Përveç Kodit Civil detyrimet e shitësit kundrejt blerësve parashikohen edhe në një ligj specifik i cili i vjen në mbrojtje blerësve që në këtë rast janë konsumator dhe konkretisht në ligjin nr. 9902 datë, 17.4. 2008 “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”

2.2.7 Detyrimet e blerësit në kontratën e shitjes⁵⁸

1. Detyrimi për pagimin e çmimit të shitjes.

Pagimi i çmimit është një detyrim që rrjedh nga vetë natyra e kontratës së shitjes. Zakonisht në kontratë parashikohet jo vetëm vlera e çmimit, por edhe koha dhe mënyrat e pagesës. Edhe çmimi duhet të paguhet sipas kushteve të përcaktuara në kontratë. Kur në kontratë nuk është parashikuar ndonjë afat për pagimin e çmimit atëherë do të prezumohet se çmimi do të paguhet në të njëjtën kohë me dorëzimin e sendit (neni 732 i Kodit Civil). Ndërsa lidhur me vendin e pagimit, kur ai nuk është parashikuar në kontratë, atëherë ai do të paguhet në vendbanimin ose qendrën e veprimtarisë së shitësit (neni 448 i Kodit Civil). Nëse palët në kontratë kanë përcaktuar pagimin e çmimit në datën e caktuar ose të përcaktueshme, blerësi është i detyruar të bëjë pagesën e çmimit pa qënë nevoja e ndonjë procedure të caktuar, si përsëmbull bërja e ndonjë ftese apo kërkesë e shitësit drejtuar blerësit për pagimin e çmimit (neni 733 të Kodit Civil). Sipas marrëveshjes së palëve

⁵⁷ Ky detyrim i shitësit në marrëdhëniet ndërmjet tregtarëve në pozitën e shitësit dhe konsumatorëve në pozitën e blerësit, trajtohet në mënyrë specifike në ligjin Nr.9902, datë 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”.

⁵⁸ Nenet 730-739 të Kodit Civil.

çmimi mund të paguhet me këste. Këto këste paguen nga blerësi në afatet e caktuara dhe në vlerat e caktuara. Në rast se nuk janë të përcaktuara vlerat e secilit kest atëherë ndiqet parimi i vlerës së kësteve të barabarta. Vonesa e pagimit të çmimit mund të jetë e përcaktuar nga palët dhe e lidhur me pagimin e kamatvonesave.

2. Detyrimi për marrjen në dorëzim të sendeve

Blerësi jo vetëm detyrohet të paguaj çmimin, por edhe të marrë në dorëzim sendin, ta pranojë atë në vendin, kohën dhe sipas mënyrave të përcaktuara në kontratë. Në rast se këto nuk janë parashikuar në kontratë do të zbatohen rregullat e përgjithshme mbi afatin, vendin dhe mënyrën e përmbushjes së detyrimeve.⁵⁹ Neni 734 i Kodit Civil parashikon detyrimin e blerësit për të kryer çdo veprim të nevojshëm për të marrë sendin në dorëzim ose për ti lejuar shitësit të kryejë dorëzimin e sendit. Në qoftëse blerësi nuk pranon sendin në kohën e duhur, ai shkel detyrimin e tij që buron nga kontrata, prandaj ka përgjegjësi kontraktuale. Si në rastin e mospagimit të çmimit dhe atë të mosmarrjes në dorëzim të sendit nga ana e blerësit, shitësi ka të drejtë të kërkojë që blerësi të paguaj çmimin dhe të marrë sendin, si dhe të shpërblejë dëmet e shkaktuara nga kjo vonesë. Kur blerësi është në vonesë për marrjen e dorëzimit të sendit mbi të rëndon dhe përgjegjësia për humbjen rastësisht të sendit, mbasi blerësi detyrohet të paguaj çmimin dhe ti shpërblejë shitësit dëmet. Konkretisht kur gjatë kohës që blerësi është me vonesë për marrjen e sendit në dorëzim, sendi humbet apo dëmtohet rastësisht, atëherë blerësi mban përgjegjësi civile për shpërblimin e dëmit dhe për pagimin e çmimit nëqoftëse nuk e ka paguar atë më parë. Kur në marrëveshjen e palëve është parashikuar që blerësi duhet të përcaktojë formën, madhësinë e karakteristikat e sendit dhe ky i fundit nuk e bën këtë përcaktim në datën e caktuar ose brenda një kohe të arsyeshme pas marrjes së kërkesës nga shitësi, atëherë shitësit i kalon e drejta ta bëjë vetë përcaktimin e mësipërm. Pasi e bën një gjë të tillë shitësi duhet të njoftojë blerësin dhe ti lërë atij një afat të ri të arsyeshëm për të konkluduar nëse është dakort ose jo me përcaktimin e shitësit.⁶⁰ Kur blerësi nuk paraqet asnjë vërejtje pasi ka marrë këtë njoftim dhe skadon afati i arsyeshëm i caktuar nga shitësi, atëherë

⁵⁹ Neni 456-464 i Kodit Civil

⁶⁰ Neni 753 i Kodit Civil

përcaktimi që ka bërë shitësi do të konsiderohet i detyrueshëm për blerësin. Kjo do të thotë që blerësit i rëndon tani detyrimi për marrjen e sendit në dorëzim pa pasur të drejtë të përdorë prapsimin se nuk ka bërë përcaktimin që atij i njihet nga kontrata. Përsa i përket të drejtave dhe detyrimeve të palëve Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka mbajtur këtë qëndrim në Vendimin Nr. 3917 datë 13.05.2011⁶¹.

*“Kontratat përcaktojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve. Sipas përmbajtjes së kontratës (kontrata tip) paditësi është i detyruar të përmbushë kushtet e parashikuara në kontratë, ndërkohë që përdoruesit telefonik (të paditurit) ju lind detyrimi që të bëjnë pagesën mujore sipas afateve të përcaktuara në kontratë. **“Përdoruesi ka keto të drejta e detyrime:** Të bëjë pagesën mujore sipas çmimeve dhe tarifave në fuqi. Në rast mosrespektimi të këtij afati, fillon të zbatohet kamatëvonesa. Kur detyrimi nuk është shlyer edhe pas mbarimit të afatit, paditësit i lind e drejta t’i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e çështjes.”*

Në nenin 698 K.Civil përcaktohet se: *“Në kontrata me detyrime të ndërsjellta , kur njëra nga palët kontraktuese nuk përmbush detyrimet e veta , pala tjetër kontraktuese, sipas rastit , mund të kërkojë përmbushjen e detyrimit ose zgjidhjen e kontratës përveç shpërblimit të dëmit” Në këto kushte gjykata çmon se pretendimi i paditësit për detyrimin e anës së paditur në përmbushjen e detyrimit është i drejtë dhe duhet pranuar.*

Ky vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë njerr edhe njëherë në pah se palët në një kontratë duhet të zbatojnë të drejtat dhe detyrimet që lindin nga lidhja e kësaj kontrate. Moszbatimi ose shkelja në mënyrë të njëanshme e këtyre detyrimeve nga njëra prej paleve mund të çojë në zgjidhjen e kontratës dhe kërkimin për shpërblimin e dëmeve para gjykatës.

2.2.8 Zgjidhja e kontratës së shitjes

Fillimisht është e rëndësishme të kuptohen qartësisht dallimet mes pavlefshmerisë së kontratës dhe zgjidhjes së saj. Në rastin e *pavlefshmerisë së kontratës* është e rëndësishme

⁶¹ Vendimi Nr. 3917 datë 13.05.2011, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë

ekzistenca e detyruar e disa kushteve, mungesa e të cilave sjell pavlefshmërinë e kontratës⁶². **Kushtet thelbësore për qënien e kontratës janë:** pëlqimi i palës që merr përsipër detyrimin, shkaku i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi, objekti që formon lëndën e kontratës dhe forma e saj e kërkuar nga ligji. Pavlefshmëria e kontratave ndahet nga doktrina në dy kategori:

1. kontrata absolutisht të pavlefshme, të cilat konsiderohen të tilla në momentin kur mungon një nga kushtet thelbësore të përmendura me sipër si dhe **2. kontrata relativisht të pavlefshme**, të cilat konsiderohen të tilla si pasojë e vesimit të ndonjërit nga elementët e kontratës. Konsiderohen të tilla **gabimi, kanosja** (dhuna psikike) **dhe mashtrimi**. Këto janë tre faktorë që përcaktojnë mospërputhjen midis vullnetit dhe asaj që shfaqet. Marim si shembull tipik dhunën psikike.

Në zgjidhjen e kontratës së shitjes veprojnë të njëjtat rregulla si për kontratat në përgjithësi. Zgjidhja e kontratës së shitjes bëhet për efekt mospërmbushje. Kjo zgjidhje paraqitet në dy format klasike që janë zgjidhja e kontratës në rrugë gjyqësore dhe zgjidhja e kontratës në rrugë jashtëgjyqësore.

Në zgjidhjen gjyqësore, pala mbi të cilën rëndon pasoja e mospërmbushjes së detyrimit mund të kërkojë në rrugë gjyqësore përmbushjen e detyrimit ose zgjidhjen e kontratës. Në të dy rastet pala ka të drejtë të kërkojë dhe shpërblimin e dëmit⁶³.

Në zgjidhjen e kontratës në rrugë jashtëgjyqësore përmendim tre raste⁶⁴.

- 1- zgjidhja pas kalimit të afatit të paralajmërimit për përmbushje detyrimi.
- 2- zgjidhja e parashikuar nga vetë kontrata.
- 3- zgjidhja me marrëveshje reciproke të palëve.

Në mënyrë specifike dispozitat respektive të Kodit Civil që rregullojnë kontratën e shitjes parashikojnë se në rastet kur palët nuk përmbushin detyrimet e rrjedhura nga kontrata e shitjes atyre u lind e drejta të kërkojnë: përmbushjen e detyrimit, të kërkojnë zgjidhjen e kontratës, ose të kërkojnë shpërblimin e dëmit.

Zgjidhja e kontratës mund të kërkohet në mënyrë të njëanshme nga secila nga palët, por mund të jetë edhe si rezultat i tërheqjes së dyanshme të palëve, për mosrespektimin e

⁶² Këto kushte janë përcaktuar në nenin 663 të Kodit Civil.

⁶³ Neni 698 i Kodit Civil

⁶⁴ Nenet 700-703 të Kodit Civil

mëtejshëm të detyrimeve të parashikuara në kontratën e shitjes. Në Kodin Civil janë të përcaktuara rastet kur palët e kontratës së shitjes (shitësi dhe blerësi) kanë të drejtën e zgjidhjes së kontratës. ***Të njëjtin qëndrim mbajnë edhe Kolegjet e bashkuar të Gjykatës Lartë në vendimin e mëposhtëm***⁶⁵.

“Në një këndvështrim më të gjerë, në qoftë se në kontratën e lidhur midis palëve është parashikuar që, për shkaqe të caktuara, njëra palë do të ketë të drejtë ta zgjidhë kontratën në mënyrë të njëanshme, (sikurse është parashikuar në nenin 13.3 të kontratës), gjykata që shqyrton konfliktin nuk ka të drejtë të urdhërojë paraprakisht rilidhjen e kontratës. Urdhërimi i rilidhjes së kontratës mund të bëhet vetëm me vendim përfundimtar të gjykatës për zgjidhjen e çështjes në themel.”

2.2.9 Zgjidhja e Kontratës nga shitësi⁶⁶

Shitësi ka të drejtë të deklarojë kontratën e zgjidhur në rastet kur mospërmbushja e detyrimit të blerësit përbën një rëndësi të veçantë ose thelbësore për kontratën, kur blerësi nuk paguan çmimin brenda afatit të caktuar, kur blerësi nuk merr sendet në dorëzim brenda afatit shtesë të caktuar nga shitësi si dhe kur blerësi deklaron brenda afatit kontraktor ose afatit shtesë se nuk do të përmbushë detyrimet e tij.

E drejta e shitësit për të kërkuar zgjidhjen e kontratës humbet kur blerësi e përmbush në vonesë detyrimin për pagimin e çmimit, po qe se nuk e kërkon, zgjidhjen e kontratës para se të marrë dijeni për ekzekutimin e këtij detyrimi. Gjithashtu shitësi e humbet këtë të drejtë në rastin kur nuk e kërkon zgjidhjen e kontratës brenda një kohe të arsyeshme siç është rasti i mospërmbushjen në sasi apo në cilësi. ***Kjo kohë e arsyeshme për shitësin fillon*** që nga momenti kur ka marrë dijeni ose duhet të kishte marrë dijeni për një mospërmbushje të tillë, pas mbarimit të afatit shtesë të caktuar prej tij, ose pasi blerësi të ketë deklaruar se nuk do të përmbushë detyrimet e veta brenda këtij afati shtesë.

2.2.10 Zgjidhja e kontratës nga blerësi⁶⁷

⁶⁵ Vendim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë Nr.10, datë 24.3.2004

⁶⁶ Neni 737 i Kodit Civil

⁶⁷ Neni 724 i Kodit Civil

Duke qënë se kontrata e shitjes është një kontratë e dyanshme, ku të dy palët janë të detyruar reciprokisht ndaj njëra-tjetrës, rrjedhimisht edhe blerësi ka të drejtën për të kërkuar zgjidhjen e kontratës. **Kjo e drejtë e blerësit lind kur:** nuk bëhet dorëzimi i sendit brënda afatit të caktuar në kontratë, kur nuk bëhet dorëzimi brënda afatit shtesë të caktuar nga ai vet, si dhe kur shitësi deklaron brënda afatit të kontratës ose afatit shtesë se nuk do të bëjë dorëzimin e sendit. Blerësi ka të drejtë të shpallë pjesërisht të zgjidhur kontratën kur shitësi ka dorëzuar vetëm një pjesë të sendeve ose vetëm kur një pjesë e sendeve nuk është në përputhje me kontratën. Në këto raste blerësi duhet ta vë në dijeni shitësin brënda 10 ditëve nga zbulimi, por jo më shumë se dy vjet nga data kur sendet janë dorëzuar tërësisht ose pjesërisht. Përfundim përbën rasti kur vetë palët ose ligji kanë caktuar një afat tjetër, ose që ky afat nuk është në kundërshtim me kohëzbatjen e një garancie kontraktore i parashikuar në nenet 717 dhe 726 i Kodit Civil. Blerësi mund të kërkojë zgjidhjen tërësisht të kontratës së shitjes edhe në rastet kur ka mospërmbushje të pjesëshme ose dorëzim të pjesshëm të sendit, me kushtin që mospërmbushja të jetë thelbësore apo e një rëndësie të veçantë për kontratën.⁶⁸

Blerësi humbet të drejtën për të kërkuar zgjidhjen e kontratës⁶⁹, pasi shitësi i ka dorëzuar sendet në këto raste: në rastin e dorëzimit të vonuar blerësi nuk ka kërkuar zgjidhjen e kontratës brenda një kohe të arsyeshme, por jo më shumë se 15 ditë nga momenti kur ka marrë dijeni se dorëzimi është kryer, në rast mospërmbushje të ndryshme nga dorëzimi i vonuar, brenda një kohe të arsyeshme, por jo më shumë se 15 ditë, përshembull rasti i mospërmbushjes në sasi dhe cilësi. **Në rastet e mësipërme afati fillon:** nga momenti kur blerësi ka marrë dijeni ose duhej të kishte dijeni për mospërmbushje, pas mbarimit të afatit shtesë eventualisht të caktuar prej tij sipas nenit 717 të Kodi Civil.

2.2.11 Pasojat e zgjidhjes së kontratës

Si rregull pasoja kryesore e zgjidhjes së kontratës është kthimi i palëve në gjendjen fillestare që ishte para lidhjes së kontratës. Konkretisht shitësi duhet të kthejë çmimin si

⁶⁸ Neni 726/2 i Kodit Civil.

⁶⁹ Neni 725 i Kodit Civil

dhe pagimet dhe shpenzimet që ka bërë nga blerësi, ndërsa blerësi detyrohet të kthejë sendin. Por palët në varësi të fajësisë në mospërbushjen e detyrimit mund të përfitojnë edhe shpërblimin e dëmit. Neni 741 i Kodit civil parashikon disa raste të zgjidhjes së kontratës së shitjes të vlefshme si për shitësin ashtu edhe për blerësin. Në kontratat e shitjes me dorëzime të pjesshme të mallit, kur mospërbushja e detyrimeve të njëres palë lidhur me një dorëzim përbën një mospërbushje të një rëndësie të veçantë të kontratës, pala tjetër ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës, por vetëm për këtë dorëzim. Në po këto kontrata, kur mospërbushja e një dorëzimi i krijon palës tjetër bindje të bazuara se mospërbushja do të përsëritet edhe për dorëzimet e ardhshme, atëherë pala e dëmtuar ka të drejtë të kërkojë shpalljen e kontratës të zgjidhur për dorëzimet e ardhshme, por këtë duhet ta bëjë brënda një afati të arsyeshëm. Në situatën e mësipërme kur zgjidhja e kontratës kërkohet nga blerësi për njërin dorëzim, ky ka të drejtë të shpallë zgjidhjen edhe për dorëzimet e bëra më parë ose për dorëzimet që do të bëhen në të ardhmen në qoftëse si rezultat i ndërvarrësisë së këtyre dorëzimeve nuk vjen në total përmbushja e qëllimit të caktuar nga palët në kontratë. Në rastin e zgjidhjes së kontratës, shitësi është i detyruar ti kthejë blerësit çmimin si dhe të paguajë shpenzimet apo pagesat e bëra ligjorisht, ndërsa blerësi kur zgjidhet kontrata duhet ti kthejë shitësit sendin në qoftëse ky i fundit nuk ka humbur ose nuk është shkatëruar si rezultat i të metave apo i cilësive të brendshme të tij⁷⁰. Në qoftëse që nga çasti i lidhjes së kontratës deri në çastin e zgjidhjes së saj sendit të dorëzuar i është ulur vlera, atëherë shitësi është i detyruar t'i kthejë blerësit të gjithë çmimin. Në qoftëse kjo ulje e vlerës së sendit ka ardhur si rezultat i keqpërdorimit të sendit nga ana e blerësit dhe jo e konsumimit normal, atëherë shitësi ka të drejtë të kërkojë zbritje nga vlera e çmimit të kontraktuar për përfitimet që ka realizuar blerësi, sipas nenit 744 të Kodit Civil. Neni 745 i kodit Civil sqaron mënyrën e shpërblimit të dëmeve pas zgjidhjes së kontratës në rastet kur kontrata zgjidhet brënda afatit të arsyeshëm dhe pas zgjidhjes së saj **shitësi i ka prishur sendet**, atëherë ai nuk ka të drejtë të kërkojë si dëmshpërblim diferencën midis çmimit të parashikuar në kontratë dhe çmimit të shitblerjes zëvendësuese, kur ky i fundit është në rethana rënduese më i ulët se çmimi i parë. Në qoftëse kontrata është zgjidhur dhe pas zgjidhjes së saj brënda një afati të arsyeshëm **blerësi ka realizuar**

⁷⁰Kjo është e parashikuar në nenin 742 të kodit Civil.

një blerje për të zëvendësuar sendin, ai mund të marrë diferencën midis çmimit të parashikuar në kontratë dhe çmimit të shitblerjes zëvendësuese, kur ky i fundit është në rethana rënduese më i ulët se çmimi i parë. Në zgjidhjen e pasojave përcaktohet dhe fati i mjeteve për sigurimin e ekzekutimit të detyrimeve si kushti penal, pengu, kapari etj, parashikuar sipas neneve 530-607 të Kodit Civil.

2.3 Liria kontraktore si kusht thelbësor për ekzistencën e kontratës së shitjes

"Ideja e kontratës si një vullnet subjektiv i pastër dhe i plotë pa pengesa individuale i kushtëzuar nga çdo kusht objektiv, faktik, apo ligjor, përbën një ide abstrakte që nuk pasqyrohet sot në realitet."⁷¹

Liria kontraktore siguron zhvillimin maksimal të marrëdhënieve ekonomike duke u mbështetur në bashkëpunimin e lirë dhe vullnetar të palëve të interesuara. "Iniciativa private ekonomike është e lirë, por nuk mund kryet në cënim të së mirës së përbashkët apo të dëmtojë sigurinë, lirinë, apo dinjitetin e njeriut".

Në pajtim me nenin 660 të Kodit Civil *"Palët mund të përcaktojnë lirisht përmbajtjen e Kontratës brenda kufijve të vendosura nga legjislacioni në fuqi"*.

Që një kontratë të jetë e vlefshme sipas nenit 663 të K.C duhet të ekzistojë vullneti kontrator i palëve si kusht thelbësor për ekzistencën e saj. Gjerësia e përmbajtjes së autonomisë së vullnetit nuk është i kufizuar në thjeshtë aftësinë e palëve për të hyrë në një marrëdhënie kontraktore por në mënyrë më specifike për të lejuar palët të vendosin vetë rregullat për lidhjen e kontratës. Por në të vërtetë a mund të flasim në konkretisht për liri kontraktore vetëm se dy a më shumë palë bien dakord pa u ndikur nga faktore të jashtëm, për të rregulluar disa nga interesat e tyre?

Sot autonomia private është më i kufizuar se sa në të kaluarën. Zhvillimi i një ekonomie moderne të globalizuar, ka pasur një ndikim në idenë tradicionale të kontratës e cila është kuptuar si një *"shkrirje e qëllimit të palëve."*

⁷¹ Dauti N, Disa çështje me rëndësi lidhur me Lirinë e Kontraktimit, Justitia, Nr.1. reviste juridike shkencore, botim periodik i fakultetit të drejtësisë, 2008

Ekonomia ka gjeneruar standartizimin masiv të mallrave dhe shërbimeve në treg duke përcaktuar depersonalizimin e kontratave individuale duke ndikuar në tekstin e kontratës, ku në shumicën e rasteve, nuk negociohet individualisht midis palëve, por kontrata është përgatitur në mënyrë të njëanshme nga ana e kompanisë dhe konsumatorët e pranojnë atë ashtu siç është, pa qenë në gjendje të ndikojnë, nëpërmjet vullnetit të tyre, në përmbajtjen e saj.

2.3.1 Rëndësia e lirisë kontraktore

Liria e kontraktimit ka rëndësi të veçantë për të drejtën kontraktore dhe është parim themelor i saj⁷². Kjo lloj lirie konsiderohet si e domosdoshme për lidhjen e kontratave në përgjithësi, që paraqiten në veprimtarinë ekonomike për qarkullimin e mallrave dhe dhënien e shërbimeve. Konkretisht liria e kontraktimit do të thotë se rendi juridik u ofron mundësi palëve kontraktuese, duke vlerësuar interesat e tyre në rrethanat e caktuara me ligj, të caktojnë regjimin juridik të kontratave që do të lidhin si dhe çfarë të drejtash dhe detyrime do të rrjedhin nga kjo për palët. Për të drejtën e detyrimeve, është karakteristikë tipike metoda e regullimit të marrëdhënieve pasurore në pajtim me vullnetin e palëve kontraktuese të cilat janë pjesëmarrëse në marrëdhënie të tilla. Legjislacioni civil shqiptar përcakton rregullat me të cilat këto marrëdhënie rregullohen vetëm në ato raste kur palët kontraktuese nuk kanë parashikuar diçka tjetër.

Liria e kontraktore paraqet mundësi për pjesëmarrësit që marrëdhëniet e detyrimit midis tyre, ti rregullojnë me vullnetin e tyre të lirë. Më konkretisht, liria e kontraktore do të thotë që çdo subjekt i të drejtës të vendos lirisht, të lidhë ose të mos lidh kontratën e caktuar, të zgjedhë lirisht personin me të cilin do ta lidhë kontratën, të caktojë lirisht përmbajtjen e kontratës, formën dhe mënyrën e lidhjes së saj si dhe të vendosë lirisht për të bërë ndryshimin dhe shuarjen e kontratës. Parë në aspektin historik, shekulli i XX është shekulli në të cilin triumfon kontrata⁷³. Liria kontraktore garanton se kontrata e lidhur midis palëve

⁷² Nerxhivane D, E Drejta e Detyrimeve, Pjesa e përgjithshme dhe e posaçme, Prishtinë 2010, fq 59

⁷³ Zweigert K. & Kötz H., “An introduction to comparative law”, 3 edition, 1998

ka forcën e ligjit për to. Është me rëndësi të theksohet se liria e kontraktore dhe autonomia e vullnetit të palëve kontraktuese janë ndër parimet kryesore dhe më të rëndësishme të së drejtës së detyrimeve. Çdo kontratë ka të bëjë me mbrojtjen e arsyeshme të atyre interesave që presin të realizojnë palët dhe nuk ka arsye që të parashikohen në të kushte rënduese kur asnjëra nga palët nuk e ka kërkuar në mënyrë të qëllimshme dhe të paramenduar një gjë të tillë⁷⁴.

Liria kontraktore në përgjithësi nënkupton autorizimin e subjekteve të së drejtës që në mbështetje të vullnetit të tyre të krijojnë marrëdhënie kontraktore, të kryejnë veprime juridike me të cilat të caktojnë mënyrën, formën, dhe përmbajtjen e tyre. Mirëpo edhe pse palët kontraktuese janë të lira të vendosin se me cilin person do ta lidhin një kontratë të caktuar, cila do të jetë objekti apo përmbajtja e saj. Gjithësesi liria kontraktore duhet të jetë në përputhje me rregullat ligjore me karakter urdherues, kushtetues dhe në përshtatje me moralin e një shoqërie të caktuar. Liria e kontraktore është rrjedhojë e veprimit të ligjit të tregut. Pavarësia e kompanive tregtare shprehet në atë që këto kompani kanë mundësi që të shkëmbejnë lirisht prodhimet e tyre. Këto prodhime mund ti nxjerin në treg, ti shesin dhe të blejnë, të ofrojnë shërbime të llojeve të ndryshme, si dhe të kryejnë një sërë veprimesh juridike të cilat janë të lidhura me qarkullimin e mallrave dhe me ofrimin e shërbimeve. Të gjitha këto veprime të kompanive tregtare kryen me anë të kontratës, si instrumenti më i shpeshtë juridik me të cilin krijohen të drejta dhe detyrime për palët, por gjithmonë kur ato janë shprehur për këto të drejta dhe detyrime me vullnetin e tyre të lirë. Kontrata si instrument i tillë, mundëson qarkullimin e brendshëm por edhe atë ndërkombëtar⁷⁵.

2.3.2 Liria kontraktore sipas legjislacionit shqiptar

⁷⁴ From Freedom of Contract to Forcing Parties to Agreement. On the Consequences of Breaking Off Negotiations in different Legal Systems, 12 *Ius Gentium, Journal of the University of Baltimore Center for International and Comparative Law* 2006

⁷⁵ Nerxhivane D, Disa çështje me rëndësi lidhur me Lirinë e Kontraktimit, *Justitia*, Nr.1. reviste juridike shkencore, botim periodik i fakultetit të drejtësisë, 2008

Kontrata është mjeti më i rëndësishëm i cili harmonizon interesat ekonomike, tregtare dhe juridike të palëve. Me anë të kontratës synojnë të plotësohen të gjitha kërkesat materiale dhe kulturore të shoqërisë dhe të të gjithë individëve. Kodi Civil shqiptar rregullon kontratat më të rëndësishme dhe ato kontrata që ndeshen me shpesh në jetën e përditshme apo në qarkullimin civil, si përsëmbull, shitja, qiraja, kontrata e sipërmarrjes, kontrata e sigurimit e të tjera. E drejta jonë kontraktore nuk e njeh parimin “*numerus clausus*“, i ashtuquajtur parimi i kontratave të lejuara. Sipas këtij parimi, palët në qarkullimin civil lejohen të lidhin vetëm ato kontrata që parashikohen shprehimisht në ligj. Madje praktika jonë dhe doktrina juridike mbi të drejtën kontraktore shkon edhe më tutje, sepse lejon të lidhen edhe kontrata e marrëveshje jo të parashikuara shprehimisht në ligj, mjafton që përmbajtja e tyre të mos vijë në kundërshtim me dispozitat e pjesës së përgjithshme të Kodit Civil dhe ato të detyrimeve, si dhe me parimet e përgjithshme të së drejtës⁷⁶. Liria kontraktore është një parim relativisht i ri edhe për të drejtën shqiptare. Përkufizimi i kontratës jepet në nenin 659 të Kodit Civil Shqiptar, i cili sanksionon se “*Kontrata është veprimi juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike*”⁷⁷. Në lidhje me lirinë kontraktore Kodi Civil shqiptar prashikon në nenin 660 të tij se “*Palët në kontratë përcaktojnë lirisht përmbajtjen e saj, brenda kufijve të vendosura nga legjislacioni në fuqi*”. Po ashtu në lidhje me këtë neni 676 i Kodit Civil, sanksionon se “*Kontrata quhet e lidhur kur palët kanë shfaqur në mënyrë të ndërsjellë vullnetin e tyre, duke u marrë vesh për të gjitha kushtet thelbësore të saj. Shfaqja e vullnetit mund të jetë e shprehur ose në mënyrë të heshtur*”. Që të ekzistojë një kontratë duhet që së pari të ekzistojë pëlqimi kontraktor i palëve. Ky parim kaq i rëndësishëm është parashikuar në nenin 663/1 i Kodit Civil shqiptar i cili parashikon si një nga kushtet thelbësore për lidhjen e kontratës ekzistencën e pëlqimit kontraktor të palëve. Autorja shqiptare Mariana Semini e trajton autonominë e vullnetit në librin e saj “E drejta e detyrimeve dhe kontratave”, në tre drejtime kryesore. Drejtimi i parë filozofik, mbështetet tek pikëpamja e Rusoit, sipas të cilit njeriu është një qenie e lirë nga natyra dhe si e tillë

⁷⁶Semini M, E drejta e detyrimeve dhe kontratave pjesa e përgjithshme, Skanderbegbooks, Tiranë 2010, fq11

⁷⁷Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin Nr. 7850, datë 29. 07. 1994, ndryshuar me ligjin Nr 8536, datë 18.10. 1999 dhe Nr. 878, datë 3. 05. 2001

duhet të jetë i lirë të lidhë çdo marrëdhënie juridike. Përkrahësit e kësaj pikëpamje pranojnë të ashtuquajturën kontratë sociale. Kodi Civil shqiptar për herë të parë e ka pranuar dhe sanksionuar në dispozitat e tij teorinë e lirisë së vullnetit kontraktor së bashku me tre drejtimit e saj. Neni 660 i Kodit Civil Shqiptar në fuqi i përmendur më sipër, shpreh vetë thelbin e teorisë së vullnetit kontraktor dhe drejtimin e parë të saj, drejtimin filozofik. Drejtimi i dytë i kësaj teorie është drejtimi moral, sipas të cilit çdo kontratë duhet të plotësoj kushtin “*aty ku ka një kontratë ka drejtësi*”. Kontrata duhet të jetë në interes të të dyja palëve, të dy palët duhet të hyjnë në një marrëdhënie me njëri-tjetrin që të plotësojnë diçka në favor të tyre. Në lidhje me këtë drejtim neni 422 i Kodit Civil shqiptar parashikon se “*Kreditori dhe debitori duhet të sillen ndaj njëri-tjetrit me korrektesë, me paanësi dhe sipas kërkesave të arsyes*”. Drejtimi i tretë në lidhje me autonominë e vullnetit kontraktor është drejtimi ekonomik, sipas të cilit autonomia e vullnetit duhet të përputhet me realizimin e interesave ekonomike, qofshin këto pasurore ose jopasurore, të palëve kontraktore. Thënë ndryshe këto interesa të shoqërohen me shtimin e prodhimit, me rritjen e çmimit, me uljen e kostos, çlirimin nga konkurrenca etj.

Drejtimi ekonomik sanksionohet në nenin 421 të Kodit Civil shqiptar, i cili parashikon natyrën ekonomike të detyrimit. Kjo dispozitë sanksionon se, “*Objekt i detyrimit duhet të ketë një vlerësim ekonomik dhe t’i përgjigjet interesave qoftë dhe jopasurore të kreditorit*”. Shfaqja e vullnetit kontraktor është plotësisht e lirë kur realizohen këto tre drejtime në të njëjtën kohë. Kur palët nuk kanë qenë të lira në shfaqjen e tyre për të lidhur një kontratë, atëherë ajo është e pavlefshme. Pëlqimi i marrë me dhunë, në kushtet e mashtrimit, të lajthimit apo të kanosjes, në kushtet e një nevojë të madhe ekonomike e të tjera nuk sjellë pasoja juridike, sepse kontrata është e pavlefshme⁷⁸. Përsa i përket efekteve që sjell kontrata për palët, neni 690 i Kodit Civil shqiptar parashikon se “*Kontrata e lidhur rregullisht ka forcën e ligjit për palët. Ajo mund të prishet ose të ndryshohet me pëlqimin e ndërsjellë të palëve ose për shkaqe të parashikuara me ligj*”.

2.3.3 Kufizimi i lirisë kontraktore

⁷⁸Nenet 94-99 të Kodit Civil

Liria e kontraktimit për subjektet e së drejtës nuk është e pakufizuar. Ajo kufizohet nga pikëpamja e mundësisë së zgjedhjes së palëve kontraktuese, në pikëpamje të përmbajtjes së kontratës, me anë të kontratave të aderimit të (adezionit), në kontratat formularë nëpërmjet formës së kontratës, si dhe në rastet kur për lidhjen e kontratës kërkohet dhënia e pëlqimit⁷⁹. Kontratat e adezionit janë kontrata në të cilat janë të përcaktuara kushtet, të drejtat dhe detyrimet që lindin nga kontrata nga ana e njëjës palë. Në përmbajtjen e tyre bëjnë pjesë kushte thelbësore standarte. Ka mendime se këto lloj kontratash shkaktojnë ndrydhjen e vullnetit të lirë të palës të cilës i drejtohen për vetë faktin se asaj nuk i mbetet gjë tjetër veçse ta firmosë kontratën. Megjithatë themi se nuk kemi pengesë në shfaqjen e lirë të vullnetit sepse të tilla kontrata parashikohen për marrëdhëniet juridike civile që kanë karakter të shpeshtë periodik, të vazdhueshëm, të tilla si marrëdhëniet me konsumatorët në kontratën e shitjes së mallrave, ose kontrata të qirasë së sendeve të paluajtshme pronë shtetërore e të tjera. Për të tilla marrëdhënie, të cilat pak a shumë marrin të njëjtën pamje në qarkullimin civil, është në dorë të vetë palës që do të firmosë kontratën të çmojë nëse ajo është në interes të saj ose jo. Në rast se ajo dëshiron të bëjë përjashtim nga ndonjë prej kushteve të kontratës, ajo mund ti bëjë propozim palës tjetër hartuese të kontratës dhe, në rast të mospërmbushjes apo mospranimi të këtij propozimi, të mos e nënshkruaj kontratën duke kërkuar të lidhë një kontratë tjetër me një palë tjetër. Të tilla kontrata standarte parashikohen përshembull nga legjislacioni Frances, Gjerman, Hollandez, e të tjera, por kanë filluar të ndeshen edhe në qarkullimin civil në shqipëri⁸⁰. Kodi Civil shqiptar parashikon kontratat *”model”*, të përgatitura nga një palë e fuqishme në treg që ka pozita dominuese në një fushë të caktuar në nenet 686 dhe 687 të Kodit Civil. Këto nene përdorin shprehjet *”kontratat e nënshkruara me modularë ose formularë”*, të cilat janë në fakt kontrata adhezioni. Konkretisht Kodi Civil shqiptar në nenin 686 parashikon se *“Kushtet e përgjithshme të kontratës, të përgatitura prej njëjës palë kontraktuese, kanë efekt ndaj palës tjetër, në qoftë se në momentin e përfundimit të kontratës kjo e fundit i ka njohur ose duhej t’i kishte njohur, duke treguar një përkujdesje të zakonshme. Janë të pavlefshme kushtet e përgjithshme që sjellin një humbje ose dëmtim të shpërpjesëtuar të interesave të*

⁷⁹ Nerxhivane D, Disa çështje me rëndësi lidhur me Lirinë e Kontraktimit, Justitia, Nr.1. reviste juridike shkencore, botim periodik i fakultetit të drejtësisë, 2008

⁸⁰ Michel Fromont, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009

palës kontraktuese, posaçërisht kur ato ndryshojnë në mënyrë thelbësore nga parimet e barazisë e të paanësisë të shprehura në dispozitat e këtij Kodi që rregullojnë marrëdhëniet kontraktuale. Nuk krijojnë efekte juridike ato kushte të cilat vendosin në dobi të atij që i ka përgatitur ato më përpara, kufizime për përgjegjësinë, mundësinë për t'u tërhequr nga kontrata, për të pezulluar zbatimin e saj, ose që caktojnë ndaj palës tjetër afate dekadence, ose kufizime ndaj së drejtës për të bërë prapësime, ndaj lirisë kontraktore, në marrëdhënie me të tretët, kushteve të arbitrazhit ose shmangies nga kompetencat e organeve gjyqësore, përveç kur janë miratuar veçmas me shkrim nga pala tjetër”.

Kontrata që nënshkruhen me modularë apo me formularë i përgatitin zakonisht ndërmarrjet ekonomike dhe financiare që kanë numër më të madh klientësh. Këto kontrata përpilohen në mënyrë mjaft të përpiktë dhe racionale në sajë të përvojës së gjatë të punës së tyre duke sjellë që transaksioni të kryet më shpejt. Vlen të përmendim se këta formularë i parashohin situatat e shumta që mund të paraqiten nga krijimi i marrëdhënieve juridike me klientët e tyre në përgjithësi⁸¹. Qëllimi i tyre është të shpejtohet dhe të lehtësohet qarkullimi i mallrave. Kontrata formulare, në ekonominë bashkëkohore zbatohen si në qarkullin e brendshëm ashtu edhe në ato ndërkombëtare⁸². Në qarkullimin civil të tregut shqiptar kontratat tip ose me modularë përdoren kryesisht nga shoqëritë tregtare që kanë pozita gati monopol në treg ose që janë mjaft të fuqishme për ti diktuar kushtet e tyre palës konsumatore. Si të tilla mund të përmendim kontratat e furnizimit me energji elektrike nga KESH, kontratat e furnizimit me implulse telefonike nga Albtelekomi, kontratat që ofrojnë shërbimin e telefonisë celulare nga AMC dhe Vodafon, e të tjera.

Kodi Civil i vitit 1929 parashikonte se në qoftëse detyrimi i njëjës palë në krahasim me dobinë që nxjerr ajo nga kontrata, ose krahasuar më dobinë që nxjerr pala tjetër është jashtë çdo proporcioni në mënyrë të tillë që të prezumohet se pëlqimi i tij nuk ka qenë krejt i lirë, gjyqtari me kërkesë të palës mund të anullov kontratën⁸³. Kodi Civil i tanishëm nuk e ka parashikuar këtë rast por vetëm situatën kur njëra palë ka qenë në kushtet e një nevoje të madhe ekonomike që e ka shtyrë të bëjë atë veprim juridik. Kjo situatë është e parashikuar

⁸¹ Mehdi H, “E drejta me njohuritë themelore të së drejtës afariste”, Prishtinë, 1996, fq 214

⁸² Nerxhivane D, “Natyra juridike e kontratave formulare në ekonomi”, Prishtinë, 2000, fq28

⁸³ Kodi Civil i vitit 1929, Shtëpia Botuese Papyrus, 2010, neni 1029

në nenin 99 i cili thotë kontretisht se “*Veprimi juridik mund të shpallet i pavlefshëm në rastin kur për shkak të nevojës së madhe, detyrimet e marra nga njëra palë janë krejt të papërfillshme në krahasim me përfitimet që nxjerr pala tjetër nga veprimi juridik*”.

2.4 Interpretimi i Kontratës së shitjes

a) Si interpretohet kontrata e shitjes

Pas arritjes së përputhjes së vullnetit mes palëve dhe lidhjes së kontratës, të dyja palët kanë për obligim të përmbushin detyrimet e tyre që dalin nga kontrata. Megjithatë, shpesh ndodh që njëra nga palët të mos përmbushë detyrimet e veta duke sjellë mosmarrëveshje. Këto mosmarrëveshje, mund të zgjidhen para gjykatave, arbitrazhit, negociatave apo duke angazhuar ndërmjetësues. Me këtë rast, lind nevoja për interpretimin e tekstit të kontratës nëse palët nuk pajtohen lidhur me përmbajtjen e ndonjë pjese të caktuar. P.sh, ndodh që kontrata të mos ketë përcaktuar në mënyrë të qartë çmimin, por thjeshtë parashikon që çmimi që duhet të paguhet do të jetë “çmimi i tregut”. Palët mund të kenë mosmarrëveshje lidhur me atë se çfarë nënkupton çmimi i tregut: A është çmimi i tregut në momentin e lidhjes së kontratës apo në momentin kur është bërë mospërmbushja? A është çmimi i tregut në shtetin e shitësit apo çmimi në shtetin e blerësit? Raste të tilla të mosmarrëveshjeve kërkojnë domosdoshmërisht të bëhet interpretimi i kontratës. Për t’u bërë kjo, praktika e gjykatave tregon se ekzistojnë dy teori⁸⁴:

1. teoria objektive – sipas së cilës duhet gjithmonë të shikohet teksti i kontratës dhe zbatohet ashtu siç është theksuar në kontratë.

2. teoria subjektive – sipas kësaj teorie, shikohet qëllimi i përbashkët i palëve: pra çfarë kanë dashur të thonë palët me atë tekst, çfarë kanë pasur ato në mendje.

Përveç këtyre teorive, me rastin e interpretimit të kontratës, gjykatat (apo dikush tjetër që bënë interpretimin), gjithnjë kanë parasysh disa parime të përgjithshme, siç janë parimi i ndershmërisë, arsyeshmërisë, dhe mirëbesimit⁸⁵. Në rast dyshimi, kontrata ose kushtet e saj

⁸⁴ Hocker Paterson H, “Contract Commentary and Materials”, 8th Ed. 2004

⁸⁵ Neni 682 i Kodit Civil

interpretohen në kuptimin në të cilin mund të ketë ndonjë efekt dhe jo në atë, sipas të cilit nuk do të kishte ndonjë efekt⁸⁶.

Rregull tjetër i interpretimiti⁸⁷ është edhe interpretimi në disfavor të palës që ka hartuar kontratën. Te kontratat e përpiluara me shkrim, shpesh ndodh që njëra palë të hartojë pjesë të vacanta të kontratës. Në rastë të tilla, interpretimi bëhet në dëm të asaj pale që e ka hartuar pjesën e paqartë. Palët mund të parashikojnë që, në rast mospajtimi lidhur me domethënien e dispozitave kontraktuese, ato t'i interpretojë ndonjë palë e tretë. Në rastin kur njëra nga palët kontraktuese është një shoqëri tregtare nuk do të zbatohet kuptimi sipas praktikës së vendit ku është lidhur kontrata por ai i vendit ku ka qëndrën shoqëria⁸⁸. Në kontratat standard ose tip të formuluar nga njëra prej palëve nuk kanë efekt ato kushte të cilat janë në dobi të asaj pale që ka përgatitur kontratën dhe në dëm të palës tjetër, përveç rasteve kur palët i kanë parashikuar në kontratë shprehimisht⁸⁹. Përshembull: kufizimi i përgjegjësisë juridike të palës që ka hartuar kontratën në rast mospërmbushje, mundësia e kësaj pale për tu tërhequr prej kontratës në mënyrë të njëanshme, e drejta e palës që ka hartuar kontratën që të pezulloj zbatimin e saj ose kushte të cilat rëndojnë mbi palën e cila nuk ka hartuar kontratën si: **a)** afate dekadence, ose kufizime ndaj së drejtës për të bërë prapësime, **b)** ndaj lirisë kontraktore, në marrëdhënie me të tretët, **c)** kushteve të arbitrazhit ose shmangies nga kompetencat e organeve gjyqësore.

2.5 Ngjashmëritë dhe Dallimet midis kontratës së shitjes dhe kontratave të tjera që bëjnë kalimin e të drejtës së pronësisë (kontrata e dhurimit dhe shkëmbimit)

Neni 164 i kodit civil shqiptar parashikon kontratën si mënyrë të fitimit të pronësisë të sendeve të paluajtshme dhe atyre të luajtshme. Fitimi i pronësisë me anë të kontratës përbën një nga mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë, ku kalimi i pronësisë së sendeve bëhet mbi bazën e vullnetit të pronarit të mëparshëm. Në kodin tonë civil,

⁸⁶ Neni 683 i Kodit Civil

⁸⁷ Semini M, "E drejta e detyrimeve dhe kontratave", pjesa e posaçme, Skanderbeg books, Tiranë, 2006, fq

⁸⁸ Neni 684 i Kodit Civil

⁸⁹ Semini –Tutulani Mariana, "E drejta e detyrimeve dhe kontratave", pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tirane, 2006, fq 46

mënyrat e prejardhura të fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme janë ato që kanë të bëjnë me kontratën e Shitjes, shkëmbimit dhe kontratën e dhurimit.

Kontrata e shitjes është kontratë me shpërblim ku shitësi i dorëzon sendin blerësit dhe në këmbin të tij merr çmimin ndërsa kontrata e dhurimit është pa shpërblim. Përfituesi nga kjo kontratë nuk jep asnjë pagesë përveç se pranon dhurimin e bërë nga dhuruesi i cili ka (animus donanti).

Kontrata e shitjes është kontratë e dyanshme ku palët në këtë kontratë kanë të drejta dhe detyrime reciproke. Ndërsa në kontrata e dhurimit është kontratë e njëanshme ku njëra palë që është përfituesi nga dhurimi ka vetëm të drejta dhe pala tjetër ka vetëm detyrime.

Në kontratën e shitjes parashikohet garancia për eviksion, e cila është detyrim i shitësit për të dorëzuar sendet të shkarkuara nga çdo e drejtë dhe pretendim nga të tretët, përveç kur në kontratë është parashikuar ndyshe (neni 719 i kodit Civil). Ndërsa kontrata e dhurimit mund të rendohet me kusht ose me barrë. Në këtë rast përfituesi i dhurimit është i detyruar të përmbush barrën brenda kufijve të sendit të dhuruar.

Në kontratën e shitjes shitësi mban përgjegjësi për të metat e sendit ndërsa në kontratën e dhurimit dhuruesi nuk është i detyruar për një gjë të tillë.

Si kontrata e shitjes dhe kontrata e shkëmbimit janë kontrata me shpërblim por në ndryshim nga kontrata e shitjes, në kontratën e shkëmbimit të dyja palët janë edhe shitës edhe blerës.

Si kontrata e shitjes dhe kontrata e shkëmbimit janë kontrata të dyanshme por në kontratën e shkëmbimit palët kanë të drejta dhe detyrime reciproke.

Përsa u përket shpenzimeve ato janë në ngarkim të dy palëve.

Si kontrata e shitjes dhe kontrata e dhurimit dhe shkëmbimit kanë qëllim kalimin e të drejtës së pronësisë.

Objekti në të tre këto kontrata janë sendet e luajtshme dhe të paluajtshme si dhe të drejtat reale. Si kontrata e shitjes, kontrata e shkëmbimit dhe dhurimit janë kontrata formale.

3. Llojet e kontratave të shitjes të parashikuara nga Kodi Civil në fuqi

Kodi ynë Civil rregullon shprehimisht dy lloje kontratash shitjesh: shitjen e sendeve të paluajtshme, konkretisht në 6 nene, nga neni 750 deri në nenin 756. Shitja me rezervë e pronës rregullohet shprehimisht nenet 746 deri në nenin 749.

3.1 Shitja e sendeve të paluajtshme

Në nenet 750-756 të Kodit Civil rregullohet në mënyrë të veçantë kontrata e shitjes së sendeve të paluajtshme. Kuptimin e sendeve të paluajtshme e jep vetë Kodi Civil, i cili përcakton si sende të paluajtshme, tokën, burimet dhe rrjedhat e ujrave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë tjetër që është e trupëzuar me tokën në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme⁹⁰. Kontrata e shitjes për sendet e paluajtshme është edhe një nga mënyrat e fitimit të pronësisë të parashikuar në Kodin Civil. Për fitimin e pronësisë me kontratë mbi sendet e paluajtshme duhet të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

Së pari: Të bëhet lidhja e kontratës. Ky kusht është i njëjtë si përsa i përket sendeve në gjini ashtu edhe për sendet individualisht të përcaktuara. Kontrata konsiderohet e lidhur kur vullnetet e kundërta të palëve përputhen.

Së dyti: Kontrata të lidhet në formën e përcaktuar nga ligji. Ky është një kusht specifik vetëm për këtë kategori sendesh, në të cilat forma e lidhjes së kontratës, është element thelbësor i saj, duke u shndëruar në pjesë përmbajtjes së kontratës, për pasojë mungesa e formës së parashikuar nga ligji e bën kontratën e pavlefshme. Kjo do të thotë se kontratat që kanë për objekt kalimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to, janë veprime formale solemne, që duhet të kryhen detyrimisht në formën e përcaktuar nga ligji në të kundërt janë të pavlefshme.

⁹⁰ Neni 142 i Kodit Civil

Së treti: Kontrata të ketë për qëllim kalimin e pronësisë nga një subjekt tek tjetri, të tilla janë kontrata e shitjes, dhurimit, shkëmbimit.

Pra kontrata e shitjes është një kontratë formale dhe duhet të behet në formën e kërkuar nga neni 83/1 i Kodit Civil ku përcaktohet se *“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm”*. Në praktikën gjyqësore kjo dispozitë është bërë shpesh objekt gjykimi kryesisht lidhur me vlefshmerinë ose jo të veprimit juridik në rast mosregjistrimi në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Për shkak të një vendimarrje të ndryshme nga gjykata dhe për unifikimin e praktikës gjyqësore, Gjykata e Lartë me një **Vendimin unifikues bëri interpretimin ligjor të nenit 83 të Kodit Civil**⁹¹.

Përpara Kolegjeve të Bashkuara shtrohen për diskutim çështjet e mëposhtme, interpretimi dhe sqarimi i të cilave jo vetëm që i dha zgjidhje, çështjes objekt gjykimi, por edhe unifikoi praktikën gjyqësore për çështje të këtij lloji:

Në çështjen gjyqësore objekt gjykimi Kolegjet e Bashkuara çmojnë se ka disa dispozita të Kodit Civil dhe të ligjeve të tjera të veçanta të cilat bien ndesh me njëra tjetren dhe në këto kushte është e domosdoshme unifikimi i praktikës gjyqësore për këto lloj çështjesh⁹².

Në nenin 83 të Kodit Civil është parashikuar se: *“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të rregjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm. Është i pavlefshëm veprimi juridik që nuk është bërë në formën e kërkuar shprehimisht në ligj. Në rastet e tjera veprimi juridik është i vlefshëm por nuk mund të provohet me dëshmitarë”*.

Në interpretim të kësaj dispozite dalin qartë tre momente të cilat iu nënshtruan diskutimit në Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

A) Cilat janë kushtet për vlefshmerinë e veprimit juridik? B) Cili do të konsiderohet momenti i fitimit të pronësisë? Momenti i nënshkrimit të kontratës së shitblerjes nga palët

⁹¹ Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara Gjykatës së Lartë Nr.1 datë 06.01.2009

⁹² Ligji Nr.8588, datë 15.03.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës së Lartë të Republikës së Shqipërisë”

përpara noterit, apo ai i regjistrimit të pronës pranë regjistrit përkatës të pasurive të paluajtshme?

C) Cili është efekti i regjistrimit të kontratës së tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në regjistrin e pasurive të paluajtshme? Çfarë efektesh ka kontrata ndërmjet palëve që kanë realizuar veprimin juridik dhe çfarë efektesh ka rregjistrimi apo mosrregjistrimi i kësaj kontrate në regjistrin përkatës të pasurive të paluajtshme për të tretët? A e bën të pavlefshëm veprimin juridik mosrregjistrimi i titullit në regjistrin përkatës të pasurive të paluajtshme?

Në lidhje me çështjet që shtrohen për diskutim në pikën A) më sipër, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se:

Në nenin 79 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht: *"Veprimi juridik është shfaqja e ligjshme e vullnetit të personit fizik ose juridik që synon të krijojë, të ndryshojë ose të shuajë të drejta ose detyrime civile"*.

Në analizë të kësaj dispozite që një veprim juridik të jetë i vlefshëm duhet që të plotësohen këto kushte: Palët që kryejnë veprimin juridik duhet të kenë zotësinë për të vepruar; Vullneti i brendshëm i palëve në një veprim juridik duhet të përputhet me shfaqjen e tij të jashtme; Veprimi juridik duhet të realizohet në formën e kërkuar nga ligji. Mjafton plotësimi i elementeve të mësipërme për të bërë të vlefshëm veprimin juridik. Fryma e legjislacionit tonë në fuqi është se vetëm në rast të mungesës së njërit prej këtyre elementeve do të ndodhemi përpara rastit të pavlefshmërisë së veprimit juridik.

1. Zotesia për të vepruar e palëve në një veprim juridik

Ligjvënësi kërkon zotësinë për të vepruar të palëve për shkak të prezumimit se vullneti i një të pazoti nuk mund të jetë i saktë. Zotësia për të vepruar është zotësia e personit që me veprimet e tij fiton të drejta dhe merr përsipër detyrime. Zotësia për të vepruar nënkupton ekzistencën e zotësisë juridike dhe merr formën e saj të plotë kur personat arrijnë moshën 18 vjeç. Zotësia për të vepruar është e lidhur jo vetëm me arritjen e një moshe të caktuar por edhe me aftësinë mendore .

2. Përputhja e vullnetit të brendshëm me shfaqjen e jashtme

Veprimi juridik nuk është gjë tjetër veçse shfaqja e ligjshme dhe e lirë e vullnetit të personit fizik ose juridik. Shfaqja e vullnetit është e lidhur ngushtë me dëshirën e personit për të kryer veprimin juridik. Shfaqja e vullnetit synon në ardhjen e pasojave të caktuara, në lindjen ndryshimin ose shuarjen e të drejtave ose detyrimeve civile. Është mëse e domosdoshme që personi fizik ose juridik jo vetëm të shfaqë vullnetin e tij të lirë, por edhe ky vullnet të jetë i ligjshëm. Sa më sipër është një dukuri, e cila perceptohet nga sjellja e jashtme e personit fizik që kryen veprimin juridik dhe kjo shfaqje vullneti duhet të behët në mënyrë të ligjshme ndryshe nuk është e plotë.

3. Forma e veprimit juridik

Një nga kushtet e vlefshmerise se veprimit juridik është edhe veshja e tij me formën e kërkuar ligjore, mungesa e së ciles sjell si pasojë pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik. Në rastin e transferimit të pasurive të paluajtshme forma është element thelbësor për vlefshmerinë e veprimit juridik, mungesa e të cilës e bën të pavlefshëm veprimin juridik.

Pavarësisht, se parimi i përgjithshëm i sistemit modern të kontratave është ai i lirisë së formave duke bërë që kontratat të mund të realizohen që nga deklaratimet e shprehura deri në kontratat e heshtura, legjislacioni ynë në rastin e tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme kërkon në mënyrë eksplicite dhe të domosdoshme formën si një element shumë të rëndësishëm të vlefshmërisë së veprimit juridik. Kontrata për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme duhet të bëhet me akt noterial, dhe kjo për faktin e thjeshtë se është pikërisht noteri ai i cili vërteton me anë të formaliteteve të kërkuara nga Ligji “Për Noterinë”⁹³, vullnetet e deklaruara të palëve në prani dhe përpara tij. Vetëm në këtë mënyrë vullneti i palëve në një veprim juridik siç është ai i tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme është i pavesuar, i ligjshëm dhe i plotë.

Kolegjet e Bashkuara vërejnë se paditësi e ka fituar pronësinë mbi pasurinë e paluajtshme në bazë të kontratës së shitblerjes të lidhur më datë 15.04.1998 të realizuar përpara noterit publik, që përbën një nga mënyrat e fitimit të pronësisë në bazë të nenit 164 të Kodit Civil ku parashikohet se “*Pronësia fitohet me anë të kontratës pa qenë e nevojshme të bëhet*

⁹³ Ligji, Nr.7829, datë 1.6.1994 “Për noterinë”, ndryshuar me ligjin nr.10 491, datë 15.12.2011

dorëzimi i sendeve. Për sendet që përcaktohen në numur, në peshë ose me masë duhet të bëhet dhe dorëzimi i tyre” (Fitimi i pronësisë në mënyrë të prejardhur). Kontrata e shitblerjes përmendur më sipër nuk është gjë tjetër veçse një veprim juridik i dyanshëm i realizuar mes palëve. Në nenin 659 të Kodit Civil parashikohet që *“Kontrata nuk është gjë tjetër veçse një veprim juridik me anë të së cilës një ose disa palë krijojnë ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike”*.

Në kuptim të sa më sipër, që kontrata e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme dhe konkretisht kontrata e shitblerjes si veprim juridik të jetë e vlefshme është e domosdoshme të plotësohen dhe kushtet e parashikuara në nenin 663 të Kodit Civil dhe konkretisht, pëlqimi i palëve, shkaku i ligjshëm, objekti i kontratës të jetë i përcaktuar dhe i ligjshëm, forma e kërkuar ligjore.

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se kontrata e shitblerjes e datës 15.04.1998, plotëson të gjitha kushtet e përmendura më lart për të qenë një veprim juridik i vlefshëm. Për realizimin e kësaj kontrate është dhënë pëlqimi i palëve para noterit, objekti është i përcaktuar qartë dhe ligjërisht lejohet tjetërsimi i sendit, veprimi juridik është veshur me formën e kërkuar ligjore pasi është bërë me akt noterial. Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë konkludojnë se **“Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme është i vlefshëm në rast se plotëson të gjitha kushtet e parashikuara në nenet 79, 663, 659 të Kodit Civil”**.

Në lidhje me çështjet që shtrohen për diskutim në pikën B) më sipër, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se: Sipas frymës legjislacionit tonë çasti i kalimit të së drejtës së pronësisë është çasti i lidhjes së kontratës, ose momenti i realizimit të veprimit juridik. Pra legjislacioni shqiptar pranon sistemin e lidhjes së kontratës si rregull i përgjithshëm⁹⁴. Përfundimisht kanë vetëm sendet që maten, peshohen, pra sendet e përcaktuara në gjini.

Përsa i përket Fitimit të pronësisë në mënyrë të prejardhur, në interpretim të nenit 164 të Kodit Civil mjafton nënshkrimi i kontratës dhe realizimi i veprimit juridik si një veprim i

⁹⁴ Neni 164 i Kodit Civil

vlefshëm dhe blerësi ose përfituesi i pasurisë së paluajtshme bëhet menjëherë pronar i kësaj pasurie.

Sipas legjislacionit tonë momenti i fitimit të së drejtës së pronësisë për blerësin është në të njëjtën kohë humbje e të drejtës së pronësisë për shitësi. Thelbi i fitimit të së drejtës së pronësisë me titull të prejardhur qëndron në faktin që pronari i ri e fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin vetëm në qoftëse tjetërsuesi është pronar i tij. Vlen parimi antik sipas të cilit asnjëri nuk mund t'u transferojë të tjerëve më shumë të drejta sa ka ai vetë.

Kjo del dhe nga vetë përmbajtja e akteve noteriale që përpilohen sot pranë noterëve si dhe nga vetë Kontata e lidhur nga palët më datë 15.04.1998 në të cilën thuhet shprehimisht “*Që nga ky çast shitesat e humbasin të drejtën e pronësisë mbi këtë banesë dhe se pronar njihet blerësi G. N*”. Pra, edhe në këtë kontratë, si edhe në të gjitha kontratat me objekt të njëjtë, palët me vullnetin e tyre e kanë përcaktuar momentin e humbjes dhe të fitimit të pronësisë.

Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë konkludojnë se **“Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës se tjetërsimit të kësaj pasurie. Blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qënien e tij si pronar mbi këtë pasuri”**.

Në lidhje me çështjet që shtrohen për diskutim në pikën C) më sipër, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë të vënë në vëmendje se nuk duhet të ngatërrohet forma e kontratës për efekt të vlefshmerisë së veprimit juridik me një formalitet të zakonshëm siç është transkriptimi ose regjistrimi i veprimit juridik në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Në nenin 144 të Kodit Civil parashikohet se “*Sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrohen dhe ato sende të luajtshme për të cilat kërkohet shprehimisht në ligj*”.

Po kështu në nenin 192 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht se “*Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji*”.

Pra, transkriptimi ose regjistrimi në regjistrat përkates publike kërkohet, për veprimet juridike (kontratat) që tjetërsojnë pasuritë e paluajtshme, për veprime juridike (kontrata) që kanë lidhje me të drejtat reale mbi sende të caktuara, (kontrata e qirase mbi 9 vjet) si dhe për sende të luajtshme të një kategorie të veçante siç janë anije, aeroplanë, automjete, etj.

Transkriptimi ose regjistrimi nuk është gjë tjetër veçse një mjet i nevojshëm për t'i dhënë publicitetin kontratës, për të bërë të njohur ekzistencën e saj dhe të pronarit nga të tretët. Transkriptimi ka funksionin e publikimit deklarativ. Kontrata si veprim juridik i dyanshëm në rast se plotëson kushtet për vlefshmërinë e saj edhe në rast se nuk regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme është plotësisht e vlefshme mes palëve që e kanë realizuar atë. Është kontrata ajo që transferon mes paleve pronësinë e sendit të paluajtshëm, krijon të drejta reale mbi sendin dhe legjitimon pronarin të kërkojë dhe mbrojë këto të drejta.

Regjimi i transkriptimit ose regjistrimit realizohet nëpërmjet mbajtjes së regjistrit publik dhe ka si objekt regjistrimin e akteve që krijojnë, ndryshojnë ose përfundojnë të drejta reale mbi pasuritë e paluajtshme dhe pasuritë e luajtshme të regjistruara. Aktet që duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme janë të përcaktuara qartë në nenin 193 të Kodit Civil⁹⁵.

Si regjim imponues transkriptimi ose regjistrimi karakterizohet nga dy parime bazë:

Parimi i deklarimit që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese. Regjistrimi nuk ka vlerë krijuese, në kuptimin që regjistrimi nuk është një element i perfeksionimit të kontratës dhe as kusht për fitimin e të drejtës mbi pasurinë e

⁹⁵ Neni 193 I Kodit Civil sanksionon se: “Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjestimin vullnetar të tyre; b) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufukti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale; c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme; ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; d) aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to; h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjestimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankant të tyre. Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet”.

paluajtshme. Regjistrimi nuk eliminon nulitetin apo pavlefshmërinë e kontratës, si veprim juridik i regjistruar në regjistrin publik. Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. Ky sistem siguron vetëm faktin që shitësi figuron si pronar në bazë të të dhënave të regjistrimit, por nuk garanton në mënyrë absolute vlefshmërinë e të drejtës së pronarit, dhe se ky i fundit është pronar i ligjshëm. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon të drejta, por është një sistem i publikimit deklarativ.

Parimi i prioritetit në kohë që nënkupton se akti që regjistrohet i pari në regjistrin publik ka vlerë mbizotëruese. Ky parim gjen shprehje në nenin 10, *Përparësia e pronësive të regjistruara*, të Ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “Per regjistrimin e pasurive të paluajtshme” që parashikon se “*Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre të regjistruarës pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet*”.

Regjistrimi është shërbim publik, që i lejon kujtdo të marrë të dhëna mbi aktet që transkriptohen. Pikërisht, marrja e saktë e informacionit nëpërmjet publikimit krijon siguri në qarkullimin e pasurive të paluajtshme duke mundësuar që përfituesi i të drejtave mbi sendin të jetë i garantuar për sendin që blen dhe të drejtat reale përkatëse. Sipas legjislacionit shqiptar sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme nuk ka efekt krijues, por thjesht publikues, njohës, pasi janë aktet bazë mbi të drejtat reale të pronësisë që krijojnë, ndryshojnë apo mbarojnë të drejtat përkatëse dhe jo regjistrimi i akteve. Sistemi i transkriptimit të pasurive të paluajtshme bazohet në parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve. Pra, që personi A t’ia shesë pronën personit B duhet ta ketë regjistruar më parë në regjistrin publik. Personi B nuk mund t’ia shesë pronën personit C në rast se nuk e ka të regjistruar në regjistrin publik. Në mungesë të regjistrimit në regjistrin publik palët nuk mund t’ua kundrejtojnë aktin të treteve.

Sa më sipër është parashikuar dhe në nenin 195 të Kodit Civil në të cilin thuhet shprehimisht se *Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi ato që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme.*

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë çmojnë se:

Rregjistrimi i veprimit juridik (kontratës) në regjistrat e pasurive të paluajtshme është shumë i rëndësishëm për të tretët pasi vetëm pas regjistrimit, kontrata bëhet e njohur prej tyre dhe mund të kundërshtohet.

Mosregjistrimi i veprimit juridik (kontratës) për një pasuri të paluajtshme në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk çënon vlefshmerinë e kontratës, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët dhe ndërkohë mund të sjellë pasoja dhe rrezik për blerësin për faktin se shitësi në keqbesim mund të tjetërsojë përsëri sendin. Fakti që mosregjistrimi në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme nuk çënon vlefshmërinë e veprimit juridik dhe nuk e bën atë absolutisht të pavlefshëm del qartë dhe nga Neni 12, *Vonesa në regjistrim*, i Ligjit “Për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme”⁹⁶ që parashikon se “Nëse një dokument paraqitet për regjistrim më vonë se 30 ditë nga data e realizimit të tij, atëherë, përveç tarifës së regjistrimit për çdo ditë vonesë që ka kaluar nga kjo datë, duhet të paguhet një tarifë shtesë e barabartë me 10 për qind të tarifës së regjistrimit”.

Në analizë të kësaj dispozite mjafton që përfituesi i pasurisë së paluajtshme të paguajë penalitetet përkatëse pas kalimit të afatit 30 ditor dhe ai mund ta rregjistrojë në regjistrin e pasurive të paluajtshme në çdo kohë kontratën për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme. Në rast se mosregjistrimi do ta bënte veprimin juridik absolutisht të pavlefshëm, kjo pavlefshmeri nuk mund të rregullohej më vonë duke u rregjistruar prona pasi të paguhej penaliteti, pasi pavlefshmëria absolute, nuk rregullohet me veprime të mëvonshme. Sipas teorisë së të drejtës sonë veprimet juridike absolutisht të pavlefshme nuk kanë asnjë vlerë ligjore dhe nuk sjellin asnjë pasojë që nga momenti i kryerjes së tyre. Pavlefshmeria absolute e veprimit juridik nuk mund të riparohet me vonë me veprime juridike të tjera.

Në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë konkludojnë se **“Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmerisë së tij (kontratës). Mosregjistrimi i kontratës në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën kontratën e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme të pavlefshme, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë atë tek të tretët. Kontrata e cila nuk është e regjistruar është e perfeksionuar dhe e vlefshme dhe ka efektet thelbësore. Me nënshkrimin e kontratës së tjetërsimit të pasurisë së**

⁹⁶Ligji nr.7843, datë 13.07.1994 “Për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme”

paluajtshme, përfituesi i të drejtave bëhet pronar i pasurisë së paluajtshme dhe ky legjitimohet të ushtrojë të drejtat e tij përkundrejt të tretëve, përveç tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme në favor të të tretëve”.

Me anë të këtij vendimi unifikues Gjykata e Lartë gjykon se mosregjistrimi i kontratës së shitjes në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën të pavlefshëm kontratën e shitjes me sende të paluajtshme ndyshe nga sa kishte ecur deri tani praktika gjyqësore bazuar në nenin 83 të Kodit Civil. Me anë të këtij vendimi, Gjykata e Lartë duke shmangur regjistrimin e shitjes së pasurive të paluajtshme në ZRPP i dha garanci kontratës së shitjes duke bërë që blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qënien e tij si pronar mbi këtë pasuri.

3.1.2 E drejta e parablerjes e parashikuar në legjislacionin shqiptar

Në kontratën e shitjes mund të parashikohet e drejta e parablerjes në dobi të shitësit. Kjo e drejtë vë detyrimin mbi blerësin që në rast të shitjes të sendit të informojë shitësin se ai do ta shesë sendin si dhe ta njoftojë për kushtet që do ta shesë atë. Nëse shitësi pranon atëherë do të lidhet një kontratë e re shitje. Në kontratën e shitjes me të drejtë parablerje objekti i kontratës janë si sendet e luajtshme dhe sendet e paluajtshme ndërsa instituti i së drejtës së parablerjes që është parashikuar shprehimisht në Kodin Civil Shqiptar në nenin 204 të tij, gjen vetëm zbatim përse i përket sendeve të paluajtshme për sendet e pa pjestuara në bashkëpronësi për mbrojtjen e të drejtave dhe interesave të bashkëpronarëve. E drejta e parablerjes sipas legjislacionit civil shqiptar është e drejta në bazë të së cilës “Bashkëpronari, para se t’ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm një personi që nuk është bashkëpronar, detyrohet të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë nëse dëshirojnë të blejnë pjesën me të njëjtat kushte që do t’ia shesë personit të tretë. Në rast se këta nuk përgjigjen brenda tre muajve se dëshirojnë të blejnë pjesën, bashkëpronari është i lirë të shesë pjesën e tij në persona të tretë. Ai duhet t’ua bëjë të njohur bashkëpronarëve të tjerë bashkëpronarin e ri”. Ndërsa në nenin 20 të ligjit nr 7698, datë 15.4.1993 “ Per kthimin

dhe kompesimin e pronave ish pronarëve” i ndryshuar me ligjin nr 7916 datë 12.4.1995 është parashikuar se: “ Në trojet, tokat bujqësore ose jo bujqësore të zëna me ndërtime shtetërore, si dyqane magaziana, punishte etj,..., ish pronarët kanë të drejtën e parablerjes të këtyre objekteve, kur privatizohen, me çmimin e përcaktuar sipas dispozitave në fuqi”. Nëpërmjet kësaj dispozite ligjvënësi e ka zgjeruar së tepërmi konceptin e së drejtës së parablerjes duke parashikuar ushtrimin e së drejtës së parablerjes për shkak të fqinjësisë vertikale të sendeve të paluajtshme. Në këtë kuptim duke u nisur edhe nga rastet në të cilat parablerja ndeshet në praktikë është një institut i rëndësishëm i cili ja vlen të trajtohet dhe i shërben ligjshmërisë.

3.1.3 Vështrim i shkurtër historik për të drejtën e parablerjes në shqipëri

E drejta e parablerjes është njohur si institut edhe nga e drejta zakonore shqiptare e parashikuar edhe në dy kanunet kryesore, në Kanunin e Lek Dukagjinit dhe në Kanunin e Skënderbeut. Megjithatë duhet të theksojmë se e drejta e parablerjes e rregulluar nga e drejta zakonore kishte një kuptim krejt tjetër nga ajo e rregulluar në Kodin Civil. E vemja e përbashkët midis tyre është se objekti është sendi i paluajtshëm. Në ndryshim nga Kodi Civil sipas të drejtës zakonore nuk bëhet fjalë për një send të përbashkët apo për bashkëpronësi, por bëhet fjalë për sende të paluajtshme kryesisht tokën, por edhe ndërtesat të cilat ishin në pronësi të plotë të një pronari të caktuar. Në rastet kur ky person donte të shiste, shkëmbente apo edhe dhuronte tokën apo banesën e tij ai duhej ti drejtohej fillimisht personave më të afërt të gjakut të tij si vëllait, kushëririt të parë, e më pas fisit të tij duke përcaktuar dhe çmimin e shitjes në qoftëse donte të shiste sendin e tij. Në qoftëse personat me lidhje gjaku duke përfshirë edhe fisin në kuptimin e tij të gjerë që shkonte deri tek kushëriri i pestë ose i gjashtë nga trugu, domethënë nga babai, nuk i përgjigjeshin brënda një afati të arsyeshëm atëherë ky person kishte të drejtë ta shiste tokën apo banesën në favor të çdo personi⁹⁷. Mosrespektimi i të drejtës së parablerjes nga ana e personit sillte të njëjtën pasojë që sjell edhe në Kodin Civil, pavlefshmërinë e veprimit juridik pasi e drejta

⁹⁷ Nuni A, “ E drejta Civile II (Pronësia)”, Tiranë, 2010, fq 154-155

zakonore nuk njihen shitblerjen e sendeve të palujtshme pa respektimin e të drejtës së parablerjes. E drejta e parablerjes ka qenë e regulluar edhe në Kodin Civil të Mbretit Zog, i cili hyri në fuqi më 1.4.1929. Ky kod kërkonte që e drejta të ushtrohej brenda 15 ditëve nga dita që bashkëpronari kish marrë djeni për kryerjen e shitjes. Ushtrimi i kësaj të drejte bëhej me anën e një deklarate, të cilën bashkëpronari i komunikonte shitësit dhe blerësit duke i shprehur gadishmërinë e tij për pagimin e sendit kryesor dhe aksesorëve të tij. Padia e parablerjes duhej të ngrihej brënda 30 ditëve prej komunikimit të deklaratës. Në të gjitha rastet e drejta e parablerjes parashkruhej kundra çdo parablerësi me kalimin e gjashtë muajve prej datës së transkriptimit të akt-shitjes⁹⁸. Sipas dekretit “Mbi Pronësisë”⁹⁹, (Nr.2083 datë 6.7.1955) bashkëpronari që do të shiste një të treti pjesën që kishte në sendin e paluajtshëm të përbashkët, duhej ti paraqiste noterit provë me shkresë se i kishte lajmëruar bashkëpronarët e tjerë nëse dëshironin të blinin pjesën e tij me të njëjta kushte dhe, ti bënte një deklaratë me shkresë se asnjë nga bashkëpronarët nuk kishte pranuar. Kur bashkëpronarët nuk ishin lajmëruar ose kur deklarata e bashkëpronarit shitës nuk ishte e vërtetë ose kur shitja e pjesës ishte bërë në kushte shumë më të favorshme nga ato që u ishin njoftuar bashkëpronarëve, këta kishin të drejtë të kërkonin me anën e gjykatës, brenda tre muajve nga shitja pavlefshmërinë e saj dhe, blerjen e pjesës nga ana e tyre me kushtet në të cilat kjo i është shitur të tretit. Sipas Kodit Civil që hyri në fuqi më 1 Janar 1982 bashkëpronari që do të shiste pjesën që i takonte ishte i detyruar që propozimin për tjetërsimin tu’a bënte të ditur bashkëpronarëve të tjerë me shkrim. Në qoftëse ata nuk dëshironin ta blinin pjesën e tij, atëherë bashkëpronari kishte të drejtë t’ja tjetërsonte pjesën e tij një personi të tretë.

3.1.4 E drejta e parablerjes sipas Kodit Civil në fuqi

Kodi Civil në rregullimin juridik të së drejtës së parablerjes nuk është bazuar aspak te e drejta zakonore shqiptare, por i bën një rregullim krejt të ndryshëm të drejtës së

⁹⁸ Shkurti A, “Instituti i parablerjes”, Juridical Tribune, 1998

⁹⁹ Dekreti “Mbi Pronësisë”, Nr.2083 datë 6.7.1955

parablerjes. Arsyeja kryesore ka të bëjë në radhë të parë me ruajtjen e bashkëpronësisë si një formë e veçantë e të drejtës së pronësisë për një kohë sa me të gjatë. Arsye tjetër është se bashkëpronësia krijohet në të shumtën e rasteve midis personave me lidhje gjinie apo krushqie si dhe midis personave të cilët e njohin mirë njëri-tjetrin¹⁰⁰. Në nenin 204 të Kodit Civil janë parashikuar kushtet kryesore që të eksistojë e drejta e parablerjes. Këto kushte në radhë të parë kanë të bëjnë me eksistencën e një sendi në bashkëpronësi. Pa ekzistencën e bashkëpronësisë mbi një send nuk mund të ekzizsojë e drejta e parablerjes. Nuk ka rëndësi lloji i bashkëpronësisë në pjesë apo në tërësi pasi parablerja zbatohet në të dy llojet e saj, mjafton që të ekziztojë një send në bashkëpronësi. Së dyti sendi në bashkëpronësi duhet të jëtë i paluajtshëm. Parablerja zbatohet vetëm për sendet e paluajtshme, mbi sendet e luajtshme ajo nuk zbatohet dhe bashkëpronari është i lirë të shesë pjesën e tij në bashkëpronësi çdo personi pa njoftuar bashkëpronarët e tjerë. Në rastet kur jemi para bashkëpronësisë së sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme njëkohësisht, parablerja zbatohet vetëm për sendet e paluajtshme¹⁰¹. Së treti tjetërsimi i pjesës nga bashkëpronari duhet të bëhet kundrejt shpërblimit. Në rastet kur bashkëpronari e tjetëron pjesën e tij, pa kundërshpërblim, përshembull e dhuron atëherë në këtë rast nuk zbatohet e drejta e parablerjes. Një gjë e tillë rezulton edhe nga përmbajtja e nenit 204 të Kodit Civil i cili përcakton se Bashkëpronari, para se t’ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm një personi që nuk është bashkëpronar, detyrohet të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë nëse dëshirojnë të blejnë pjesën me të njëjtat kushte që do t’ia shesë personit të tretë. Në rast se këta nuk përgjigjen brenda tre muajve se dëshirojnë të blejnë pjesën, bashkëpronari është i lirë të shesë pjesën e tij në persona të tretë. Ai duhet t’ua bëjë të njohur bashkëpronarëve të tjerë bashkëpronarin e ri. Së katërti, në rastet kur bashkëpronari e tjetëron me kundërshpërblim pjesën e tij në sendin e paluajtshëm në favor të një bashkëpronari ai nuk është i detyruar të njoftojë bashkëpronarët e tjerë. Neni 204 i Kodit Civil parashikon në mënyrë të përmblendhur edhe procedurën e realizimit të parablerjes. Bashkëpronari i cili kërkon të shesë pjesën e tij në sendin e paluajtshëm në bashkëpronësi ka detyrimin që të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë për këtë kërkesë duke u

¹⁰⁰Nuni A, “ E drejta Civile II (Pronësia)”, Tiranë, 2010, fq 178-179

¹⁰¹ Kondili V, “ E drejta civile II”, pjesa e posaçme, Geer, 2008, fq 183

paraqitur edhe çmimin e shitjes. Ky është një detyrim taksativ dhe i pashmangshëm i bashkëpronarit i cili kërkon të shesë pjesën e tij. Ky bashkëpronar ka barrën e provës të provojë para gjykatës se i ka njoftuar me shkrim bashkëpronarët e tjerë për shitjen e pjesës së tij në bashkëpronësi, pasi në të kundërt shitja është e pavlefshme për shkak të mos respektimit të procedurës së parablerjes. Të drejtën e bashkëpronarëve të tjerë për të blerë pjesën e sendit të paluajtshëm, të përbashkët që kërkon të shesë njëri nga bashkëpronarët ligji nuk e ka lënë pa kufizim¹⁰². Sipas nenit 204 të Kodit Civil bashkëpronarët e tjerë janë të detyruar të përgjigjen brenda tre muajve nga dita që janë njoftuar nga bashkëpronari i cili kërkon të shesë pjesën e tij. Në rast se bashkëpronarët e tjerë nuk përgjigjen brenda afatit tre mujor të përcaktuar nga ligji, atëherë bashkëpronari që kërkon të shesë pjesën e tij në sendin e paluajtshëm ka të drejtë që ta shesë atë në favor të çdo personi. Kodi Civil parashikon detyrimin e bashkëpronarit që shet pjesën e tij në favor të një personi të tretë, pasi ka respektuar të drejtën e parablerjes, që tju njoftojë bashkëpronarëve të tjerë personin që e ka blerë këtë pjesë, domethënë bashkëpronarin e ri. Në Kodin Civil nuk parashikohet se në çformë duhet bërë ky njoftim, me shkrim apo me gojë. Në këtë rast bashkohem me mendimin se bashkëpronari që ka shitur pjesën e tij një personi jashtë rrethit të bashkëpronarëve mund ti njoftojë ato në çfarëdo forme, mjafton që ti njohë ish bashkëpronarët e tij me bashkëpronarin e ri.

3.1.5 E drejta e parablerjes e parashikuar në ligjin, “Për kthimin dhe Kompensimin e Pronës”

Ligji nr 7698, datë 15.4.1993 “Per kthimin dhe kompesimin e pronave ish pronarëve”, do të përbënte hapin e parë ku shteti merrte përsipër të rinjihte të drejtën e pronës private. E drejtë e mohuar për një periudhë të gjatë 50 vjeçare gjatë regjimit komunist në shtetit shqiptar¹⁰³. Ky ligj në nenet 1 dhe 2 të tij, përcakton rrethin e subjekteve dhe objekti e këtij ligji. Sipas nenit 1, ky ligj u njihte ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, shpronësuara, konfiskuara, sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve të dala, pas datës 29 nëntor 1944. Ndërsa në nenin 20 të ligjit nr

¹⁰² Semini M, “Kontrata e shitjes në ekonominë e tregut”, shtëpia botuese e librit universitar, Tiranë 1995

¹⁰³ Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, UET-PRESS, Tiranë, 2009, fq 149

7698, datë 15.4.1993 “ Per kthimin dhe kompesimin e pronave ish pronarëve” i ndryshuar me ligjin nr 7916 datë 12.4.1995 është parashikuar se: “ Në trojet, tokat bujqësore ose jo bujqësore të zëna me ndërtime shtetërore, si dyqane magaziana, punishte etj,..., ish pronarët kanë të drejtën e parablerjes të këtyre objekteve, kur privatizohen, me çmimin e përcaktuar sipas dispozitave në fuqi”. Nëpërmjet kësaj dispozite ligjvënësi e ka zgjeruar së tepërmi konceptin e së drejtës së parablerjes duke parashikuar ushtrimin e së drejtës së parablerjes për shkak të fqinjësisë vertikale të sendeve të paluajtshme. Ndërsa ligji Nr. 9235, datë 29.7.2004 ”Për kthimin dhe kompensimin e pronës” i ndryshuar me ligjin nr. 9388, datë 4.5.2005 dhe ligjin nr.9583, datë 17.7.2006, parashikon të drejtën e parablerjes në nenin 14 të tij i cili në paragrafin e tij të parë sanksionon që: Për pronat e paluajtshme të zëna me objekte shtetërore, subjektet e shpronësuara kanë të drejtën e parablerjes mbi këto objekte kur ato të privatizohen”. Ky ligj në nenin 11 të tij parashikon edhe format dhe mënyrat sesi këta pronarë do të kompesohen.

Përsa i përket nenit 21 të ligjit nr 7698, datë 15.4.1993 “ Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish pronarëve”, ***Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës Lartë kanë unifikuar praktikën gjyqësore me vendimin nr.23, datë 01.04.2002, duke u dhënë zgjidhje problematikave në lidhje me të të drejtën e parablerjes*** Para Kolegjeve të Bashkuara shtrohen për zgjidhje këto probleme:

Së pari, dhurohet sendi apo edhe të 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 15.04.1993 “*Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronareve*”, do të konsiderohet e drejtë reale dhe a është nga ato të drejta 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 te Kodit Civil? A përfshihet në konceptin e pasurisë së dhuruesit e drejta e parablerjes sipas nenit 21 të ligjit të mësipërm? *Se 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?

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 se 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 treti që e ka fituar atë. Për këtë arsye, parablerja ligjore konsiderohet si e drejte reale (që ndjek sendin), ndërsa e drejta e parablerjes e krijuar me kontratë ka vetëm efekte detyrimi. Neni 761 i Kodit Civil përcakton në mënyrë eksplite 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 drejtë, kundrejt pagimit të një cmimi. Duke lënë mënjanë elementin e kundërshtpërblimit, që përbën një dallim thelbësor midis kontratës së shitjes dhe kontratës së dhurimit duke bërë midis tyre krahasimin 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 kalimin 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 ngushtesisht personal. 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 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-pronareve*”, 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.

3.1.6 Kontrata e shitjes së tokës bujqësore sipas dispozitave të Kodit Civil

Ligji nr 7501, datë 19.07.1991 “Për Tokën”, ka si objekt të tij trajtimin e tokës bujqësore. Neni 1 këtij ligji e kategorizon tokën në: tokë bujqësore, tokë të zënë me pyje, kullota e livadhe si dhe tokë jobujqësore (tokë e pafrytshme). Toka bujqësore e përfutur mbi bazën e këtij ligji regjistrohet në emër të kryefamiljarit si pasuri e paluajtshme në bashkëpronësi të familjes bujqësore dhe administrohet nga kjo e fundit në bazë të regullave të përcaktuara nga **Kodi Civil**. Lidhur me shitblerjen e tokës bujqësore, Kuvendi i Shqipërisë, nxori ligjin nr. 7983, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”. Ky ligj sanksionoi për herë të parë se toka bujqësore e përfutur me ligji nr 7501, datë 19.07.1991 “Për Tokën”, mund të tjetërsohej duke përcaktuar në dispozitat e tij kushtet procedurale për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore. Mbi bazën e ligjit nr. 7983, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”, synohej rregullimi juridik i kalimit të pronësisë së tokës bujqësore, nëpërmjet kontratës së shitblerjes, sipas dispozitave të parashikuara nga Kodi Civil. Neni 5 i këtij ligji parashikon se: “Në rastet kur njëri prej anëtarëve të familjes bujqësore dëshiron të shesë pjesën ose një pjesë të tokës bujqësore, livadheve ose kullotave që i përket veprohet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil për bashkëpronësinë”. Ligji mbron dhe interesat e subjekteve të shpronësura, duke theksuar se tokat bujqësore livadhet dhe kullotat pronë shtetërore nuk mund të shiten deri në kompesimin e ish-pronarëve, përveç rasteve kur parashikohet ndryshe me ligj. Përsa i përket procedurës së tjetërsimit të tokës bujqësore, në ligj kërkohet që nga ana e familjes bujqësore, duhej ti paraqiteshin regjistruhesit dokumentet e shënuara më poshtë: a) Një kërkesë për regjistrimin e aktit noterial të shitblerjes së tokës bujqësore,

livadheve e kullotave të familjes, e cila duhet të jetë e firmosur nga kryetari i familjes, emri i të cilit është regjistruar si pronar i kësaj toke në kartelën përkatëse të regjistrit të pasurisë së paluajtshme. b) një prokurë të posaçme e noterizuar, në të cilën pjestarët e familjes bujqësore që në momentin e tjetërsimit gëzojnë zotësi për të vepruar dhe kanë qenë anëtarë të familjes në momentin e kësaj toke. Procedura e mësipërme synonte të mbronte interesat e të gjithë anëtarëve të familjes bujqësore, ku shitja e mundshme e tokës bujqësore duhet të ishte në dijeninë e çdo anëtari të familjes, të cilët edhe pse mund të mos banonin me kryetarin e familjes bujqësore, të kishin mundësi të shprehnin mendimin e tyre në lidhje me tjetërsimin. Nga ana tjetër ligji vendoste edhe sanksione ndaj atij anëtari që edhe pse kishte ardhur në dijeni të lajmërimit për shitblerje të tokës bujqësore, nuk kishte shprehur vullnetin e tij për tjetërsimin e saj¹⁰⁴. Kështu nëse anëtari i familjes bujqësore nuk përgjigjej brënda 15 ditëve nga dita kur atij i ishte bërë lajmërimi, ai do të trajtohet sikur ka dijeni për blerjen. Çështja zgjidhej ndryshe në rast se anëtari i familjes bujqësore nuk dëshironte të shiste pjesën e tij të tokës bujqësore. Në këtë rast veprohej në përputhje me dispozitat e Kodit Civil për bashkëpronësinë. Neni 6 i ligjit nr. 7983, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”, sanksiononte të drejtën e parablerjes në lidhje me tokën bujqësore që do të tjetërsohej nga një anëtar i familjes bujqësore¹⁰⁵.

Përcaktimi i radhëve të personave që gëzonin të drejtën e parablerjes, ishte një hap pozitiv që, përsa i përket përmbajtjes, shkonte përtej përcaktimeve të vendosura nga neni 204 i Kodit Civil, duke e zgjeruar rrethin e personave, të cilët gëzonin të drejtën e parablerjes. Personat e sipërcituar gëzonin jo vetëm të drejtën e parablerjes por nga ana tjetër, ata mbartin detyrimin përkatës, që në bazë të ofertës së bërë nga familja bujqësore duhej të përgjigjeshin brënda 15 ditëve. Në rast mospërgjigjeje brënda këtij afati, konsiderohej si refuzim i ofertës. Për çdo ndryshim oferte përsëritej procedura nga e para. Ligji nr. 7983,

¹⁰⁴ Shiko: Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, UET-PRESS, Tiranë, 2009, fq 118

¹⁰⁵ Neni 6 parashikon konkretisht se: “Kur familja, personi, dëshiron të shesë tokën bujqësore, livadhin ose kullotën, detyrohet të bëjë publikimin e ofertës në fshat duke respektuar radhën e përparësisë së të tretëve, me përjashtim të rasteve të nenit 5 të këtij ligji, si më poshtë: 1. Të paralindurve dhe të paslindurve madhorë në vijë të drejtë, vëllezërve dhe motrave. 2. Kufizuesve të parcelës - objekt shitblerjeje. 3. Ish-pronarit. 4. Banorëve të tjerë të fshatit. 5. Cilido shtetas shqiptar. Brenda së njëjtës shkallë përparësie i jepet prioritet afërsisë gjeografike të parcelës që shitet me parcelat e kandidatëve të vlerës”.

datë 27.07.1995 “ Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”, ndryshoi në vitin 1998. Ndër të gjitha procedurat që parashikonte ligji për shitblerjen e tokës bujqësore ajo që të tërheq më shumë vëmendjen është ajo që ka të bëjë me vërtetimin e përbërjes së familjes bujqësore në çastin e kalimit të pronësisë¹⁰⁶. Nga disa zbatues të ligjit kjo nënkupton se të gjithë personat që bëjnë pjesë në familjen bujqësore në momentin e tjetërsimit të tokës janë edhe bashkëpronarë të saj.

Në praktikën gjyqësore shqiptare dhe në kuadrin ligjor në lidhje me bashkëpronësinë e anëtarëve të familjes bujqësore, nuk ka një praktikë të unifikuar për arsye të mospërputhjes midis dispozitave të Kodit Civil për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore në rastin e bashkëpronësisë së familjes bujqësore, ligjit nr. 7501 datë 19.07.1991 “Për Tokën”, si dhe nenit 5/c të ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”. Përplasja midis këtyre dispozitave qëndron në këto drejtime:

Së pari bashkëpronarë të tokës bujqësore u bënë të gjithë ata anëtarë të familjeve shqiptare që banonin dhe jetonin në fshat apo në ferma të ndryshme, si dhe ishin në përbërjen familjare të familjes bujqësore para daljes së ligjit nr. 7501 datë 19.07.1991 “Për Tokën”. Numri i anëtarëve të familjes bujqësore dhe i personave që do të ishin bashkëpronarë mbi tokën bujqësore që do të përfitohej ishte një numër i përcaktuar qysh në momentin e miratimit të ligjit për tokën. Ndërkohë dispozitat e Kodit Civil kapitulli për bashkëpronësinë, jo vetëm që nuk janë koherente me dispozitat e ligjit “Për Tokën”, por këto dispozita theksojnë se bashkëpronësia në familjen bujqësore krijohet për shkak të gjinisë, martesës, birësimit, apo pranimi si anëtar i saj (neni 222 i Kodit Civil)¹⁰⁷. Sipas kësaj dispozite të Kodit Civil rrethi i personave bashkëpronarë mbi tokën bujqësore jo vetëm që nuk është i përcaktueshëm sipas kriterëve të ligjit “Për tokën”, por ky rreth i bashkëpronarëve ka tendencën të rritet duke u dhënë mundësinë të bëhen bashkëpronarë mbi tokën bujqësore të shpërndarë në vitin 1991 edhe personave që lindin me vonë, si dhe personave të tjerë që bëhen anëtarë të familjes bujqësore nëpërmjet martesës apo birësimit. Dispozitat e Kodit Civil kapitulli për bashkëpronësinë (neni 222), si dhe neni 5/c i ligjit

¹⁰⁶ Neni 5 i ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”

¹⁰⁷ Neni 222 i Kodit Civil jep konceptin e bashkëpronësisë së familjes bujqësore. “ *Pronësia mbi pasurinë e anëtarëve të familjes bujqësore, u përket në tërësi anëtarëve të saj, të cilët nëpërmjet punës ose të drejtave të tjera të fituara, kanë kontribuar në krijimin e në mbajtjen e ekonomisë bujqësore*”.

“Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”, që bazohen në dekretin “Për pronësinë”, të viti 1954, jo vetëm që nuk janë koherente por janë të kundraligjshme dhe antikushtetuese. Si pasojë e këtyre dispozitave, sot nuk ka një qarkullim civil të unifikuar të tokës bujqësore në rrethe të ndryshme të vendit¹⁰⁸. Në dispozitat e Kodit Civil bashkëpronësia, si institut i të drejtës krijohet me vullnet të palëve siç është rasti i kontratës së shitjes ose i trashëgimisë testamentare ose ajo ligjore. Në të gjitha këto dispozita rrethi i trashgimtarëve as nuk mund të shtohet dhe as nuk mund të zvogëlohet apriori nga dispozitat e ligjeve të tjera të dala më vonë me karakter prapaveprues, pasi një nga veçoritë kryesore të marrëdhënieve juridike civile që krijohen, është qëndrueshmëria e tyre në të ardhmen¹⁰⁹. Rrethi i bashkëpronarëve mund të shtohet kur ata cetojnë nga një pjesë të të drejtave të tyre për pasurinë që kanë në bashkëpronësi me anë të veprimeve juridike, me qëllim kalimin e pronësisë personave të tjerë të tilla si kontrata e shitjes, dhurimit, trashëgimisë, shkëmbimit. Gjithashtu rrethi i bashkëpronarëve mund të zvogëlohet, kur një ose disa bashkëpronarë ia tjetërsojnë të drejtat e tyre bashkëpronarëve të tjerë në respektimin e të drejtës së parablerjes të parashikuar në nenin 204 të Kodit Civil. Ajo që nuk pajtohet me parimet e të drejtës civile, lidhur me bashkëpronësinë, është fakti se rrethi i bashkëpronarëve nuk mund ti shtohen persona të tjerë për të përfituar nëpërmjet dispozitave të ligjeve të tjera. Për rrjedhojë mbivendosja e dispozitave të analizuara, përfshirë këtu edhe dispozitat e Kodit Civil për bashkëpronësinë e anëtarëve të familjes bujqësore çon në paqëndrueshmërinë e marrëdhënieve juridike civile që kanë për objekt të saj tokën bujqësore. Përsa më sipër bashkëpronarë të një toke bujqësore do të jenë ato subjekte që “Ligji për tokën”, i parashikon si përfitues të së drejtës së pronësisë në momentin e daljes së tij. Në lidhje me zgjidhjen e problemit të mësipërm i bashkohem mendimeve që sugjerojnë si të domosdoshme unifikimin e praktikës gjyqësore me një vendim unifikues të Kolegjëve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë ose ndryshimi i përmbajtjes së dispozitave të Kodit Civil, kapitulli për bashkëpronësinë e familjes bujqësore, si dhe një pjesë e dispozitave të ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”, në

¹⁰⁸ Për më shumë shiko: Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme“, UET-PRESS, Tiranë, 2009

¹⁰⁹ Po aty.

unifikim të plotë me ato të ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 ‘‘Për tokën’’, ligj i cili është ende fuqi¹¹⁰.

3.2 Kontrata e shitjes mbi sendet e luajtshme (sendet e përcaktuara në gjini)

Sendet në gjini janë ato sende të cilat identifikohen me anë të matjes, numerimit, dhe peshimit. Për këto sende që kontrata të quhet e lidhur duhet bërë dorëzimi i tyre nga subjekti që i ka tek subjekti që i fiton. Që pronësia mbi “*sendet e përcaktuara në gjini*” të fitohet me kontratë duhet të plotësohen njëkohësisht këto kushte:

1) Lidhja e kontratës, e cila quhet e lidhur atëherë ku vullnetet e kundërta të palëve përputhen. Për lidhjen e kontratës duhet të ekzistojnë të paktën dy palë, ku njëra palë që quhet propozues i bën propozim palës tjetër për lidhjen e kontratës duke përcaktuar dhe kushtet e lidhjes së kontratës. Kontrata quhet e lidhur atëherë kur pala tjetër që quhet pranues deklaron se është dakort me kushtet e propozuara nga pala tjetër për lidhjen e kontratës¹¹¹.

2) Kontrata të ketë për qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë. Vetëm për ato kontrata që kanë për qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë bëhet fitimi i pronësisë me kontratë si: kontrata e dhurimit, shitjes, shkëmbimit etj. Ndërsa në rastet e kontratave të tjera nuk kemi fitim të pronësisë siç mund të jenë kontrata e qirasë, kontrata e depozitës huapërdorjes etj.

3) Të bëhet dorëzimi i sendit. Për fitimin e pronësisë me kontratë mbi sendet e përcaktuara në gjini kërkohet dhe dorëzimi i sendit, përndryshe kontrata nuk konsiderohet e lidhur. Për fitimin e pronësisë me kontratë për sendet e përcaktuara në gjini duhet të plotësohen njëkohësisht të tre kushtet e mësipërme në mënyrë që pronësia të fitohet nga një subjekt në tjetrin dhe mungesa qoftë e njërit prej tyre bën që të mos realizohet kjo mënyrë fitimi pronësie.

Rëndësia e dorëzimit të sendeve të përcaktuara në gjini qëndron në faktin që:

¹¹⁰ Shiko: Maho Besnik, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme“, UET-PRESS, Tiranë, 2009

¹¹¹ Semini –Tutulani Mariana, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tirane, 2006,

1. pronësinë mbi këto sende e fiton personi të cilit i janë dorëzuar të parit sendet edhe sikur kontrata të jetë e një date të mëvonshme se kontratat e tjera.

2. në këto kontrata rreziku i humbjes së sendit në mënyrë rastesore për shkak të forcës madhore bie mbi shitësin deri në momentin e dorëzimit të sendeve të blerësi. Të njëjtin qëndrim mbajnë edhe Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin e mëposhtëm¹¹².

“Në bazë të legjislacionit civil të kohës gjykata duhet të vlerësojë vlefshmërinë e kontratës së shitjes, si dhe nëse pronësia e mallit të shitur i ka kaluar blerësit “ENGLAND”-sh.p.k. dhe cili është çasti i kalimit të pronësisë. Në qoftë se rezulton që me këtë kontratë shitjeje malli i është dorëzuar blerësit “ENGLAND” -sh.p.k. në depot e depozitarit dhe pronësia e tij i ka kaluar blerësit, atëherë kontrata e depozitimit datë 20.06.1994 e lidhur midis depozituesit firmës “CICEK”-sh.p.k. dhe depozitarit, Portit Detar Shengjin, quhet e përfunduar.”

Vlefshmeria e kontratës së shitjes si dhe pronësia e mallit të shitur për sendet në gjini siç është sasia e miellit në fjalë është çasti i kalimit të pronësisë. Në qoftë se rezulton që me këtë kontratë shitjeje malli i është dorëzuar blerësit në depot e depozitarit dhe pronësia e tij i ka kaluar blerësit, atëherë kontrata e lidhur midis depozituesit “CICEK”-sh.p.k. dhe depozitarit, Portit Detar Shëngjin, quhet e përfunduar.

3.2.1 Kontrata e shitjes me dorëzim të pjesshëm

Kjo kontratë ka të bëjë me dorëzimin pjesë-pjesë ose periodik të sendeve objekt kontrate. Në varësi të dorëzimit të sendit pjesë-pjesë paguhet edhe çmimi pjesë-pjesë. Kjo kontratë ngjason me kontratën e furnizimit por mënyra e pagimit të pjesshëm për sendet e dorëzuara pjesërisht përbën një element dallues mes tyre. Në rastin e një kontrate shitjeje me dorëzime të pjesshme, kur mospërmbushja nga ana e njëres palë kontraktuese ndaj njërit prej detyrimeve të saj lidhur me një dorëzim, përbën një mospërmbushje me rëndësi të

¹¹² Vendim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës Lartë, nr. 901, datë 14.07.2000

veçantë të kontratës që lidhet me këtë dorëzim, pala tjetër mund ta shpallë kontratën të zgjidhur për sa i takon këtij dorëzimi¹¹³. Në qoftë se mospërmbushja nga ana e njëres palë kontraktuese e detyrimeve të veta lidhur me një dorëzim, i jep palës tjetër arsye të bazuara për të gjykuar se do të ndodhë një mospërmbushje thelbësore lidhur me dorëzimet e ardhshme, kjo mund ta shpallë kontratën të zgjidhur për të ardhmen, mjafton që këtë ta bëjë brenda një kohe të arsyeshme.¹¹⁴ Në rastin e zgjidhjes së kontratës palët kthehen në gjendjen e mëparshme. Shitësi duhet të kthejë çmimin dhe t'i paguajë blerësit shpenzimet dhe pagimet e bëra ligjërisht ndërsa blerësi duhet të kthejë sendin, në qoftë se ky nuk ka humbur ose është shkatërruar si rrjedhim i veseve të tij¹¹⁵. Në lidhje me pagimin dhe përcaktimin e çmimit të shitjes në këtë kontratë, **Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, Nr.00-2014-1245 i Vendimit (160)**, të datës 17.04.2014, mori në shqyrtim çështjen me objekt, “Detyrimin e të paditurit të më paguajë faturat e shitjes së mallit”¹¹⁶.

Nga materialet e çështjes rezulton se, se pala paditëse “Mare Oil” Sh.a i ka shitur palës së paditur Shoqërisë “Ceno Gaz” sh.p.k., mallin *gaz i lëngshëm*. Në faturat sa sipër nuk rezulton të jetë përcaktuar çmimi i shitjes për njësi. Pala e paditur e cila ka marrë në dorëzim sasinë e mallin të përcaktuar në faturat e shitjes nuk ka likuiduar vlerën e tij. Pala paditëse “Mare Oil” Sh.a me padinë objekt gjykimi ka kërkuar të detyrohet pala e paditur Shoqëria “Ceno Gaz” sh.p.k. t'i paguajë vlerën e shitjes së mallit në sasinë e përcaktuara në faturat e shitjes së mallit sa sipër.

Në përfundim të gjyimit, Gjykata e Rrethit Gjyqësor, ka vendosur: “*Detyrimin e të paditurit Shoqëria “Ceno Gaz” sh.p.k ti paguajë paditësit “Mare Oil” Sh.a shumën 7.264.800 (shtatë milion e dyqind e gjashtëdhjetë e katër mijë e tetëqind lekë).*” Gjykata ka arsyetuar se *kontrata e shitjes e cila ka ekzistuar midis palëve ndërgjyqëse është lidhur në formë verbale (me goje) dhe jo në formë shkresore. Megjithëse Kodi Civil nuk kërkon ndonjë formë ligjore me të cilën duhet të hartohet kontrata e shitjes për sa i përket sendeve*

¹¹³ Neni 741 i Kodit Civil

¹¹⁴ Po aty

¹¹⁵ Neni 742-745 i Kodit Civil

¹¹⁶ Shiko vendimet: Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë me vendimin nr.1968, datë 16.10.2007; Gjykata e Apelit Vlorë me vendimin nr.346, datë 16.09.2009

të luajtshëm siç është edhe gazi i lëngshëm, kryerja e saj nga palët në formë verbale në kushtet kur kemi të bëjmë me operacione tregtare të vazhdueshme, gjykata në rast konflikti midis palëve përsa i përket të drejtave dhe detyrimeve që kanë i referohet dispozitave të Kodit Civil që rregullojnë kontratën e shitjes. Ekzistenca e kontratës së shitjes provohet në bazë të faturave tatimore. Siç rezulton nga përmbajtja e faturave të shitjes të cilat provojnë sasinë e gazit të blerë prej të paditurit në to nuk është përcaktuar çmimi i blerjes. Në këto kushte kur palët nuk e kanë përcaktuar çmimin e blerjes i cili përbën edhe vlerën e detyrimit. Për të paditurin gjykata i referohet nenit 707 të Kodit Civil. Duke ju referuar llojit të mallit objekt i kontratës së shitjes në përcaktimin e vlerës, gjykata vendos ti referohet vlerës së tregut në momentin e blerjes së gazit referuar datës së përpilimit të faturave tatimore të shitjes për shkak se çmimi i gazit të lëngshëm është i ndryshueshëm si send i kuotuar në bursë. Për të përcaktuar vlerën e detyrimit gjykata në bazë të nenit 224/a të K.Pr.Civile mori me cilësinë e provës një akt ekspertimi merceologjik nga ana e ekspertit është përcaktuar si çmim i blerjes në bazë të tregut në momentin e blerjes, çmimi 72 (shtatëdhjetë e dy) lekë për kg”¹¹⁷.

Gjykata e Lartë, në jurisprudencën e saj, është shprehur, në mënyrë të vazhdueshme, se vlerësimi i fakteve dhe rrethanave të çështjes (vlerësimi i provave) janë kompetenca të gjykatave më të ulëta, të cilat nuk mund të jenë objekt i gjykimit në këtë gjykatë.

Kolegji Civil çmon se zgjidhja e bërë nga gjykatat e faktit për çmimin e shitjes së mallit bazuar në nenin 707/2 të Kodit Civil duke e përcaktuar çmimin në bazë të vlerës së tregut pasi kanë marrë dhe mendimin e një eksperti të fushës është i drejtë.

3.2.2 Kontrata e shitjes me mostër ose sipas modelit

Kontrata e shitjes sipas mostrës është lloj i veçantë i kontratës së shitjes, ku sendi që i dorëzohet blerësit duhet ti përgjigjet mostrës apo modelit. Tek kjo kontratë shitjeje blerësi duke iu referuar një modeli ose mostre kërkon që të prodhohen edhe produkte të tjera.

¹¹⁷ Neni 707/2 i Kodi Civil që parashikon se: “Kur është fjala për sende që kanë çmim burse apo tregu, çmimi caktohet në bazë të listave të tregut të vendit ku do të bëhet dorëzimi, ose nga ato të vendit që është më afër tij”.

Modeli përdoret kur objekt i shitjes është një send i përcaktuar që dallon nga sendet e tjera të ngjashme të të njëjtit lloj. Në këtë rast sendi që përdoret si mostër duhet të jetë i përfunduar. Ky është dhe dallimi mes një modeli dhe mostrës, pasi mostra përdoret si referencë në shitjen e mallrave që kanë marrë formën e tyre përfundimtare. Në rast të mospërputhjes së sendit me modelin apo mostën e përcaktuar fillimisht, blerësit i lind e drejta të kërkojë dorëzimin e sendit në përputhje me mostrën apo modelin, mënjanimin e të metave, uljen e çmimit apo edhe zgjidhjen e kontratës. Shitësi duhet të dorëzojë sendet në cilësinë, sasinë dhe llojin e kërkuar në kontratë, si dhe të vendosura dhe të ambalazuara në mënyrën e caktuar në kontratë. Quhet se sendet nuk janë në përputhje me kontratën po qe se nuk janë të përshtatshme për përdorimin e posaçëm, të përcaktuar nga kontrata, përveç kur ka marrëveshje të kundërt. Kur një përcaktim i tillë nuk është i mundur, sendet quhet se nuk janë në përputhje me kontratën, në qoftë se nuk janë të përshtatshme për përdorimin për të cilin shërbejnë zakonisht sende të të njëjtit lloj.

Në qoftë se shitja është bërë mbi bazën e një modeli ose kampioni, shitësi duhet të dorëzojë sende që kanë të njëjtat cilësi si të modelit ose të kampionit. Në qoftë se kontrata nuk përmend rregullat e vendosjes apo të ambalazhimit të sendeve, quhet se këto sende nuk janë në përputhje me kontratën po qe se nuk janë të vendosura ose të ambalazuara sipas mënyrës së zakonshme për sende të të njëjtit lloj ose, në mungesë të një mënyre të tillë të zakonshme, në një mënyrë që të jetë e përshtatshme për të ruajtur dhe për të mbrojtur sendet. Shitësi nuk është përgjegjës për të metat e sendeve të cilat, në momentin e përfundimit të kontratës, blerësi i dinte ose për të cilat nuk ka marrë dijeni për fajin e vet, përveç kur të metat kanë të bëjnë me cilësinë që sendet duhet të kishin pasur sipas kontratës ose sipas njoftimit të shitësit¹¹⁸.

3.3 Shitja me rezervë e pronës

Në nenin 746 të Kodit Civil është parashikuar shitja me rezervë e pronës. Kjo dispozitë rregullon mardhëniet midis shitësit dhe blerësit, kur ky i fundit është në pamundësi të

¹¹⁸ Neni 715 i Kodit Civil

paguaj vlerën e sendit që në momentin e parë të lidhjes së kontratës. Sipas kësaj dispozite, *“Kur çmimi i shitjes paguhet me këste, blerësi e fiton pronësinë e sendit me pagimin e kështit të fundit të çmimit, duke marrë përsipër rreziqet që në çastin e dorëzimit. Kalimi me rezervë i pronësisë me kushtin e sipërm duhet të pasqyrohet në kontratë”*. Në praktikë neni 746 i Kodit Civil rregullon më tepër rastet e lidhjes së kontratës së shitjes, të cilat kanë për objekt sende të paluajtshme, si shtëpi banimi, truall, tokë bujqësore etj, meqënëse edhe vlera që mbartin këto sende në qarkullimin civil është e madhe ndaj dhe mundësia e personave në cilësinë e palës blerëse për të paguar totalisht çmimin në momentin e lidhjes së kontratës nuk ekziston gjithmon¹¹⁹. Për rëndësinë që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin civil, ky lloj veprimi juridik, pra kontrata e shitjes duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet brenda afateve të përcaktuara nga ligji Nr.7843, datë 13.7.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Përsa i përket çastit të kalimit të pronësisë në kontratën e shitjes me reserve Kolegji Civil i Gjykatës Lartë ka mbajtur këtë qëndrim.¹²⁰

“shitja është kontratë konsensuale d.m.th. ajo quhet e lidhur që në momentin e arritjes së marrëveshjes për kushtet thelbësore të saj që janë: sendi që do të shitet, çmimi dhe detyrimet respektive të seciles palë. Si rregull, pronësia kalon tek blerësi që në çastin kur kontrata quhet e lidhur, me përjashtim të shitjes me rezerve (neni 746 i K.Civil), ku kalimi i pronësisë kushtezohet me pagimin e kështit të fundit. Rregjistrimi është element i vlefshmërisë së kontratës, dhe përbën provë për të vërtetuar lidhjen e saj, po nuk shërben si provë për të vërtetuar pagimin e çmimit apo prezumim për të, duke mos qënë prezumim ai nuk e kalon barrën e provës tek pala tjetër (shitesi) për të provuar të kundërtën.

Nga përkufizimi i shitjes me rezervë të pronës që bëhet nga neni 746, vihen re disa **karakteristika** të shitjes me rezervë :

së pari, me shitjen me rezervë të pronësisë bëhet kalimi i të drejtës së pronësisë dhe jo i çdo lloj të drejte tjetër.

¹¹⁹ Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme“, UET-PRESS, Tiranë, 2009, fq.41.

¹²⁰ Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës Lartë, nr.33, datë 17. 01. 2002

së dyti, fakti që çmimi i shitjes nuk paguhet menjëherë dhe tërësisht por pagesa e tij bëhet me këste. Vlera e secilit këst caktohet me marrëveshje të palëve dhe nuk është e thënë që këstet të kenë vlera të barabarta.

së treti, pronësia fitohet me pagimin e këstit të fundit, si përjashtim nga rregulli i përgjithshëm, sipas të cilit lidhja e kontratës është momenti i kalimit të pronësisë.

së katërti, pasuria ekziston që në momentin e lidhjes së kontratës dhe blerësi fiton të drejtën e posedimit e të gëzimit mbi të që nga ky moment.

së pesti, palët detyrohen të pasqyrojnë në kontratë mënyrën e pagimit të çmimit, këstet e paguara, datën e saktë të pagimit të kësteve të tjera dhe vlerën për secilin prej tyre, kohën se kur i ka kaluar posedimi i pasurisë blerësit dhe gjendjen në të cilën ajo ndodhej në këtë kohë,

së gjashti, rreziqet lidhur me pasurinë kalojnë nga shitësi te blerësi që nga momenti i dorëzimit, fakt që justifikohet nga funksioni ekonomik i kontratës. Ky është një përjashtim tjetër nga rregulli i përgjithshëm sipas të cilit rreziku i shkatërrimit të pasurisë para pagimit të të gjithë çmimit bie mbi shitësin.

Qëllimi kryesor i shitjes me rezervë të pronësisë është që blerësi të gëzojë menjëherë pasurinë, megjithëse nuk është juridikisht pronar i saj për shkak të mospagimit tërësisht të çmimit. Shitësi ka pranuar për arsye të ndryshme që pagesa të bëhet brenda një afati të caktuar kohor duke mbetur ky vetë pronar i pasurisë derisa nuk është bërë pagimi i këstit të fundit. Nga ana tjetër ky ruan të drejtën që pasuria t'i rikthehet në rast të mospagimit të çmimit të shitjes. Karakteristikat e bëjnë këtë lloj kontrate një shitje *sui generis* sepse pagesës së kësteve i korrespondon një “*fitimim progresiv*” i pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme. Duke iu referuar në terësi përmbajtjes së nenit 746 të Kodit civil, ***lind pyetja*** nëse duhet të konsiderohet çdo kontratë shitje me këste si shitje me rezervë e pronës, pavarësisht nga kërkesa që kushti i fitimit të pronësisë së sendit të shitur (pagimi i këstit të fundit) të jetë pasqyruar në kontratë? Shitja me rezervë e pronës është një nga format e veçanta të shitjes së pasurisë që dallon nga shitjet e tjera në dy pika, konkretisht : fakti se momenti i kalimit të pronësisë “spostohet” derisa nuk është paguar kësti i fundit, blerësit i dorëzohet sendi që me lidhjen e kontratës me të drejtën e gëzimit të tij ndërkohë.

Nëse prezumojmë se palët kanë lidhur një kontratë, shitësi ia ka dorëzuar sendin blerësit dhe ka pranuar që çmimi të paguhet me këste pa parashikuar kushtin e mësipërm, kalimi i pronësisë është bërë që në momentin e lidhjes së kontratës derisa vetë palët nuk e kanë lidhur këtë kalim me kushtin e pagimit të këstit të fundit. Për më tepër që pagimi i çmimit është detyrim që rrjedh nga kontrata, ai shndërrohet në kusht për kalimin e pronësisë nëse palët e kanë përcaktuar si të tillë në kontratë. Si rrjedhim, arrihet në përfundimin se nëse palët nuk e kanë parashikuar shprehimisht kushtin e kalimit të pronësisë me pagimin e këstit të fundit, megjithëse çmimi do të paguhet me këste, nuk jemi para shitjes me rezervë të pronësisë. Kjo po të kemi parasysh edhe fjalinë e dytë të nenit 746 sipas së cilës kalimi me rezervë i pronësisë me kushtin e mësipërm duhet të pasqyrohet në kontratë.

Në Kodin civil Italian, neni 1523, jepet një përkufizim i njëjtë me atë të nenit 746 të kodit tonë, por nuk parashikohet që kushti i kalimit të pronësisë me pagimin e këstit të fundit të përcaktohet në kontratë. Nëse palët kanë lidhur një kontratë shitje me rezervë të pronësisë kjo duhet të dalë nga interpretimi i kontratës në tërësi. Po ashtu, në ndryshim nga kodi ynë, i cili parashikon shprehimisht se objekt i kësaj kontrate mund të jenë edhe sendet e paluajtshme, Kodi civil italian nuk e bën një përcaktim të tillë. Është doktrina ajo që pranon se shitja me rezervë gjen zbatim edhe për sende të tilla¹²¹.

Ka mendime se e drejta e blerësit në një kontratë të tillë është një e drejtë reale në pritje sepse pozita e blerësit përbëhet nga dy kategori të drejtash. *Së pari*, e drejta e posedimit dhe gëzimit të pasurisë në pritje të fitimit të pronësisë së saj pas pagimit tërësisht të çmimit. *Së dyti*, ai mund të ushtrojë të drejtën e ngritjes së padisë për mbrojtjen e pronësisë dhe të posedimit, sikurse edhe të tjetërsojë pasurinë me autorizim të shitësit¹²². E meta e këtij qëndrimi, qëndron në faktin se në rast të mos pagimit të çmimit shitësi mund t'ia kërkojë pasurinë blerësit. Në lidhje me idenë se blerësi ka të drejtën e ngritjes së padisë së rivendikimit ndaj personave të tretë që e kanë zhveshur nga posedimi, kam mendimin se ai nuk mund ta ushtrojë një të drejtë të tillë pasi nuk e ka fituar akoma pronësinë, ndërkohë që padia e rivendikimit mund të ushtrohet vetëm nga pronari. E drejta e posedimit i jep mundësi blerësit të ushtrojë padinë për mbrojtjen e posedimit, pra atij i garantohen mundësi

¹²¹ Pietro Rescigno "Le fonti del diritto italiano-Codice Civile" Botuesi Giufre editore viti 1994 fq. 1702.

¹²²Po aty fq.1703.

të tjera ligjore për mbrojtjen e pasurisë. Nëse do të ishte e nevojshme ushtrimi i padisë së rivendikimit blerësi duhet të njoftojë shitësin me qëllim që ta ngrejë ky këtë padi. Sipas nenit 748 të Kodit civil *“Mospagimi vetëm i një kësti që nuk kalon një të tetën e çmimit, nuk sjell zgjidhjen e kontratës, dhe blerësi ruan të drejtën e afatit lidhur me këstet e mëvonshme, pavarësisht nga ndonjë marrëveshje e kundërt.”* Kjo dispozitë ka karakter urdhërues dhe me anë të saj kufizohet mundësia e palëve për të parashikuar në kontratë klauzola për zgjidhjen e saj për mospagim të të gjithë çmimit. Me këtë parashikim ligjor realizohen dy qëllime: *Së pari*, vendoset një kufizim (mospagimi i një të tetës vlerë të çmimit) mbi bazë të të cilit bëhet më pas vlerësimi i rëndësisë së mospërmbushjes së detyrimit nga blerësi, *Së dyti*, çdo klauzolë kontraktuale, që parashikon zgjidhjen e kontratës për mospagim të një vlere më të vogël se një e teta, është e pavlefshme sepse bie në kundërshtim me urdhërimin ligjor.

Sipas nenit të mësipërm, zgjidhja e kontratës mund të bëhet vetëm nëse blerësi nuk ka paguar atë pjesë të çmimit që kalon një të tetën e çmimit total dhe nuk mund të zgjidhet nëse blerësi nuk e ka paguar një këst me vlerë më të vogël se një e teta. Ai ruan të drejtën e pagimit të kësteve të tjera brenda afatit të caktuar.

Lind pyetja po nëse blerësi nuk i ka paguar disa këste vlere totale e të cilave nuk e kalon një të tetën e çmimit total të shitjes a do të mund të kërkojë shitësi zgjidhjen e kontratës?

Në një interpretim literal të dispozitës përgjigja do të ishte po, shitësi mund të kërkojë zgjidhjen e kontratës sepse blerësi nuk ka paguar më tepër se një këst, edhe pse vlere e tyre është më e vogël se një e teta, pasi neni kërkon plotësimin njëkohësisht të dy kushteve : a) të bëhet fjalë për një këst të vetëm dhe b) vlere e tij të mos e kalojë një të tetën. Pranimi i një interpretimi të tillë do të çonte në trajtimin e situatave të njëjta në mënyra të ndryshme. Për më tepër që caktimi i kësteve është në dorë të palëve dhe nuk ka përcaktim ligjor për minimumin e vlerës së një kësti. ***Për këtë arsye jam e mendimit se*** edhe pse neni kërkon mospagimin e një kësti shitësi nuk ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës kur blerësi nuk ka paguar disa këste vlere e të cilave është më e vogël se një e teta e çmimit total. Gjykata mund të refuzojë zgjidhjen e kontratës duke pasur parasysh edhe nenin 699 të Kodit civil sipas të cilit kontrata nuk mund të zgjidhet nëse mospërmbushja e detyrimit prej njëres nga palët ka rëndësi të pakët për interesat e palës tjetër.

Llogaritja e një të tetës së çmimit duhet të përfshijë edhe interesat për mospagim në kohë të këstit, sepse këto përfshihen në detyrimin përfundimtar të blerësit. Shitësi nuk është e thënë të kërkojë domosdoshmërisht zgjidhjen e kontratës nëse blerësi nuk paguan këstet që kalojnë një të tetën pjesë të çmimit. Ai mund të kërkojë me padi pagimin e tyre si detyrim kontraktor. Gjithësesi zgjidhja e kontratës për mospërmbushje detyrimi nga blerësi çon në rikthimin në gjendjen e mëparshme të palëve, konkretisht: kthimin nga ana e shitësit të kësteve të përfituara. Ai ka të drejtë të kërkojë shpërblimin për përdorimin e sendit të paluajtshëm dhe shpërblimin për dëmin eventual. Llogaritja e shpërblimit për përdorimin varet nga lloji i pasurisë së paluajtshme, koha e përdorimit të saj, vendndodhja e saj, vlera e tregut për përdorimin e një pasurie të tillë. Ky shpërblim mund të jepet në formën e një qiraje. Llogaritja e shpërblimit për dëmin dhe për përdorimin në çdo rast përcaktohen me akt ekspertimi duke ruajtur gjykata të drejtën për t'u shprehur përfundimisht me vendim. E drejta e gëzimit dhe posedimit të sendit i rikthehet shitësit, i cili gjatë kësaj kohe kishte ruajtur të drejtën e pronësisë mbi sendin. Neni 496/1 i Kodit Civil parashikon se zëvendësimi i debitorit, i cili merr përsipër detyrimin, mund të bëhet vetëm me pëlqimin e kreditorit, që do të thotë se debitori detyrohet ta njoftojë kreditorin dhe të marrë pëlqimin e tij për zëvendësimin. Kur kreditori nuk ka dijeni për zëvendësimin ose nuk e ka dhënë pëlqimin, zëvendësimi nuk cënon marrëdhënien e krijuar midis debitorit të parë dhe të dytë. E vetmja pasojë është mos shkarkimi i debitorit të parë nga detyrimi, ai përgjigjet solidarisht me debitorin e dytë për detyrimin. Në shitjen me rezervë derisa nuk është paguar plotësisht çmimi krijohet midis palëve një marrëdhënie debi-kredie dhe asgjë nuk e pengon debitorin (blerësin) t'ia kalojë debinë një personi tjetër. Por kurrësi ky kalim nuk mund të bëhet me kontratë shitje sepse vetë debitori nuk ka fituar pronësinë mbi sendin dhe nuk mund t'i kalojë tjetrit më tepër të drejta nga sa ka vetë. Për këtë arsye kontrata është absolutisht e pavlefshme.

3.4 Llojet e kontratave të shitjes të lejuara në qarkullimin civil

Llojet kryesore të kontratave të shitjes të lejuara nga legjislacioni ynë dhe legjislacione të tjera janë:

1. Kontrata paraprake e shitjes (premtimi për shitjen)
2. Shitja e të drejtave dhe sendit të ardhshëm
3. Kontrata e shitjes me kredi
4. Kontrata e shitjes me kusht riblerje dhe me të drejtë rishitje
5. Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe tagrat që rrjedhin prej Kontratës Repo
6. Kontrata e shitjes elektronike
7. Kontrata e shitjes me ankand
8. Prokurimet publike
9. Kontratat e shitjes në ligjin për mbrojtën e konsumatorit
10. Shitja e mallrave dhe shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit
11. Shitja dhe ofrimi i shërbimeve në largësi
12. Shitja e energjisë, shërbimet e ujit dhe të telekomunikacionit

Format e ndryshme të kontratave i referohen cilësive të sendit, të parablerjes, momentin e kalimit të pronësisë dhe momentin e dorëzimit të sendit ose mënyrës së pagimit të çmimit.

3.4.1 Kontrata paraprake e shitjes (premtimi për shitjen)

Në Kontratën paraprake të shitjes palët, shitësi dhe blerësi, që në këtë rast quhen (blerësi premtues dhe shitësi premtues) angazhohen reciprokisht për të shitur dhe për të blerë sendin objekt shitjeje dhe pastaj në një moment të dytë palët angazhohen përsëri që të përfundojnë kontratën përfundimtare të shitjes.

Kontrata paraprake e shitjes për të qenë e vlefshme, duhet që palët pjesëmarrëse në të, të plotësojnë disa kushte të cilat janë:

1. Të fshaqet në mënyrë të lirë vullneti i palëve për të shitur dhe për të blerë sendin objekt shitjeje.
2. Kontrata paraprake e shitjes të bëhet me shkrim.
3. Në kontratë duhet të përshkruhen me saktësi elementët e pronës, duke i dhënë adresën e saktë, karakteristikat dhe, të dhënat kadastrale, etj si dhe

4. Të parashikojnë çmimin e shitjes.

Në kontratën paraprake të shitjes mund të parashikohen edhe kushte të tjera të vendosura nga vetë palët, siç janë kushtet e rastit. Kushtet e rastit ndryshojnë nga kushtet thelbësore pasi këto të fundit janë absolutisht të domosdoshme dhe të kërkueshme për lidhjen e një kontrate të caktuar. Sipas legjislacionit shqiptar kontrata quhet e lidhur kur palët janë marrë vesh për kushtet thelbësore që janë të domosdoshme për lidhjen e saj¹²³. Përsa i përket kushteve të zakonshme, ato parashikohen nga norma juridike lejuese ose dispozitive, që do të thotë që edhe kur palët nuk i kanë përmendur në marrëveshjen e tyre ato do të konsiderohen të mirëqëna, sepse parashikohen nga ligji. Përsa i përket kushteve të rastit ato gjenden në kontratën e shitjes paraprake pasi një gjë të tillë e kanë parashikuar palët¹²⁴. Përshembull:, afatin e lidhjes së kontratës përfundimtare të shitjes.

Në rast se njëra nga palët nuk dëshiron të nënshkruajë kontratën përfundimtare duke shkelur detyrimet kontraktore atëherë pala tjetër gjendet para dy alternativave: ose të kërkojë detyrimin e palës tjerë për lidhjen e kontratës përfundimtare të shitjes ose të kërkojë kompensim dhe shpërblimin për dëmin e shkatuar. Të njëjtin qëndrim mbajnë edhe Kolegji Civil i Gjykatës Lartë me vendimin, **Nr. (281)**, datë 30.04.2013 në shqyrtim çështjen civile me objekt “Detyrimin e palës së paditur të më përmbushë premtimin për lidhjen e kontratës së shitjes”¹²⁵.

Për arsyet e sipër trajtuara, Kolegji Civil arrin në përfundimin së zgjidhja e dhënë nga Gjykata e Apelit Tiranë¹²⁶ për çështje objekt shqyrtimi është në përputhje të plotë edhe me frymën e Vendimit Unifikues nr.1, datë 06.01.2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, ku në funksion të unifikimit të praktikës gjyqësore Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë janë shprehur se “*Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të kësaj pasurie. Blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie*

¹²³ Neni 676 i Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin Nr. 7850, datë 29. 07. 1994

¹²⁴ Për më shumë shiko: Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave”, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tiranë, 2010.

¹²⁵ Shiko vendimet: Vendim i Kolegjit Civil të Gjykes Lartë, Nr. (281), datë 30.04.2013; Vendim Nr.883, datë 22.02.2005, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendim Nr.1060, datë 27.10.2005, Gjykata e Apelit Tiranë; Vendim nr.606, datë 21.04.2006 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë; Vendim nr.10145, datë 24.11.2008, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendim Nr.480, datë 18.03.2010, Gjykata e Apelit Tiranë,

¹²⁶ Për më tepër shiko: Vendim Nr.480, datë 18.03.2010, Gjykata e Apelit Tiranë

bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qenien e tij si pronar mbi këtë pasuri”.

Kontrata paraprake e shitjes mund të lidhet nga palët edhe me kusht. Me relizimin dhe plotësimin e kushtit, palët do të lidhin kontratën përfundimtare të shitjes për kalimin e pronësisë dhe në të kundërt kur kushti nuk vërtetohet ose plotësohet atëherë, pala e cila nuk ka realizuar kushtin nuk ka të drejtë të kërkojë lidhjen e kontratës paraprake të shitjes. Të njëjtin qëndrim mban edhe Kolegji Civil i Gjykatës Lartë në **Vendimin Nr.00-2012-373 i Vendimit (37)**, i datës 24.01.2012, me objekt “Pavlefshmëri e veprimit juridik të kontratës së shitblerjes”¹²⁷,

Sipas gjykatës së shkallës së parë, lidhja e një kontrate shitje me kusht i mban të lidhura palët me njëra-tjetrën deri në çastin që kontrata realizon qëllimin për të cilin ajo është lidhur, apo në rast se palët nuk përmbushin detyrimet e parashikuara në të deri në çastin që njëra nga palët kërkon zgjidhjen e kontratës. Nisur nga përmbajtja e vetë kontratës, ka qenë vullneti i palëve që të konsiderojë si kusht pezullues në këtë kontratë kryerjen e një investimi sa trefishi i vlerës së çmimit të shitjes së tokës, investim ky që do të duhej të kryhej brenda një afati të përcaktuar, po ashtu me vullnet të lirë mes palëve kontraktore. Në referencë të nenit 84, 85 të K.Civil mos vërtetimi i ngjarjes (kushtit) në rastin konkret përmbushjes së detyrimit për kryerjen e investimit ka si pasojë mos sjelljen e efekteve të vetë veprimit juridik, në rastin tonë kontratë shitblerje. Në veprimet juridike që e kanë pjesë atë (kushtin), vijnë vetiu (ipso jure) pa qenë nevoja që palët të bëjnë ndonjë veprim. Në rastin e mos vërtetimit të kushtit pezullues, veprimi juridik nuk fiton fuqi juridike, ai konsiderohet sikur nuk është kryer.

Ashtu sikundër vërehet nga dy vendimet e mësipërmë të Kolegjeve Civile të Gjykatës Lartë, kontrata paraprake e shitjes edhe pse nuk është parashikuar shprehimisht në Kodin Civil, palët mund ta lidhin dhe zgjidhin atë me plotësimin e kushteve të parashikikuara në kontratë, kjo në përputhje me nenin 660 të Kodit Civil i cili sanksion se “Palët në kontratë përcaktojnë lirisht përmbajtjen e saj, brenda kufijve të vendosura nga legjislacioni në fuqi”.

¹²⁷ Vendim Nr.00-2012-373 i Vendimit (37) i Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, i datës 24.01.2012; Vendim i Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë, Nr.5678, datë 18.06.2008; Vendi i Gjykatës së Apelit Tiranë, Nr.1498, datë 12.11.2009; Vendim Nr.5678, datë 18.06.2008 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;

3.2.3 Shitja e të drejtave dhe sendit të ardhshëm

Objekt i kontratës së shitjes mund të jetë çdo send që merr pjesë në qarkullimin civil dhe që mund të tjetërsohet pa ndonjë pengesë ligjore, si sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, si sendet individualisht të përcaktuara dhe ato të përcaktuara në gjini. Për herë të parë Kodi Civil në nenin 705 parashikon që objekt i kontratës së shitjes mund të jenë jo vetëm sendet, por edhe të drejtat. “ Përsa i përket të drejtave, Kodi Civil nuk përmend konkretisht se çfarë lloj të drejtash mund të jenë objekt i kontratës së shitjes. Megjithatë duke u nisur nga praktika dhe nga kodi ynë i mëparshëm, tek të drejtat që mund të jenë objekt shitjeje mund të përmendim: të drejtën e trashëgimisë, të drejtën e përdorimit, të shpikjes, të drejtën e përdorimit të një sendi, të drejtën e shfrytëzimit të të ardhurave të tij, një të drejtë që është në gjykim e sipër, për të cilën nuk është dhënë akoma një vendim i formës së prerë etj. Objekt i kontratës së shitjes mund të jetë edhe një send ose një e drejtë e ardhshme, që nuk ekziston dhe nuk është e materializuar në çastin e lidhjes së kontratës, por parashikohet nga palët që të krijohet në të ardhmen. Këto sende mund të përpunohen apo të vijnë në të ardhmen, por duhet të jenë sende saktësisht të përcaktuara.

Si konkluzion mjafton që sendi i ardhshëm të jetë i mundshëm për t’u realizuar që kontrata e shitjes të jetë e vlefshme.

3.2.4 Kontrata e shitjes me kredi

Shitja me kredi është një kontratë shitjeje ku çmimi i shitjes paguhet me këste dhe sendi objekt kontrate i kalon blerësit për përdorim deri në momentin e pagimit total të kësteve. Dalimi i kësaj kontrate nga shitja me rezervë pronësie është se në kontratën e shitjes me kredi në rast se blerësi vonon të paguaj një këst, këstet e tjera bëhen të detyrueshme për tu paguar menjëherë dhe nëse nuk paguhen shitësit i lind e drejta që ti mbajë këstet e paguara si shpërblim për përdorimin e sendit si dhe të kërkojë kthimin e sendit. Ndërsa në kontratën e shitjes me rezervë pronësie në rast të mospagimit të një kësti ose kësteve të ngeluara blerësi ka të drejtën të kërkojë kthimin e sendeve të paguara duke i dorëzuar shitësit sendin.

Pra në këtë rast blerësi nuk i humbet këstet e paguara. Sipas kontratës së shitjes me kredi blerësi merr përsipër të paguajë çmimin e shitjes më vonë, brënda një afati të caktuar dhe shitësi pranon nga ana e tij të presë pagimin e çmimit të sendit. Kjo kontratë lidhet në mënyrë të tillë që blerësi është i detyruar të paguajë çmimin e shitjes jo menjëherë, në një afat të caktuar por ta bëjë atë me një numër këstesh të barabarta në afate të caktuara pasi e ka marrë sendin në dorëzim. Për këtë arsye kjo kontratë është quajtur edhe kontrata e shitjes “veresie”¹²⁸. Kjo lloj kontrate është shumë e përdorur për blerjen e shtëpive automobilëve etj. Tek kjo kontratë shitje nuk ekziston njëkohshmëria e përmbushjes së detyrimeve, sepse shitësi këtë e bënë para blerësit. Sigurimi i shitësit në këtë kontratë është bërë në atë mënyrë që ai të mbetet pronar i sendit deri në momentin e pagimit të këstit të fundit nga ana e blerësit. Shitësi mban për vete të drejtën e pronësisë “*clausula pactum reservati domini*”. Në rast se shitësit nuk i paguhet çmimi i shitjes fare ose pjesërisht shitësi ka të drejtë të mbrohet me padinë e kthimit të sendit. Veç kësaj në kontratë mund të parashikohet se nëse blerësi vonohet për të paguar një këst të gjitha këstet e tjera të bëhen të detyrueshme për tu paguar menjëherë dhe nëse blerësi nuk do ti paguajë, shitësit i lind e drejta që ti mbajë këstët e paguara si shpërblim për përdorimin e sendit¹²⁹.

3.3.4 Kontrata e shitjes me kusht riblerje dhe me të drejtë rishitje

Sipas kontratës së shitjes me kusht riblerje shitësit i lind e drejta që pas kalimit të një afati të caktuar të kërkojë nga blerësi kthimin e sendit që i ka shitur duke i kthyer njëkohësisht çmimin e shitjes. Blerësi ka të drejtë që për një kohë të caktuar të kërkojë nga shitësi t’ia rishesë atij sendin duke marrë çmimin e shitjes dhe kthimin e sendit tek shitësi. Kontrata e riblerjes së titujve këtu e mëposht “Kontrata Repo”¹³⁰, është instrument juridik me të cilin realizohet procesi i huamarrjes së fondeve i kombinuar me shitjen e një aseti (zakonisht një letër me vlerë) dhe me riblerjen e mëvonshme të të njëjtit aset me një çmim pak më të lartë.

¹²⁸ Semini M, “Kontrata e Shitjes në Ekonominë e Tregut”, Shtëpia botuese e librit Universitar, Tiranë 1995, fq 94.

¹²⁹ Po aty fq 95.

¹³⁰ Zajmi E, “Parime dhe nocione të reja në të drejtën kontraktore (financiare) dhe të pronësisë shqiptare, sipas kontratës së riblerjes së titujve”, Punim Diplome, Dorëzuar Universitetit Europian të Tiranës, Komitetit Shkencor të programit Master i Nivelit Dytë në Shkenca Juridike. Tiranë, Tetor, 2010. Shiko gjithashtu “Kontrata e riblerjes së titujve”, në: http://avokatia.al/revista/avokatia-14/item/95-kontrata-e-riblerjes-se-titujve#.VYp0OkZc8_g

Ajo ka në thelb të saj transferimin e përkohshëm të pronësisë së një sendi për efekte të krijimit të garancisë së ekzekutimit të një detyrimi financiar¹³¹.

a) Elementët e Kontratës Repo

Elementët e Kontratës Repo ashtu si në kontratën e shitjes janë objekti, subjektet dhe përmbajtja.

b) Objekti i Kontratës Repo: mund të jenë vetëm titujt. Në nocionin “tituj” do të përfshihen pa kufizim aksionet, obligacionet e shoqërive tregtare dhe të pushtetit vendor, bonot e thesarit dhe obligacionet e emëtuara nga Banka e Shqipërisë, deftesat tregtare, aksionet ose kuotat e fondeve të investimit si dhe instrumentat e tjera financiare, të krahasueshme me aksionet dhe obligacionet dhe që miratohen si të tillë nga Autoriteti i Mbikqyrjes Financiare (AMF)¹³².

c) Palët në Kontratën Repo: janë “Ribleresi” dhe “Rishitësi”.

Riblerësi është tjetërsuesi fillestar i pronësisë së titujve, i cili ka detyrimin për të riblerë ato në transaksionin e dytë të saj, në një datë të paracaktuar nga palët ose me kërkesë të tij, me një çmim të ri (çmimi i riblerjes) të paracaktuar nga palët. Rishitësi është në fakt kreditori i cili për të siguruar rikthimin e kredisë së tij (çmimin e riblerjes) që përfaqëson fondet e dhëna hua, plus normën e interesit) pranon të marrë si garanci në pronësi të përkohshme një aset (titujt) të debitorit të tij (riblerësit). **Karakteristikë e Kontratës Repo** është se në të, të paktën njëra palë është gjithmonë një subjekt i licencuar për të ushtruar veprimtari bankare jofinanciare në Rrepublicën e Shqipërisë nga Autoriteti i Mbikqyrjes Financiare¹³³.

d) Të drejtat dhe detyrimet e palëve në Kontratën Repo¹³⁴

Ekzekutimi i të drejtave dhe detyrimeve të palëve në kontratën Repo ndodh në dy faza. **Në fazën e parë:** riblerësi është i detyruar të transferojë tek rishitësi pronësinë e titujve që

¹³¹ Ligji nr 9974 datë 28.07.2008 “Për kontratën e riblerjes së titujve”,

¹³² Neni 3 i ligjit nr.9879, datë 21.2.2008, “Për Titujt”

¹³³ Shih nenin 1 ligjit nr 9974 datë 28.07.2008 “Për kontratën e riblerjes së titujve”.

¹³⁴ Zajmi E, “Parime dhe nocione të reja në të drejtën kontraktore (financiare) dhe të pronësisë shqiptare, sipas kontratës së riblerjes së titujve”, Punim Diplome, Dorëzuar Universitetit Europian të Tiranës, Komitetit Shkencor të programit Master I Nivelit Dytë në Shkenca Juridike. Tiranë, Tetor, 2010

përbëjnë objektin e kontratës, përkundrejt pagimit nga rishitësi të çmimit fillestar, të quajtur çmimi i blerjes.

Në fazën e dytë: rishitësi është i detyruar të ritransferojë tek riblerësi titujt, pronësinë e të cilëve ai e fitoi gjatë fazës së parë, por përkundrejt një çmimi të ri (çmimit të riblerjes) që paracaktohet nga palët që në momentin e lidhjes së kontratës. Çmimi i riblerjes si rregull është më i lartë se çmimi i blerjes pasi diferenca ndërmjet tyre përfaqëson pikërisht fitimin që realizon rishitësi nga Kontrat Repo, të ashtuquajturën “normë e interesit Repo”.

3.3.5 Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe tagrat që rrjedhin prej Kontratës Repo

Meqënëse gjatë kontratës repo kemi transferimin të përkohshëm të pronësisë nga blerësi tek shitësi, atëherë titulli i pronësisë kalon i plotë, që domethënë se riblerësi gjatë kohës që është pronar i titujve mund të ushrojë të gjitha tagrat që rrjedhin nga e drejta e pronësisë, përkatesisht atë të gëzimit, posedimit dhe disponimit. Objektin e kontratës repo mund ta përbëjnë titujt e borxhit (bonot e thesarit obligacionet) etj, dhe ata të pjesëmarrjes në kapital. Për këta të fundit pronësia mbi ta jep edhe të drejta vote (p.sh në rastin e aksioneve), ndaj rishitësi gjatë kohës që është pronar i tyre gëzon jo vetëm të drejtën e fryteve civile (të vjeljes së dividendit) por edhe të drejtën e votës në asamblenë e aksioneve, duke pasur mundësi të influencojë në vendimarrjen e kësaj të fundit¹³⁵.

3.2.5 Kontrata e shitjes elektronike

Në Shqipëri, tregtia elektronike është ende në fazat e para të zhvillimit të saj. Tendencat e para të tregtisë elektronike kanë të bëjnë me ato që njihen si shërbime për njoftime apo rekrutime punësimi. Një nga kushtet bazë për të operuar në tregtinë elektronike është zbatimi i kornizës ligjore, e cila shërben për të rritur garancinë e ofrimit të këtyre shërbimeve, por edhe për të mbrojtur të drejtat e konsumatorëve

¹³⁵ Nenet 116/3 dhe neni 122 i Ligjit nr.9901 datë 14.4. 2008 “ Për tregtarët dhe Shoqëritë tregtare”

Për herë të parë tregtia elektronike do të përfshihej si term në ligjin “Për mbrojtjen e konsumatorëve” të miratuar në vitin 2003¹³⁶. Në kreun e katërt dhe më saktësisht në nenet 39-43 përcaktoheshin mënyrat se si realizoheshin kontratat elektronike dhe rastet kur ajo nuk zbatohej. Por, kjo bazë ligjore nuk ishte e mjaftueshme për të rregulluar një marrëdhënie të re tregtie që mungonte deri në atë kohë në Shqipëri. Më pas në vitin 2009 u miratua ligji “Për tregtinë elektronike” që kishte si qëllim vendosjen e rregullave për kryerjen e veprimeve tregtare, në rrugë elektronike. ***Po çfarë garantohet nëpërmjet ligjit për tregtinë elektronike?*** Çdo person fizik ose juridik, i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Regjistrimit ka të drejtë të ofrojë shërbime nëpërmjet elektronikës, pa qenë e nevojshme për t’u pajisur paraprakisht me leje apo licencë. Por, për të bërë tregti nëpërmjet internetit, shoqëria është e detyruar t’i paraqesë autoritetit përkatës një sërë të dhënash¹³⁷. Ligji, përveç të drejtave, sanksionon edhe detyrime. Kështu nëse këto kompani nuk japin informacionin e kërkuar për të dhënat e tyre dhe për produktet që kërkojnë të tregtojnë, ato dënohen me gjobë deri në 200,000 lekë. Sipas ekspertëve, ligji është hartuar në përputhje me direktivat e BE-së, nga të cilat lindin edhe detyrimet e tjera ligjore si ai për “Për komunikimet elektronike”; “Për nënshkrimin elektronik”, “Për mbrojtjen e të dhënave elektronike” dhe legjislacioni për krimin kibernetik¹³⁸. Sipas Agjencisë Kombëtare të Shoqërisë së Informacionit (AKSHI)¹³⁹ jo vetëm në Shqipëri, por edhe në rajonin e Ballkanit, normat e përdorimit të teknologjisë së informacionit dhe të broadband-it¹⁴⁰ janë krahasimisht më të ulëta se mesatarja e BE-së.

3.2.6 Kushtet e nevojshme për lidhjen e kontratave elektronike

Ligj nr.10 128, datë 11.5.2009, “Për tregtinë elektronike” parashikon Kushtet e nevojshme për vlefshmërinë e kontratave. Sipas këtij ligji kontratat e lidhura përmes

¹³⁶ Ligji nr.9121, datë 28.7.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, i azhurnuar me: Ligjin nr. 9499, datë 3.4.2006, dhe Ligjin nr. 9584, datë 17.7.2006

¹³⁷ Neni 24 i ligjit, nr.10 128, datë 11.5.2009 “Për tregtinë elektronike sanksionon se: Për ndjekjen dhe zbatimin e detyrimeve, të përcaktuara në këtë, ngarkohen Komisioni i Mbrojtjes së Konsumatorëve dhe struktura përgjegjëse për mbrojtjen e konsumatorit, të përcaktuara në ligjin "Për mbrojtjen e konsumatorit".

¹³⁸ Ligji, nr. 8888, datë 25.4.2002 , “Për Ratifikimin e “Konventës për krimin në fushën e kibernetikës”

¹³⁹ Agjencia Kombëtare e Shoqërisë së Informacionit është krijuar me anë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.248, datë 27.04.2007, i ndryshuar.

¹⁴⁰ Vendim i KM, nr. 468, datë 30.5.2013 “Për miratimin e Planit Kombëtar për Zhvillimin e Broadband-it”

mjeteve elektronike quhen kontrata në formë elektronike. Propozimi dhe pranimi i ofertës mund të bëhen nëpërmjet mjeteve elektronike, që është forma elektronike e tyre. Në çdo rast, që kontrata elektronike të jetë e vlefshme, duhet të përmbushë të gjitha kërkesat e parashikuara nga Kodi Civil, për pjesën e përgjithshme të kontratave, kërkesat e parashikuara për formën konkrete të kontratës, të parashikuar nga Kodi Civil dhe kërkesat e veçanta, të parashikuara në ligjin nr.9902, datë 17.4.2008 "Për mbrojtjen e konsumatorëve". Në nenin 12 i ligjit "Për tregtinë elektronike" parashikohen kontratat të cilat janë të përjashtuara nga fusha e veprimit të këtij ligji.

Ky ligj nuk zbatohet për lidhjen e kontratave mbi sendet e paluajtshme, për kontratat, që me ligj kërkojnë përfshirjen e gjykatave, të autoriteteve publike dhe profesioneve, që ushtrojnë apo japin një shërbim publik; për kontratat e garancisë dhe kolaterali i letrave me vlerë, i dhënë nga persona, që veprojnë për qëllime të ndryshme nga ato të biznesit, tregtisë apo profesionit të tyre; për kontratat e parashikuara nga Kodi i Familjes dhe veprimet juridike, të parashikuara nga Kodi Civil pjesa III, titulli III "Trashëgimia me testament"; si dhe për shërbimet financiare ose shërbimet e sigurimit, për të cilat zbatohet marketingu në distancë. Përsa i përket zgjidhjes së mosmarrëveshjeve, ligji "Për tregtinë elektronike", parashikon se mosmarrëveshjet ndërmjet palëve, që rrjedhin nga hyrja në marrëdhënie me njëri-tjetrin, për shkak të ofrimit dhe të pranimi të shërbimeve në distancë, zgjidhen nga gjykata e arbitrazhit, sipas klauzolave të arbitrazhit, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Në rast mungese të marrëveshjes për arbitrazh, mosmarrëveshja zgjidhet nga gjykata e rrethit gjyqësor¹⁴¹.

Megjithatë edhe pse ekziston një bazë ligjore e cila regullon kontratën e shitjes elektronike në Shqipëri, ende shumica e blerjeve kryen me para në dorë (cash) dhe përdorimi i kartave të kreditit, me të cilët është e lidhur ngushtë blerja online, janë ende një mjet i përdorur pak. Kjo situatë ndodh për disa arsye: në radhë të parë ato kanë të bëjnë me njohuritë shumë të

¹⁴¹ Neni 24 i ligjit, nr.10 128, datë 11.5.2009 "Për tregtinë elektronike", (version i konsoliduar me ndryshimet e miratuara me ligjin Nr. 135/2013 "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 10128 dt. 11.5.2009 "Për tregtinë elektronike")

pakta që kanë konsumatorët dhe publiku i gjerë në lidhje me blerjet online. Së dyti nuk ekziston një sistem adresash i mirorganizuar që lidhet me shërbimin postar i cili lë ende për të dëshiruar. Të gjitha këto janë hallka të zinxhirit, që duhet të garantohen për të kryer një shitje të suksesshme. Nga ana tjetër përdorimi i kartave të kreditit për ata që e kanë, vështirësohet për shkak të komisioneve të larta për çdo transaksion. E të gjitha këto arsye bëjnë që Shqipëria të mos jetë një treg i ndjeshëm në industrinë e blerjeve online, ndryshe nga sa ndodh në vendet e tjera të botës.

Në Shtetet e Bashkuara të Amerikës 71% e personave të rritur bëjnë blerje përmes internetit. Në këto shifra janë edhe vendet e Europës Perëndimore e disa vende aziatike. Për rajonin e Ballkanit, sigurisht që ky numër është shumë më i vogël, për të ardhur më pas te Shqipëria, që zë një vend të pandjeshëm. Vendet e rajonit të Ballkanit radhiten në mesin e vendeve europiane me gatishmërinë më të ulët për të kryer tregti elektronike, kjo për shkak të infrastrukturës së dobët të teknologjisë së informacionit dhe komunikimit (TIK).

Përsa i përket blerjeve elektronike shërbimi “EasyPay”, ose “PayPal” ofron një sërë avantazhesh në fushën e produkteve që ofron. “Ky shërbim eliminon kartat fizike dhe kjo nënkupton edhe shmangien e një sërë kostove të ndryshme, si ato të prodhimit të kartave e të shpërndarjes së tyre. Nga pikëpamja financiare, avantazhi përkthehet edhe në reduktimin e qarkullimit të parasë (cash), pasi në këtë mënyrë paraja qarkullon në rugët bankare.

Instrumentet kryesore elektronike të pagesave janë: çeqet elektronike, kartat kreditore elektronike, kartat për blerje, cash-i elektronik, kartat me vlerë të ruajtur, pagesat person-person, transferim elektronik i fondeve, pagesat (wireless), pagesat nëpërmjet kompjuterit personal, etj. Ndër kartat ndërkombëtare më të përdorshme janë: VISA, “MasterCard”, “American Express”, NPK, “Diners” etj. Një mënyrë tjetër e pagesave elektronike është edhe e-banking ose PC-banking, por numri i operatorëve që ofrojnë këto shërbime është ende i reduktuar. Formalizimi i ulët në pagesat me kartë dhe kostot relativisht të larta të transaksioneve në raport me vlerat e vogla të përfituara nga shitjet, janë disa nga problemet.

Përsa i përket shitjes elektronike më 21 maj 2015 dhoma e tretë e **Gjykatës të Drejtësisë të Bashkimit Evropian "CJED"** ka dhënë vendimin për *Jaouad El Majdoub v. CarsOnTheWeb.Deutschland GmbH*, çështja, (C-322/14).

Vendimi është me interes të konsiderueshëm pasi procesi i vazhdueshëm i dixhitalizimit dhe zhvillimit të teknologjisë ka shtuar transaksionet on-line nëpërmjet konsumatorit dhe biznesit. Në këtë kontekst, është e mundshme që do të lindin çështje të reja ligjore dhe vendimi i CJED dëshmon përpjekjet e praktikës gjyqësore për të parandaluar interpretime formale të dispozitave të ligjit që mund të dëmtojnë vlefshmërinë e marrëveshjeve elektronike apo pranimin e kushteve të përgjithshme, shpesh duke përfshirë zgjedhjen e klauzolave të gjykatës apo klauzolat e arbitrazhit.

Vendimi i CJED-së u dha në lidhje me një rast të gjykuar më parë nga gjykata Gjermane. Mosmarrëveshja u ngrit kur shitësi kishte anuluar shitjen elektronike të lidhur nëpërmjet procedurave të internetit, për shkak të pretendimit se automjetet kishin pësuar dëm, i cili ishte vërejtur gjatë përgatitjeve për transportin e saj për blerësin. Blerësi ngre pretendimin se arsyeja e dhënë nga shitësi ishte vetëm një pretekst për anulimin e shitjes, për shkak të çmimit të ulët të shitjes së makinës. Për këtë arsye Gjykata e Qarkut e Krefeld në Gjermani ka kërkuar një transferim të detyrueshëm të pronësisë së automjetit nga shitësi te blerësi.

Termat e përgjithshme dhe kushtet e marrëveshjes së tyre (të publikuar në faqen e internetit të shitësit) përfshinin një klauzolë që e transferonin juridiksionin në raste mosmarrëveshje në gjykatën e Leuven, në Belgjikë, dhe për këtë arsye i padituri ka kundërshtuar mungesën e juridiksionit të gjykatave gjermane. Paditësi argumentoi se klauzola e juridiksionit nuk ishte përfshirë në mënyrë të vlefshme në marrëveshjen e shitjes siç kërkohet nga Neni 23 (1) (a) i Rregullores së (BE-së)

Çështja e ngritur nga paditësi nënkuptonte një interpretim të dispozitës së lartpërmendur dhe Landgericht Krefeld vendosi të shtyjë dhënien e vendimit duke iu referuar më parë CJED-së për një vendim paraprak. Gjykata gjermane kërkoi, në veçanti, nëse do të konsiderohen të vlefshme kushtet dhe termat e kontratës në momentin që blerësi ka klikuar mbi linkun që parashikon një veprim të tillë. Duke klikuar mbi një hyperlink që hapet një dritare të veçantë, a përmbushen kërkesat e nenit 23 (2) të Rregullores së Brukselit.

CJED argumenton me pak fjalë se: siguri i ekzistencës së një pëlqimi të vërtetë të palëve është një nga qëllimet e nenit 23 (1) të Rregullores së Brukselit, dhe në rastin në fjalë, blerësi ka pranuar shprehimisht termat dhe kushtet e përgjithshme të marrëveshjes duke klikuar mbi kutin e lidhur në faqen e internetit të shitësit.

Neni 23 (2), në krahasim me Nenin 17 të Konventës së Brukselit, përfshin dispozita shtesë sipas të cilit, vlefshmëria e një marrëveshjeje mund të varet, ndër të tjera, në mundësinë e sigurimit të një regjistrimit të qëndrueshme të pëlqimit të dhënë. I njëjti parim nuk zbatohet në transaksionet konsumator-biznes ku Neni 5 (1) të Direktivës së BE 97/7 / EC e Parlamentit Evropian dhe e Këshillit datë 20 maj 1997 mbi mbrojtjen e konsumatorëve në respektimi i kontratave në distancë parashikon se konsumatori duhet të marrë konfirmim me shkrim. Në këtë aspekt, CJED, në një ish-vendim (C 49/11), vendosi se "një praktikë biznesi e përbërë për të dhënë informacion të aksesueshëm vetëm nëpërmjet një hyperlinku në një faqe interneti nuk i plotëson kërkesat e kësaj dispozite, pasi informacioni as është 'dhënë' dhe as është 'marrë' nga konsumatori, brenda kuptimit të kësaj dispozite, dhe një faqe interneti nuk mund të konsiderohet si një "medium i qëndrueshëm" brenda kuptimit të nenit 5 (1) ".

CJED ka adoptuar një qasje fleksibile me qëllim për të mos krijuar dëm apo pasiguri kundrejt përdorimit të mjeteve elektronike, pasi qëllimi i nenit 23 është për të trajtuar disa forma të komunikimeve elektronike në të njëjtën mënyrë si komunikimet me shkrim në mënyrë për të lehtësuar përfundimin e Kontratave përmes mjeteve elektronike.

Megjithatë, përsa i përket konstatimit të vlefshmërisë së zgjedhjes së klauzolave të juridiksionit është e përshtatshme për të marrë në konsideratë kërkesat e mundshme (shtesë ose të ndryshme) të përcaktuara nga ligji kombëtar të shtetit, gjykatat e të cilit ka qenë e zgjedhur në kontratë.

Në fakt, Neni 25 i Rregullores i ndryshuar (ndryshe nga neni 23 i Rregullores së Brusselit) parashikon vlefshmërinë e marrëveshjes mbi juridiksionin sipas kushteve të mësipërme, "nëse marrëveshja është e pavlefshme për vlefshmërinë e saj substanciale në bazë të ligjit të atij shteti anëtar". Për shembull, duke pasur parasysh kornizën ligjore italiane, jurisprudenca tregon një qasje mjaft të rreptë në lidhje me përdorimin e komunikimeve elektronike. Në përgjithësi, klikimi mbi linkun "bie dakort mbi kushtet dhe termat", kur këto kushte janë elemente të vlefshmërisë së lidhjes së kontratës të parashikuara edhe në nenin 1341 të Kodit Civil italian, do të konsiderohen të vlefshme nëse ato janë të shfaqura në mënyrë të qartë në faqen e internetit dhe janë lehtësisht të arritshme nëpërmjet një lidhje. Megjithatë, klauzolat që kufizojnë të drejtat e njëres prej palëve dhe të hartuara nga pala tjetër (duke

përfshirë klauzolat e arbitrazhit ose zgjedhjen e klauzolave të juridiksionit) nuk mund të pranohen në mënyrë të vlefshme nëpërmjet thjesht "një klikimi", por kërkojnë një nënshkrim dixhital, siç mund të jetë vula dixhitale.

3.4.7 Kontrata e shitjes me ankand

Kjo kontratë është një lloj shitje publike¹⁴² ku shitësi nxjerr sendin e tij për shitje pa ju drejtuar një blerësi të caktuar. Ankandet kryesisht janë të hapur dhe publik. Ofertuesi i çmimit më të lartë bëhet blerësi i sendit. Pra shitja realizohet mes shitësit (pronarit) dhe personit që ofron çmimin më të lartë për sendin. Ankandet janë një formë e tregjeve të organizuara siç janë edhe panairot dhe bursat. Gjithmonë kur në ankand objekti i shitjes janë mallra të caktuar të cilët në të njëjtën kohë janë në shitje të rendomt bëhet fjalë për ankandet e mallrave nga tregtia. Në ankande përveç mallrave të lartpërmendur bëhet dhe shitja e veprave artistike, dorëshkrimeve të rralla fotografive, pullave postare etj.

Në ankand shiten edhe mallrat kundër vullnetin të pronarit, përshembull:

- shitja e mallrave të lënë peng,
- shitja e mallrave me vendim gjyqësor ,
- shitja e mallrave të konfiskuara nga organet shtetërore si policia, dogana, inspektoriat i ekonomik etj.

Mallrat e konfiskuara nga “organet shtetërore”¹⁴³ i kalojnë për ruajtje dhe administrim Drejtorisë së Përgjithshme të Rezervave të Shtetit dhe depozitohen në depot ose magazinat e kësaj drejtorie e degëve të saj në rrethe, pasi të jenë kryer veprimet e nevojshme për konstatimin e shkeljes. Shitja e këtyre mallrave, nëse konstatohet vepra penale e kontrabandës, do të bëhet sipas kriterëve të vendimit të mësipërm, pasi të jetë marrë miratimi i organit të prokurorisë. Procedura e ankandit publik do të kryhet në përputhje me Ligjin nr. 9874, datë 14.02.2002, “Për Ankandin Publik”, me Rregullat për Ankandin

¹⁴² Ligji, Nr.9874, datë 14.2.2008 ndryshuar me ligjin, Nr.10 346, datë 4.11.2010 “Për ankandin Publik”

¹⁴³ Vendim, Nr.221, datë13.04.2001, Për administrimin dhe shitjen e mallrave të konfiskuara në bazë të Ligjit nr. 8717, datë 15.12.2000 ”Për vendosjen e pullave në artikujt e duhanit e të pijeve alkolike”

Publik, miratuar me VKM nr. 1719, datë 17.12.2008. Në lidhje me procedurat e ankandit publik¹⁴⁴, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës Lartë mbajnë këtë qëndrim¹⁴⁵.

Shitja e "Bar Restorant Drinit" është bërë me ankand dhe fitues kanë dalë Ministria e Pushtetit Lokal dhe Drejtoria e Përgjithshme e Doganave. Personi i tretë Vehap Lamaj nuk e ka fituar ankandin, por është renditur i dyti në radhën e pjesëmarrësve në ankand. Sipas ligjit nr.8386, datë 30.07.1998 "Për mënyrën dhe procedurat e shitjes së pasurive të personave juridike jobankare që kanë marrë hua nga publiku i gjerë" dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr.493, datë 13.08.1998 i dalë në bazë dhe për zbatim të ligjit të mësipërm, nuk mund të shpallej fituese oferta e dytë, d.m.th. oferta pasardhëse edhe sikur fituesi i ankandit të mos plotësonte kushtet dhe kriteret e sanksionuara nga aktet ligjore dhe nënligjore.

Nuk është detyrë e administratorëve të shpallin fituesit e ankandëve. Kjo e drejtë është rezervuar për Komisionin e Vlerësimit të Ofertave. Nga këto vendime del e kuptueshme se administratorët e kanë ditur se nuk mund të shpallnin fitues, prandaj me anë të këtyre vendimeve i është kërkuar qendrës së ankandëve shpallja e fituesit. Por qendra e ankandëve shpall fitues pas organizimit të ankandëve. Ditën që organizohet ankandi kontrollohet shfaqja e vullnetit nga shitësi dhe blerësi. Detyrat e administratorëve vijnë pas shpalljes së fituesve nga Qendra e ankandëve dhe janë percaktimi i afateve për arkëtimin e çmimit, lidhja e kontratës, dorëzimi i pasurive të shitura, etj.

Mosplotësimi i kushteve dhe kriterëve ligjore nga fituesi i parë i ankandit nuk legjitimon automatikisht të dytin në radhë. Në bazë të kuadrit ligjor për shitjen e pasurive të shoqërive huamarrëse në administrim, fituesit e vendit të dytë nuk i jepet automatikisht e drejta ligjore që të blejë objektin. Përkundrazi mosplotësimi i detyrimeve ligjore të çon automatikisht në përsëritjen e ankandit. Kështu është vepruar edhe për objektin "Bar Restorant Drini". Siç e kemi theksuar më sipër për këtë objekt janë zhvilluar dy ankande. Ankandi i parë është zhvilluar më datën 18.08.1999 dhe është anuluar për mosplotësim të njërit prej kushteve ligjore. Vetëm për këtë shkak është zhvilluar një ankand i dytë me datën 10.09.1999. Fitues i këtij ankandi janë shpallur Ministria e Pushtetit Lokal dhe

¹⁴⁴ Ligji Nr.8386, datë 30.07.1998 "Për mënyrën dhe procedurat e shitjes së pasurive të personave juridike jobankare që kanë marrë hua nga publiku i gjerë"

¹⁴⁵ Vendimi i Kolegjeve të Bashkuar të Gjykatës Lartë, Nr.13, datë 09.03.2006

Drejtoria e Përgjithshme e Doganave. Po të mos plotësohej ndonje kusht ligjor nga fituesi i fundit patjetër do të zhvillohej një ankand i ri.

3.4.8 Prokurimet publike

Ligji “Për Prokurimin Publik¹⁴⁶” bën përcaktimin e rregullave që zbatohen për prokurimet e mallrave, të punëve dhe të shërbimeve nga autoritetet kontraktore. Përzgjedhja e fituesve të kontratave publike realizohet në përputhje me parimet e përgjithshme të cilat parashikohen në nenin 2 të ligjit Për Prokurimin Publik, i cili parashikon konkretisht: a) mosdiskriminimin dhe trajtimin e barabartë të ofertuesve ose kandidatëve; b) transparencë në procedurat e prokurimit; c) barazi në trajtimin e kërkesave dhe të detyrimeve, që u ngarkohen ofertuesve ose kandidatëve. Përsa i përket “Procedurave të përzgjedhjes së prokurimit” ato janë procedura të ndërmarra nga autoritetet kontraktore për përzgjedhjen e fituesve për kontratat publike, për mallra, punë dhe shërbime.

Ligji “Për Prokurimin Publik” në nenin 3 të tij bën përcaktimin se: “Kontratat publike” janë kontratat me shpërblim, të lidhura nëpërmjet shkëmbimit të komunikimit me shkrim, ndërmjet një apo më shumë operatorëve ekonomikë dhe një ose më shumë autoriteteve kontraktore, që kanë si objekt kryerjen e punimeve, furnizimin e mallrave dhe shërbimeve, në përputhje me këtë ligj. Ligji “Për Prokurimin Publik”, ka parashikuar rastet e përjashtimeve të veçanta¹⁴⁷, duke përcaktuar se: ky ligj nuk zbatohet në kontratat e shërbimit publik për: a) blerjen ose qiranë të pasurive të paluajtshme apo të të drejtave mbi to. b) blerjen, zhvillimin, prodhimin; bashkëprodhimin e programeve ose të reklamave për transmetimin nga operatorët radiotelevizivë; c) shërbimet e arbitrazhit apo të pajtimit; ç) shërbimet financiare për shitjen, blerjen apo transferimin e titujve ose instrumenteve të tjera

¹⁴⁶ Ligji nr.9643, datë 20.11.2006 i ndryshuar me ligjin nr.9800 date 10.09.2007 “Për Prokurimin Publik”

¹⁴⁷ Neni 7 i Ligjit nr.9643, datë 20.11.2006 i ndryshuar me ligjin nr.9800 date 10.09.2007 “Për Prokurimin Publik”

financiare, si dhe shërbimet e bankës qendrore; d) shërbimet e kërkimit dhe të zhvillimit, rezultatet e të cilave shfrytëzohen nga të gjithë¹⁴⁸.

Organet që menaxhojnë relizimin e prokurimeve publike

Prokurimet publike menaxhohen dhe kryhen nga:

1. Autoriteti kontraktor i cili është përgjegjës për prokurimin e fondeve publike, që i janë vënë në dispozicion. Është Autoriteti Kontraktues i cili menaxhon fondet për prokurim, përpilon dokumentat e tenderit, zgjedh procedurën dhe shpall e hap tenderin në përputhje me dispozitat e ligjit, si dhe kryen vlerësimin dhe shpall fituesin.

2. Agjencia e Prokurimit Publik i cili është organ qendror, person juridik publik në varësi të Kryeministrit, i cili nxjerr aktet ligjore dhe nënligjore, trajnon autoritetet kontraktuese, monitoron proceset dhe raporton pranë Qeverisë.

3. Avokati i Prokurimeve i cili mbron të drejtat dhe interesat e ligjshëm të kandidatëve, ofertuesve apo furnizuesve nga veprimet ose mosveprimet e paligjshme e të parregullta të autoriteteve kontraktore. Avokati i Prokurimeve monitoron dhe heton mbi procedurat administrative të prokurimeve publike

4. Komisioni i Prokurimit Publik i cili është organi më i lartë në fushën e prokurimeve. Ky Komision shqyrton ankesat për procedurat e prokurimit. Vendimet e Komisionit të Prokurimit Publik, në përfundim të shqyrtimit të ankesave, janë Akte Administrative përfundimtare.

Llojet e procedurave të prokurimit

Ligji “Për Prokurimin Publik” në nenin 29 të tij përcakton procedurat standarde të prokurimit.

Llojet e procedurave të prokurimit publik janë:

a) procedurë e hapur;

¹⁴⁸ Rastet përjashtimore, të parashikuara nga ky ligj rregullohen me akte të tjera ligjore ose nënligjore

- b) procedurë e kufizuar;
- c) procedurë me negociim, me ose pa shpallje paraprake të njoftimit të kontratës;
- ç) kërkesë për propozime;
- d) konkurs projektimi.

a) *procedurë e hapur*; "Procedurë e hapur" është procedura, përmes së cilës çdo operator ekonomik i interesuar mund të dorëzojë një ofertë. Në procedurën e hapur të gjithë ofertuesit e dorëzojnë ofertën e tyre, përkatësisht ofertën ekonomike, ofertën teknike dhe provën për përmbushje të kriterëve përzgjedhëse

b) *procedurë e kufizuar*; "Procedurë e kufizuar" është procedura, përmes së cilës çdo operator ekonomik mund të kërkojë të marrë pjesë, por vetëm operatorët ekonomikë të përzgjedhur nga autoriteti kontraktor mund të dorëzojnë oferta. Në procedurën e kufizuar pas mbarimit të afatit kohor të shpallur për paraqitjen e kërkesave për pjesëmarrje, siç përcaktohet në njoftimin e kontratës, autoriteti kontraktor përzgjedh kandidatët, në përputhje me kriteret e përcaktuara. Më pas autoriteti kontraktor dërgon ftesën për ofertë për kandidatët e përzgjedhur, duke u kërkuar atyre të paraqesin ofertat.

c) *procedurë me negociim*; "Procedurë me negociim" është procedura, përmes së cilës autoriteti kontraktor i përzgjedh vetë operatorët ekonomikë dhe negocion kushtet e kontratës me një ose më shumë prej tyre, me apo pa shpallje paraprake të njoftimit. .

ç) *kërkesë për propozime*; "Kërkesë për propozim" është procedura, ku autoriteti kontraktor kërkon oferta nga një numër i kufizuar operatorësh ekonomikë të përzgjedhur prej tij dhe i vlerëson ato në bazë të çmimit. Autoriteti kontraktor mund të përdorë procedurën e kërkesës për propozim për kontrata me vlerë nën kufirin e ulët monetar. Në bazë të kësaj procedure, autoriteti kontraktor kërkon oferta nga një numër i kufizuar operatorësh ekonomikë të zgjedhur prej tij, ose mund të përdorë komunikimin elektronik

d) *konkurs projektimi*. Konkursi i projektimit organizohet për kontrata me vlerë mbi kufijtë minimalë monetarë vetëm për shërbimet. Autoriteti kontraktor mund të organizojë konkurs projektimi për kontrata me vlerë mbi kufijtë minimalë monetarë për shërbimet.

Prokurimi elektronik

Neni 36 i ligjit “Për Prokurimin Publik”, parashikon rregullat e zbatueshme të prokurimit elektronik. Informacionet, që lidhen me specifikimet e nevojshme për paraqitjen elektronike të ofertave dhe kërkesave për pjesëmarrje, përfshirë enkriptimin, janë në dispozicion të palëve të interesuara. Mjetet për marrjen elektronike të ofertave dhe kërkesave për pjesëmarrje duhet të jenë në përputhje me kërkesat e përcaktuara në rregullat e prokurimit publik dhe me legjislacionin përkatës.

Njoftimi i fituesit dhe nënshkrimi i kontratës

Njoftimi i fituesit i jepet menjëherë ofertuesit, që ka paraqitur ofertën më të mirë. Brenda 10 ditëve nga njoftimi i fituesit, autoriteti kontraktor dërgon një njoftim në Agjencinë e Prokurimit Publik për botimin në Buletinin e Njoftimeve Publike. Njoftimi përmban minimalisht këtë informacion: a) emrat e ofertuesve pjesëmarrës; b) vlerat e ofertave; c) emrat e ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit; ç) emrin e ofertuesit të suksesshëm dhe vlerën e ofruar prej tij. 3. Autoriteti kontraktor dhe ofertuesi fitues nënshkruajnë kontratën brenda 30 ditëve nga shpallja në Buletinin e Njoftimeve Publike. Kjo periudhë nuk duhet të tejkalojë afatin e vlefshmërisë së ofertës, të përcaktuar në njoftimin e kontratës ose në dokumentet e tenderit. Kontrata hyn në fuqi kur nënshkruhet nga ofertuesi fitues dhe nga autoriteti kontraktor. Kur ofertuesi fitues nuk arrin të nënshkruajë kontratën ose nuk bën sigurimin e kontratës, kur një gjë e tillë kërkohet, autoriteti kontraktor bën konfiskimin e sigurimit të ofertës dhe përzgjedh ofertuesin e renditur i dyti në listën e tenderave të përzgjedhur, që kanë mbetur, nëse diferenca ndërmjet ofertës së kualifikuar në vendin e parë dhe të dytë do të jetë jo më e madhe se vlera e sigurimit të ofertës. Lidhja e kontratës para përfundimit të afatit të njoftimit të klasifikimit apo para se të ketë përfunduar shqyrtimi administrativ, e bën këtë kontratë absolutisht të pavlefshme.

3.4.9 Kontrata e shitjes e parashikuar në ligjin “Për privatizimin e banesave shtetërore”

Ligji nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, është një ligj i cili ishte vazhdimësi e një procesi shumë të rëndësishëm, siç ishte procesi i zhveshjes së shtetit nga ekskluziviteti i të qenit pronarë i vetëm i pasurisë së paluajtshme. Ky ligj ka si objekt të saj privatizimin e banesave që deri në daljen e këtij ligji ishin në pronësi shtetërore. Deri në vitin 1992 pjesa më e madhe e popullsisë jetonte në banesa shtetërore ku ushtronte vetëm tagrin e zotërimit faktik. Ata nuk kishin të drejtë ta shisnin, ta dhuronin, shkëmbenin, ta dispononte pas vdekjes së tij, madje as mund ta kalonte te të tretët në format e përdorimit të parashikura nga ligji i kohës¹⁴⁹. Tagri i gëzimit dhe i disponimit të çdo apartamenti shtetëror i përkiste pronarit shtet. Marrëdhënia faktike midis pronarit dhe zotëruesit ishte e veshur me formën e kontratës së qirasë. Sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, dy ishin kushtet kryesore që duhej të përmusheshin nga qytetarët për tu legjitimuar në të drejtën e tyre, për të privatizuar banesën shtetërore ku ata jetonin me qira.

- a) Banesa, apartamenti apo çdo lloj ndërtimi tjetër i përshtatur për ndërtim si një send i paluajtshëm, të ishte vetëm në pronësi të shtetit.
- b) Që të realizohet privatizimi i një banese shtetërore, duhet që ajo të mos ketë qënë ish pronë private, pra të mos jetë objekt i kërkesës për njohje dhe kthim nga ana e subjekteve të tjera mbi bazën e ligjit Nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompesimin e pronave”.

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës Lartë me vendimin nr 9, date 29.02.2002, e kanë unifikuar praktikën gjyqësore në lidhje me konfliktet që kanë lindur përgjatë këtyre viteve midis subjekteve të shpronësuara, si dhe personave qiramarrës që kanë pretenduar të drejtën e tyre për të privatizuar banesën shtetërore.

Vendimi i mësipërm Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë qartëson se cilit individ apo grup shoqëror i takon përparësia për pronësinë e një banese shtetërore. Për këtë qëllim, vendimi analizon dispozitat e tri ligjeve.

- Ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”
- Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompesimin e pronave”.
- Kodi Civil, kapitulli mbi bashkëpronësinë, neni 204.

¹⁴⁹ Maho B, “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, Uet, 2009, Tiranë

Përsa i përket zbatimit të dispozitave të ligjeve të lartpërmendura në raport me interesat e subjekteve të shpronësuara, si dhe subjekteve qiramarrëse në banesat shtetërore që nuk janë privatizuar plotësisht, përparësi në rastin konkret ka subjekti i shpronësuar që i është kthyer trualli nën banesë dhe ka privatizuar 39% të saj. Pra, është subjekti i shpronësuar, të cilit mbi bazën e bashkëpronësisë së detyrueshme që është krijuar me shtetin, ka përparësi për të privatizuar edhe 61% të banesës shtetërore, e drejtë kjo që bazohet në nenin 204 të Kodit Civil, “E drejta e parablerjes”.

Kalimi i të drejtës së pronësisë nga shteti tek individ i realizohet nëpërmjet një kontrate shitje e lidhur midis Entit Kombëtar të Banesave dhe subjektit qiramarrës. Qiramarrësi për tu bërë pronar i banesës duhej të përmbushte tre momente kryesore:

- Të kryente veprimet përkatëse
- Të shlyentet vlerën e plotë të tarifës dhe
- Të regjistronte aktin e pronësisë në zyrat e hipotekës.

Marrëveshja e lidhur midis palëve emërtohej “kontratë për privatizimin e banesave”, dhe në thelb ajo ishte një kontratë shitje, ku shitësi ishte shteti përfaqësuar nga organi kompetent shtetëror, ndërsa blerësit ishin qiramarrësit, përfaqësuar prej kryefamiljarit. Objekt i kësaj kontrate ishte banesa dhe kalimi i pronësisë së saj nga njëri subjekt tek tjetri shoqërohej me pagimin e një tarife të ngjashme me çmimin në kontratën e shitjes. Tarifat përkatëse mund të pagueshin në mënyrë të menjëhershme ose me këste, sipas tarifave të përcaktuara me akte nënligjore¹⁵⁰.

3.4.10 Kontrata e shitjes e parashikuar në ligjin për privatizimin e ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.781 datë 11.11.1996 për privatizimin e ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore parashikon që shitja e tyre të bëhet nëpërmjet ankandit. Privatizimi bëhet pa ankand vetëm për këto raste:

¹⁵⁰ Neni 5 i ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”,

a) Për ish-pronarët e tokës, në zbatim të së drejtës së parablerjes, sipas ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave të ish pronareve".

b) Automjetet, makineritë, pajisjet e mjetet e punës, për të cilat do të jetë vendosur të shiten të shkëputura nga objektet, në favor të punonjësve që i kanë në përdorim. Në rast se punonjësit që i kanë pasur në përdorim, nuk bëjnë kërkesë për blerjen e tyre, atëherë ato kalojnë në ankand. Procedura e publikimit fillon pasi të jenë dorëzuar në Angjensinë Kombëtare të Privatizimit (AKP)-në ose në degën e AKP-së dokumentet e vlerësimit të objektit.

AKP ose dega e AKP-së e pranon dosjen e objektit, në qoftese ka dokument të rregullt se është kaluar në strukturat përkatëse të Ministrisë së Privatizimeve. Në të kundërt kërkohet plotësimi i dokumentacionit. Kur ndërmarrja, e cila ka pasur objektin në administrim të saj, ka nënshkruar një kontratë bashkëpunimi a qiraje me një palë të tretë, në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi, kontratat janë të detyrueshme për t'u pranuar nga pronari i ri. Ky fakt duhet të jetë pjesë e dokumenteve të objektit që dorëzohen në degën e AKP-së ose AKP nga strukturat e Ministrisë së Privatizimeve. Dega e AKP, me të pranuar dokumentet e vlerësimit të objektit fillon publikimin për privatizim. Periudha e publikimit nuk duhet të zgjatë më tepër se 20 ditë nga njoftimi i parë. Për këtë qëllim vendimi parashikon të vendoset një njoftim në dy gazetatat me qarkullim kombëtar, të pakten katër here në dy javët e para. Të vendoset gjithashtu një njoftim në një gazetë të rrethit ku ndodhet objekti, të paktën dy herë në dy javët e para, dhe bëhet njoftim me afishe për periudhën që mbetet, por jo me pak se katër vende. Kur nuk ka mundësi botimi në gazetë lokale, njoftimi bëhet me afishe jo më pak se në gjashtë vende. Afisheet detyrimisht ishin të parashikuara të vendoseshin në vendndodhjen e degës së AKP-së, në qendër e banuar ku ndodhet objekti, si dhe në vetë objektin që privatizohet. Këto njoftime duhet të specifikojnë informacionin e mëposhtëm:

- Emrat dhe vendet e objekteve që privatizohen.
- Vlefata fillestare e ankandit, ku përfshihet vlefata e objektit, investimet e bëra nga qiramarrësi etj.
- Sipërfaqja e objektit

Kushdo që dëshiron të marrë pjesë në ankand, duhet të paraqesë këto dokumente :

a) Kërkesë me shkrim për blerjen e objektit.

b) Një mandat që tregon pagesën e 20% të vleftës së fillimit të ankandit në lekë, e cila paguhet në llogarinë përkatëse të AKP-së detyrimisht brenda afatit të pranimit të kërkesave. Ish-pronari i tokës, bashkëngjitur kërkesës për blerjen e ndërmarrjes ose objektit që shtrihet mbi tokën ish-pronë e tij, duhet të paraqesë në AKP ose në degën e saj, edhe vendimin përkatës të komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronareve, që përcakton se ai është ish-pronar i tokës. Në raste të vecanta dega e AKP-së kërkon dokument shtesë nga komisioni i kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronareve se toka nën objekt përputhet me tokën ish-pronë, duke përcaktuar edhe përqindjen përkatëse të përputhjes, kur kjo nuk është përcaktuar qartë në vendimin përkatës të komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave ish-pronareve. E drejta e parablerjes të ish-pronarit të tokës duhet të ushtrohet deri në 5000 metra katrorë nën objekt. Vendimi i komisionit të kthimit dhe e kompensimit të pronave ish-pronareve duhet të dorëzohet në degën e AKP-së ose AKP detyrimisht deri para zhvillimit të ankandit. Në rastin e kundërt ish-pronari i truallit e humbet të drejtën e parablerjes dhe i nënshtrohet ankandit. Kur sipërfaqja e tokës ish-pronë private shtrihet mbi 80% të gjithë tokës nën objekt, e drejta e parablerjes shtrihet në gjithë objektin. Kjo edhe për rastet kur ka disa bashkëpronarë e ndërmjet tyre ka një marrëveshje të dokumentuar. Në rastet kur objektit i është ulur vlefta e fillimit të ankandit (si pasojë e mosshitjes me çmimin fillestar të publikuar), ish-pronari, për të gëzuar të drejtën e parablerjes, duhet të bëjë pagesën e plotë sipas vleftës fillestare dhe jo sipas vleftës së ulur. Data, vendi dhe ora e zhvillimit të ankandit bëhet me njoftim publik.

Nëse ndryshohet data e zhvillimit të ankandit nga AKP ose dega e AKP, duhet të përsëritet procedura e njoftimit në ankand për datën e re, e cila vendoset jo më vonë se 5 ditë nga data e parë. Komisioni i ankandit përbëhet nga 3 anëtarë ku përfaqësuesi i AKP-së mban rolin kryetarit. Dy anëtarë të tjerë janë përfaqësuesi i ministrisë së Privatizimeve dhe përfaqësuesi i organit që ka në administrim objektin.

Komisioni i ankandit ka këto detyra: Të sigurojë, që para nisjes së ankandit, nëse gjithë pjesëmarrësit në ankand janë të regjistruar dhe identifikuar sipas letërnjoftimit a certifikatës së gjendjes civile ose me prokurë të veçantë përfaqësimi; Të paraqesë anëtarët e komisionit të pjesëmarrësit; Të deklarojë vleftën fillestare të ankandit; Të drejtojë marrjen e ofertave.

Në raportin përfundimtar të ankandit duhet: Të tregohen dhe vërtetohet rregullshmëria e drejtimit të ankandit; Të dëshmohet se ofertat janë dhënë në përputhje me kushtet e caktuara; Të regjistrohet vleftha dhe pala fituese. Fituesi i ankandit të ndërmarrjes ose objektit shpallet ai pjesëmarrës që ofron çmimin më të lartë. Pjesëmarrësve të tjerë (përveç fituesit) i kthehet 20% e vlefthës fillestare të paguar paraprakisht, sipas kërkesës me shkrim të bërë prej tyre. Personi që ka fituar të drejtën e blerjes së objektit nëpërmjet ankandit ose me të drejtën e parablerjes nga ana e AKP-së apo dega e saj, pajisjet me autorizimin për kalim pronësie. Në këtë autorizim duhet të jenë përcaktuar qartë detyrimet e blerësit. Nëse personi që ka fituar të drejtën e blerjes së ndërmarrjes ose objektit nuk paguan brenda 30 diteve vlefthën e plotë nga dita e paraqitjes si pronar toke apo ankandit, ai e humbet të drejtën e blerjes dhe ndërmarrja ose objekti rishpallet për shitje nga fillimi. Bleresi ka të drejtë të bejë pagesën në lekë dhe letra me vlerë të lëshuara për privatizim. Pas realizimit të detyrimeve, nënshkruhet kontrata e shitjes nga pala shitëse (përfaqësuesi i AKP-së, drejtori ose likuidatori i objektit) dhe blerësi privat.

3.4.11 Kontratat e shitjes në Ligjin “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”¹⁵¹

Ligji “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, shtrон përgjegjësi serioze për prodhuesin, shitësin dhe ofruesin e shërbimeve. Këto përgjegjësi lidhen me mbrojtjen në përgjithësi të të drejtave të konsumatorëve, sigurinë e mallrave dhe shërbimeve, etiketimin dhe sigurimin e informimit për konsumatorët, e shumë të tjera të cilat mund t’i përmbledhim si mbrojtje të interesave ekonomike të konsumatorëve. Mallrat janë në përputhje me kontratën nëse, përveç rregullave të përgjithshme, të parashikuara në dispozitat e Kodit Civil të Rrepublicës së Shqipërisë, mbajnë parasysh karakteristikat e dhëna nga shitësi, prodhuesi në reklama ose etiketimet. Tregtuesit sigurojnë pjesë këmbimi të nevojshme për mirëmbajtjen dhe riparimin e mallrave, brenda periudhës së garancisë, si dhe pjesë këmbimi për mallrat që kanë në shitje. Shitësi mbulon, brenda periudhës së garancisë,

¹⁵¹ Ligji Nr 9902, datë 17.4. 2008 “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”

koston e transportit të mallrave të rënda, për riparim ose për zëvendësim me një mall të ri, si dhe kthimin e tyre tek konsumatori. Janë kushte të padrejta, ato kontrata që vendosen në dobi të tregtuesit (që nuk miratohen veçmas me shkrim nga konsumatori) dhe që, duke shkelur rregullat e pa anësisë, synojnë në mënyrë të vecantë¹⁵²:

Të detyrojnë konsumatorin të përmbushë të gjitha detyrimet e tij, në dallim me tregëtuesin, i cili është i çliruar nga përmbushja e detyrimeve të veta. Përsëmbull në kontratën e shitjes që ka për objekt disa sende shtëpiake (televizor lavatriçe, frigorifer), vetëm blerësi apo konsumatori ngarkohet me detyrime ndërsa shitësi përjashtohet në të ardhmen nga çdo detyrim siç mund të ishte ai i shitjes së mallrave me të meta.

Vendosjen në kontratë të çmimeve (të paspecifikuara ose të specifikuara) në mënyrë të pamjaftueshme. Çmimi përbën një nga kushtet thelbësore në çdo kontratë shitje. Ai duhet të jetë në çdo rast i qartë i saktë dhe i plotë pa i lënë mundësi shitësit ta ndryshojë atë pas çastit të lidhjes së kontratës, apo të detyrojë konsumatorin në pozitën e palës blerëse, të paguaj një çmim shtesë më vonë pasi të jetë lidhur kontrata. Në jo pak raste në agjensitë turistike të udhëtimeve ajrore ka qënë praktikuar reklamimi i çmimeve të pa plota të biletave të udhëtimit, çka ka çuar shumë qytetarë drejt mashtrimit duke paguar përveç çmimit të pasqyruar në reklamë edhe një çmim shtesë. Pikërisht për të shmangur një abuzim të tillë nga ana e Komisionit të Bashkimit European para disa vitesh iu kërkua në mënyrë detyruese të gjitha angjensive turistike të pasqyronin në çmimin e biletës të udhëtimit jo vetëm atë të deklaruar nga ana e tyre, por edhe koston e TVSH-së së biletës, komponentë të cilat së bashku nxjerin çmimin real të biletës së udhëtimit.

Një tjetër kusht i pa drejtë është edhe rritja e çmimit, pa i dhënë konsumatorit të drejtën për të hequr dorë nga kontrata, nëse çmimi në çastin e dorëzimit të mallit ose të kryerjes së shërbimit është më i lartë se çmimi në kontratën e përfunduar. Rritja e çmimit që ka qënë përcaktuar në mënyrë të qartë në çastin e lidhjes së kontratës duke e vënë konsumatorin përpara kushteve të pamundësisë për të hequr dorë përbën një praktikë abuzuese që vjen në kundërshtim me pasojat juridike të cilat rrjedhin nga një marrëdhënie kontraktore. Një kufizim tjetër është njohja të drejtës ekskluzive vetëm për tregtuesit, për të përcaktuar se malli i dorëzuar ose shërbimi i kryer është në përputhje me kushtet e kontratës. Heqja e

¹⁵² Ligji Nr 9902, datë 17.4. 2008 “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”, neni 27

mundësisë për të kontrolluar cilësinë e mallrave apo shërbimeve të blera, konsumatorëve të këtyre mallrave, u heq atyre mundësinë për të kërkuar më vonë ndreqjen e të metave të cilat rrjedhin nga produktet mashtuese. Sanksionimi i një klauzole të tillë në dëm të interesave të konsumatorëve përbën një praktikë abuzuese¹⁵³.

Dhënia e mundësisë tregtuesit për të ndryshuar kushtet e kontratës në mënyrë të njëanshme dhe pa arsye përbën një kufizim tjetër për konsumatorët. Kontrata e lidhur regullisht nga palët kanë forcën e ligjit për to dhe kjo përbën një sanksionim, të njohur tashmë nga kodi ynë civil. Ndryshimi i kushteve të përcaktuara në kontratë kërkon sërisht vullnetin e dyanshëm për ti ndryshuar kushtet fillestare. Dhënia e së drejtës vetëm palës shitëse apo ofruese të mallrave dhe shërbimeve për të ndryshuar në mënyrë të njëanshme kushtet fillestare të shprehura në kontratë përbën një praktikë abuzuese në dëm të konsumatorëve.

Një tjetër kusht i padrejtë është dhënia e mundësisë tregtuesit për të ndryshuar karakteristikat e mallit ose shërbimit të ofruar në mënyrë të njëanshme dhe pa arsye. Shitja e mallrave dhe shërbimeve cilësore përbën një nga të drejtat më të rëndësishme të konsumatorëve të cilat burojnë nga ligji për “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”. Ndryshimi i karakteristikave të mallrave dhe shërbimeve apo dhënia mundësi shitësve të ndryshojnë karakteristikat e mallrave dhe shërbimeve në dëm të interesave konsumatorëve, përbën një praktikë abuzuese.

Transferimi, pa pëlqimin e konsumatorit, të detyrimeve e tij një pale të tretë, që nuk përmendet në kontratë është pa dyshim një kusht i padrejtë në dëm të konsumatorit.

Një tjetër kufizim kontraktual që parashikohet në ligjin për “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”, është edhe mundësia që i jepet shitësit për të penguar ushtrimin e të drejtave të konsumatorit, për të kërkuar shpërblimin e dëmit ose për t’iu drejtuar gjykatës. Shitësi është i detyruar të pranojë kundërshtimin për të metat e mallrave që tregton në çdo vend ku ushtron ose përfaqëson veprimtarinë, me përjashtim të rastit kur është caktuar një person tjetër për riparimet. Një person i autorizuar për pritjen e kundërshtimeve të të metave duhet të jetë i pranishëm në vendin e punës gjatë gjithë orëve të shërbimit. Kushtet e pa drejta në kontrata të ndryshme apo imponimi i vullnetit të palës shitëse, ka qënë i parashikuar si i tillë edhe në ligjin Nr, 8044 “Për mbrojtjen e Konkurencës”, Në nënin 31

¹⁵³ Shiko Neni 26/4 i Ligjit, Nr 9902, datë 17.4. 2008 “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”

të këtij ligji sanksionohej ndalimi i `` Presionit fizik dhe psikologjik``, pasi kjo ishte një dukuri që vinte në kundërshtim me konkurrencën e ndershme si dhe interesat e konsumatorëve kur ata i blinin mallrat jo në bazë të vullnetit të tyre të lirë por në bazë të presionit fizik dhe psikologjik. Përshembull: Do të ishte e padrejtë në qoftëse të aksidentuarve në vendin e aksidentit t'u flisje për lidhjen e një kontrate për sigurimin e jetës, shëndetit apo të makinës së tyre. Një tjetër rast që ndodh rëndom në tregun shqiptar është ai i kompanive të ndryshme konkuresuese që hedhin në treg oferta me çmime të arsyeshme por me një afat të shkurtër, duke e vendosur konsumatorët para presionit psikologjik.

3.4.12 Shitja e mallrave dhe shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit

Si rregull i përgjithshëm, shitja e mallrave dhe shërbimeve realizohet nga subjektet tregtare në qendrat e tyre tregtimit. Kjo është rruga e zakonshme që ndiqet për arsye se konsumatorët duhet të jenë të sigurt për mallrat dhe shërbimet që ata blejnë. Kjo siguri është më e madhe kur çdo konsumator ka mundësinë të shohë nga afër mallrat apo shërbimet që ai dëshiron të blejë. Si përjashtim nga rregulli i përgjithshëm në ligjin ``Për mbrojtjen e konsumatorit¹⁵⁴`, është parashikuar shitja dhe ofrimi i shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit. Në ligj sanksionohet se kontratat e shitjes dhe të ofrimit të shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit, lejohen të lidhen ndërmjet shitësit furnizuesit ose ofruesit të shërbimeve sipas një skeme të organizuar të tregtimit të drejtpërdrejt ose sipas një promovimi të shërbimit nga shitësi, furnizuesi apo ofruesi i shërbimeve, i cili për qëllime kontraktuale përdor një ose më shumë mjete komunikimi të drejtpërdrejt deri në çastin e lidhjes së kontratës. Pra lidhja e kontratave jashtë qendrave të tregtimit ngarkon me detyrime shitësit dhe ofruesit e mallrave dhe shërbimeve të cilët duhet të përdorin një ose më shumë mjete komunikimi me konsumatorët në çastin e lidhjes së kontratës së shitjes. Ky detyrim kërkohet me qëllim që konsumatorët të kenë sa më shumë informacion në lidhje me sigurinë e mallrave dhe shërbimeve që ata dëshirojnë të blejnë. Shitësi, furnizuesi ose ofruesi i shërbimeve dhe

154 Ligji nr.9902, datë 17.4.2008 "Për mbrojtjen e konsumatorëve"

mallrave duhet të njoftojë me shkrim konsumatorin për të drejtën e tij, që brenda një periudhe shtatëditore që nga çasti i lidhjes së kontratës, të heqë dorë nga kontrata, si dhe për emrin dhe adresën e personit ndaj të cilit do të ushtrohet kjo e drejtë. Shitësi, furnizuesi ose ofruesi i mallrave dhe shërbimeve brenda tetë ditëve kalendarike pas njoftimit për heqjen dorë nga kontrata, tërheq mallrat e shpërndara dhe kthen shumën e paguar për mallrat ose shërbimin e ofruar. Një sanksionim i tillë për shiësin është i parashikuar edhe në nenin 672 të Kodit Civil¹⁵⁵. Pala kontraktuese mund të heqë dorë nga kontrata, brenda shtatë ditëve nga përfundimi i saj, pa treguar arsyet, kur kontrata është përfunduar në vendin e punës ose të banimit të njëres palë, gjatë një eskursioni të organizuar në një mjedis publik, ose në kushte të tilla, që nuk i korrespondojnë një situatë normale bisedimesh..¹⁵⁵.

3.4.13 Shitja dhe ofrimi i shërbimeve në largësi

Aktualisht ekonomia e vendit dhe ato të shteteve të tjera në rajon dhe më gjerë janë duke iu nënshtuar marrëdhënieve ekonomike globale, marrëdhënie të cilat për shkak të distancave gjeografike që ekzistojnë midis shteteve të ndryshme kanë si qëllim thjeshtimin e procedurave juridike midis palëve. Një moment mjaft i rëndësishëm në lidhjen e kontratave të ndryshme midis shitësit, furnizuesit ose ofruesit të mallrave dhe shërbimeve nga njëra anë dhe konsumatorit nga ana tjetër është përputhja e vullneteve të palëve. Shërbimi i internetit sot u ka krijuar mundësinë jo vetëm subjekteve tregtare të kryejnë veprime juridike, pra të lidhin kontrata të ndryshme shitje dhe porosie në largësi, por një mundësi u ofrohet edhe konsumatorëve për të lidhur një kontratë shitje në largësi gjeografike. Përputhja e vullnetit të palëve përbën sot një kusht të rëndësishëm juridik, i cili quhet i ezauruar në momentin që palët kontraktore bien dakort për të gjitha kushtet thelbësore të kontratës, pavarësisht nga largësia gjeografike që ato kanë me njëra-tjetrën. Mjete të komunikimit në largësi janë të gjitha mjetet që përdoren për lidhjen e kontratës pa praninë fizike të njëkohshme të të dyja palëve si: interneti, leterkëmbimi, katalogët, posta elektronike, faksi, telefoni, dhe televizioni¹⁵⁵. Për përdorimin e mjeteve të komunikimit në largësi shitësi, furnizuesi ose ofruesi i shërbimit merr detyrimisht pëlqimin paraprak të

¹⁵⁵ Neni 39 i Ligjit nr.9902, dt 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”

konsumatorit. Përpara lidhjes së kontratës në largësi konsumatorit i vihen në dispozicion këto të dhëna:

- Emri dhe adresa e shitësit ose ofruesit të shërbimeve;
- Karakteristikat kryesore të mallit ose shërbimit;
- Çmimi, sasia etj.

3.4.14 Shitja e energjisë, shërbimet e ujit dhe të telekomunikacionit

Shitja e energjisë dhe e furnizimit me ujë llogaritet në bazë të konsumit real dhe vlerësohet nëpërmjet aparateve matëse. Për energjinë elektrike të harxhuar në faturë, duhet të tregohet në mënyrë të qartë, vlera e konsumit real së bashku me çmimin, në mënyrë të qartë, të lexueshme dhe jo të dyshimtë. Për shitjen e ujit, vlera e konsumit duhet të paraqitet në faturë, duke treguar çmimin, në mënyrë të qartë, të lexueshme për periudhën kohore të konsumit të ujit, në mënyrë të qartë, të lexueshme dhe jo të dyshimtë.

Për shërbimet e telekomunikacionit fatura duhet të përmbajë informacion të plotë për listën e numrave të telefonave të thirrur, kohën dhe zgjatjen e telefonatave të bëra, numrin e impulseve dhe çmimin total për periudhën e caktuar. Faturat e paraqitura konsumatorit duhet t'i japin atij mundësinë për të verifikuar me përpikëri llogaritjen e shitjes ose shërbimit të siguruar në një periudhë të caktuar. Faturat duhet t'i dorëzohen konsumatorit në vendin e banimit, në mënyrë zyrtare (me postë ose dorazi) dhe jo më vonë se pesëmbëdhjetë ditë kalendarike përpara afatit të pagesës së tyre. Të gjitha shërbimet ndaj konsumatorit për hartimin dhe dorëzimin e faturave janë pa pagesë¹⁵⁶.

Ligjit nr.9902, dt 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve” në nenin 41 të tij sanksionon detyrimet e ofruesit të shërbimit përsa i përket shitjes së energjisë, shërbimit të ujit dhe të telekomunikacionit. Tregtari ka detyrimin të garantoj siguri, cilësi dhe vazhdueshmëri të shërbimeve. Sigurimi i lidhjes, i rrjetit të shpërndarjes, si dhe i shërbimit të mirëmbajtjes për energjinë, ujin dhe telekomunikacionin duhet të bëhet për të gjithë konsumatorët në

¹⁵⁶ Neni 40 i Ligjit nr.9902, dt 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”

kushte të njëjta dhe jodiskriminuese. Në ligj është sanksionuar e drejta e konsumatorëve për tu dëmshpërblyer në rast se:

- a) ndërprerja teknike, e furnizimit me energji, ujë dhe shërbim telefonik nuk janë shkaktuar nga forca madhore ose nga vendosja e gjendjes së jashtëzakonshme. Pra kur këto veprime janë shkaktuar si rrjedhojë me faj të furnizuesve të këtyre shërbimeve.
- b) kur shërbimi i ofruar është me të meta dhe i ka sjellë dëme konsumatorit siç mund të jetë dëmtimi i paisjeve elektro-shtëpiake, uji i paklorinuar si dhe shërbimi telefonik jo cilësor apo me të meta thelbësore.

4. Rregullimi ligjor i kontratës së shitjes në vështrim krahasues

4.1 Llojet e kontratës së shitjes sipas Legjislacionit Italian

Në të drejtën italiane shitja është një kontratë e cila rregullohet nga neni 1470 deri 1509 të Kodit Civil¹⁵⁷. Kontrata e shitjes në Kodin Civil Italian quhet thjesht “Shitja”, “*Vendita*”, ndërsa e përkthyer nga Latinishtja vjen nën titullin “*Emptiovenditio*”¹⁵⁸. Në bazë të nenit 1470 të Kodit Civil Italian Shitja është kontratë që ka të bëjë me transferimin e pronësisë së një sendi apo kalimin e të drejtave në shkëmbim të çmimit. Në kontratën e shitjes mund të identifikohen dy palë: shitësi (*il venditore*) ose tjerërsuesi (*alienante*) që transferon të drejtën, dhe blerësi (*compratore o acquirente*) i cili bie dakord të paguajë një çmim, të shprehur në para si kompensim. Shitja e parë e shkruar dhe e dokumentuar daton 3400 vjet më parë në një tabelë balte në qytetin antik të Ugarit në (Siri)¹⁵⁹. Kontrata e shitjes e ka prejardhjen nga instituti i ngjashëm me të që në të Drejtën Romake “*Emptiovenditio*”, megjithatë, ka me të disa dallime të konsiderueshme.

Përsa i përket strukturës, Kodit Civil Italian nuk ka një pjesë të përgjithshme, edhe pse një pjesë e doktrinës italiane do të kishte dashur të ndiqej shembulli gjerman në këtë pikë¹⁶⁰. Kodi Civil Italian është i shkruar në gjashtë volume: pjesa e parë: personi dhe familja (personi fizik dhe moral, martesë fëmijet); pjesa e dytë: trashëgimia (në përgjithësi, sipas ligjit, testamenti, dhurimi, ndarja); pjesa e tretë: pronësia dhe të drejtat reale (sendet, të drejtat reale të ndryshme); pjesa e katërt: Detyrimet, (në përgjithësi, kontratat, kontratat e veçanta, premtimet; pjesa e pestë: aktivitetet profesionale (ndërmarrjet, profesionet e lira,

¹⁵⁷ Il Codice Civile Italiano “Libro Quarto Delle Obbligazioni”,
http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm

¹⁵⁸ Alan Watson, “The Evolution of Law: The Roman System of Contracts”, për më shumë shiko:
http://digitalcommons.law.uga.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1491&context=fac_artchop

¹⁵⁹ Maria Elena Balza, “Sigilli e Modalità Di Sigillatura a Emar nel Tardo Bronzo (xiv-xiii sec. A.c.),
<http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/123529/d4086695b5e052ea9e8799c4376dacaf.pdf?sequence=1>

¹⁶⁰ Fromont M, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009, fq 58

shoqëritë, kooperativat, konkurenca); pjesa e gjashtë; mbrojtja e të drejtave (publiciteti për shitblerje, provat, garancitë, zbatimi ligjor, dokumentet)¹⁶¹

4.1.1 Karakteristikat e kontratës së shitjes në të drejtën Italiane

Kontra e shitjes është një kontratë që ka të bëjë me transferimin e pronësisë së një sendi apo transferimin e të drejtave përkundrejt pagimit të një çmimi të vendosur ose të përcaktuar. Kur çmimi është vendosur gabim, e meta në çmim përcaktohet nga një gjyqtar duke u bazuar në çmimet referenciale që përdoren për blerjen e atij sendi. Shitja është zakonisht një kontratë konsensuale me efekte reale, që do të thotë se pronësia e sendit transferohet me pëlqimin e palëve. Megjithatë kontrata sjell detyrime mbi palët: shitësi ka detyrimin për të dorëzuar pronësinë e sendit te blerësi dhe ti garantojë atij të drejtën për eviksion. Garancia për eviksion parashikohet edhe në të drejtën shqiptare në nenin 719 të Kodit Civil¹⁶². Blerësi është i detyruar të paguajë çmimin e rënë dakord. Sendi duhet ti dorëzohet blerësit me të gjitha aksesorët, pajisjet dhe letrat me vlerë të lidhura me pronësinë e sendit të shitur. Çdo kosto e shitjes janë përgjegjësi e blerësit.

4.1.2 Forma e kontratës së shitjes sipas legjislacionit Italian

Sipas Kodit Civil Italian kushtet e vlefshmërisë së kontratës janë: vullneti, shkaku, objekti dhe forma. Kjo e fundit kërkohet kur parashikohet nga ligji në mënyrë detyruese. Në këtë rast kemi ngjashmëri me të drejtën Franceze. Kontrata duhet të ketë një arsye të ligjshme dhe të jetë në përputhje me moralin. Ajo duhet të ketë një synim të arritshëm, të ligjshëm, të përcaktuar ose të përcaktueshëm. Kodi Civil Italian dallohet për nga përcaktimi shumë

¹⁶¹ Comentario Al Codice Civile Artt.1470-1547, Vendita, Giuffrè Editore, 2009

https://books.google.al/books?id=GnU1VvnKGF4C&pg=PA793&lpg=PA793&dq=Luminoso,+La+compravendita,+Corso+di+diritto+civile,+Torino,+1991.&source=bl&ots=t6fbxL-HI2&sig=DhS_D2HAMzFu_B3db_I02nim2x8&hl=sq&sa=X&ei=gxWfVL-gBsatUaijg7gL&ved=0CDsQ6AEwBQ#v=onepage&q=Luminoso%2C%20La%20compravendita%2C%20Corso%20di%20diritto%20civile%2C%20Torino%2C%201991.&f=false

¹⁶² Neni 719 i Kodit Civil Shqiptar parashikon se: “Shitësi duhet të dorëzojë sendet, të shkarkuara nga çdo e drejtë apo pretendim i të tretëve, përveç kur në kontratë është parashikuar ndryshe”.

modern që i bën lajthimit. Lajthimi duhet që të kryhet gjatë lidhjes së kontratës dhe të ndikojë në karakterin e kontratës, natyrën, synimin, ose cilësinë e shërbimit. Në dallim nga e drejta franceze dhe në përputhje me të drejtën gjermane kontrata mund të zgjidhet për cënim imoral në rastin kur kushtet e padrejta i janë imponuar palës tjetër e cila gjendej në një pozicion të rrezikshëm ose në një situatë inferioriteti në krahasim me palën tjetër¹⁶³.

Forma e një kontrate shitje është e lirë, palët mund ta lidhin kontratën me gojë ose me veprime konkludente, por në raste të veçanta referuar natyrës kryesisht së objektit, ligji parashikon formën e detyrueshme të shkruar (me akt noterial), për shembull në rastin e transferimit të pronësisë së sendeve të paluajtshme¹⁶⁴, në të kundërt mungesa e formës së shkruar e bënë kontratën e pavlefshme. E drejta e detyrimeve në legjislacionin Italian është paraqitur rreth nocionit të kontratës duke mos pasur një teori të përgjithshme për detyrimet si në rastin e të drejtës gjermane. Në këtë rast Kodi Civil Italian ka ngjashmëri me Kodin Civil Francez. Megjithatë në ndryshim nga Kodi Civil Francez, ai Italian ka të përfshira nocionin e premtimit të njëanshëm dhe të ndërmarrjes në nenet 1987 dhe 2082.

4.1.3 Llojet e kontratave të shitjeve të parashkuara nga Legjislacioni Italian

E drejta Italiane parashikon lloje të ndryshme të kontratës së shitjes:

Shitja e sendit të ardhshëm

Shitja e sendeve të përgjithshme (ose sendeve gjenerike)

Shitja e pasurivë të paluajtshme

Shitja me marrëveshje për riblerje

Shitja me kusht rishitje

Shitja e sendit të tjerëve

Kontrata e shitjes me këste

Shitja e një pjese të tjetrit

Shitja me alternativë

¹⁶³ Fromont M, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009, fq 59

¹⁶⁴ Vendita di speranza, Shiko: Neni 1350 i Kodit Civil Italian; Kodin e gjeni në: http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm

4.1.4 Shitja e sendit të ardhshëm¹⁶⁵

Në këtë kontratë prona kalon te blerësi kur sendi të jetë materializuar dhe të jetë ekzistent në të ardhmen. Përshembull: Lidhja e një kontrate për shitjen e një banese pronësia e të cilit do të transferohet kur kjo banesë të jetë ndërtuar efektivisht¹⁶⁶. E njëjta kontratë shitje mund të lidhet për prodhimet e një viti bujqësor para se ato të jenë mbjellë, apo para se ato të jenë gati për tu vjelë, e për tu hedhur në treg. Përshembull: Një kompani e cila ka si objekt të biznesit të saj konservimin e prodhimeve bujqësore, lidh një kontratë me disa fermerë për blerjen e të gjithë prodhimit që ata do të arrijnë të prodhojnë. Kontrata mund të lidhet që në muajin janar ndërsa prodhimet bujqësore mund të jenë gati për tu vjelë nga prodhuesi në muajin gusht. Në këtë rast sendet e ardhshme janë sende që akoma nuk ekzistojnë në momentin e lidhjes së kontratës, por që shpresohet që do të vijnë në ekzistencë. Në rastin kur kemi të bëjmë me produkte të tokës momenti i ekzistencës së sendit konsiderohet momenti i ndarjes së tyre. Përpara ndarjes ashtu siç e kemi parë, frutat janë “pjesë e sendit”, që i prodhon. I njëjti parim zbatohet edhe në legjislacionin shqiptar¹⁶⁷. Në këtë rast kjo kontratë është e pavlefshme në qoftë se ajo nuk konkretizohet me sendin e rënë dakort në kontratën e lidhur midis palëve. Kontrata e shitjes së një sendi të ardhshëm mund të regjistrohet. Transkimiptimi në këtë rast ka funksionin reklamamues dhe synon të zgjidhë çdo mosmarrëveshje ndërmjet blerësve të shumtë.

4.1.5 Shitja e sendeve të përgjithshme (ose sendeve gjenerike)¹⁶⁸

Përsa i përket kontratës së shitjes së sendeve gjenerike transferimi i pronësisë ndodh kur sendi objekt i kontratës është i identifikueshëm dhe i dallueshëm nga kategoria e sendeve

¹⁶⁵Comentario Al Codice Civile Artt.1470-1547, Vendita, Giuffrè Editore, 2009
https://books.google.al/books?id=GnU1VvnKGF4C&pg=PA793&lpg=PA793&dq=Luminoso,+La+compravendita,+Corso+di+diritto+civile,+Torino,+1991.&source=bl&ots=t6fbxI-HI2&sig=DhS_D2HAMzFu_B3db_I02nim2x8&hl=sq&sa=X&ei=gxWfVL-gBsUaijg7gL&ved=0CDsQ6AEwBQ#v=onepage&q=Luminoso%2C%20La%20compravendita%2C%20Corso%20di%20diritto%20civile%2C%20Torino%2C%201991.&f=false

¹⁶⁶ Shiko Nenin 1472 të Kodit Civil Italian; Shiko edhe : Comentario Al Codice Civile Artt.1470-1547, Vendita, Giuffrè Editore, 2009

¹⁶⁷ Shiko: Kondili V, “E drejta Civile II, pjesa e përgjithshme, Geer, 2008

¹⁶⁸ “Vendita di cosa Generica”, shiko: Luminoso, *La compravendita, Corso di diritto civile*, Torino, 1991

ku ato bëjnë pjesë. Për shembull: blerja e një makine. Megjithatë shitja e sendeve të luajtshme i nënshtrohet normave të tjera të veçanta. Në qoftëse blerësi nuk përmbush detyrimin për të paguar çmimin e shitjes, shitësi mund ta shesë sendin me shpenzime që i ngarkohen blerësit. Në rastin kur mospërmbushja është për faj të shitësit blerësi mund të kërkojë ekzekutimin e detyruar të kontratës duke i blerë sendet nga ndërmjetës ose agent shkëmbimi ose përmbarues¹⁶⁹. Shitja e sendeve të luajtshme mund të bëhet edhe me **rezervë pranimi**: në këtë rast kontrata e shitjes nuk quhet e lidhur deri kur shitësi të mos i ketë komunikuar blerësit pranimin e tij¹⁷⁰. Deklarimi i pranimi është absolutisht në gjykimin e blerësit, dhe sipas një opinioni mbizotërues në këtë rast, kemi të bëjmë me një marrëveshje parapëlqimi¹⁷¹.

Sendet e luajtshme mund të shiten edhe me provë, e cila duhet të kryet sipas kushteve të përcaktuara në kontratë¹⁷². Shitja e mallrave mund të bëhet edhe mbi bazën e kampionit të mallit që është objekt shitje: në këtë mënyrë cilësia e mallit përcaktohet në lidhje me cilësinë e kampionit. Në këtë rast shitja do të quhet e kryer, por nëse malli i dorëzuar do të ndryshojë në lidhje me kampionin, blerësit i është njohur e drejta të zgjidhë kontratën¹⁷³.

4.1.6 Shitja e Pasurive të Paluajtshme sipas Legjislacionit Italian

Për sendet e paluajtshme zbatohen norma më specifike. Këto sende mund të shiten **me matje** përshembull: (një truall i caktuar me një sipërfaqe x hektarësh me një çmim x), ose **me pjesë** (një truall i caktuar i rrethuar nga kufij të caktuar, për një çmim të caktuar)¹⁷⁴. Për shitjen e një pasurie të paluajtshme që ka si objekt një send individualisht të përcaktuar i cili është shitur sipas matjes së tij dhe me një çmim të caktuar për çdo njësi matje, në qoftë se matja efektive e sendit të paluajshëm del më e ulët se ajo e parashikuar në kontratë,

¹⁶⁹ Neni 1516 i Kodit Civil Italian, Kodin e gjeni në:

http://www.jus.unitn.it/cardoza/obiter_dictum/codciv/lib4.htm; Shiko gjithashtu: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006.

¹⁷⁰ Neni 1520 i Kodit Civil Italian

¹⁷¹ Shiko: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 615

¹⁷² Neni 1521 i Kodit Civil Italian

¹⁷³ Neni 1522 i Kodit Civil Italian, Shiko gjithashtu: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 615

¹⁷⁴ Po aty

atëherë blerësi ka të drejtën e kthimit. Në qoftëse matja rezulton më e lartë se ajo e treguar në kontratë, blerësi duhet ti përgjigjej shtesës së çmimit, por ka të drejtë të heqë dorë nga shitja në qoftëse teprica e kalon një të njëzetën e matjes së shpallur¹⁷⁵.

Shitja me trup zbatohet në ato raste kur çmimi është përcaktuar jo sipas matjes së një sendi të paluajtshëm por në lidhje me trupin dhe formën e tij. Në rastin e kësaj shitje nuk ka vend të zbatohet rregulli i mësipërm për rritjen ose uljen e çmimit përshkak se matja reale mund të jetë më e lartë ose më e ulët se ajo e parashikuar në kontratë. Në rast se rezulton se blerësi do të duhet të paguajë një shtesë çmimi, atëherë në rast se nuk dëshiron ta bëjë këtë, atij i njihet e drejta që të zgjidhë kontratën. Kur blerësi heq dorë nga kontrata shitësi është i detyruar që ti kthejë çmimin dhe të paguajë shpenzimet e kontratës¹⁷⁶. Shitësi duhet të sigurojë mallrat e shitura blerësit në dy drejtime: së pari nga të metat e fshehura që mund të ketë sendi dhe së dyti ti sigurojë atij garancinë për eviksion, pra garancinë se sendi i shitur nuk mund të kërkohet nga të tjerët. Këto dy garanci janë të parashikuara edhe në legjislacionin shqiptar në nenin 719 të Kodit Civil. Mjetet juridike me të cilat mund të mbrohet blerësi në rastin kur sendet objekt i kontratës paraqesin të meta janë: reduktimi i çmimeve (*azione estimatoria*) dhe zgjidhja e kontratës (*azione redibitoria*). Në rastin e garancisë për të metat e sendit, në mënyrë që ajo të jetë e vlefshme, duhet që të kërkohet nga blerësi brenda 8 ditësh nga koha e zbulimit të defekteve. E drejta për të zbatuar këtë garanci skadon 1 vit nga data e dorëzimit të sendit.

4.1.7 Shitja me marrëveshje për riblerje

Shitja e sendeve të luajtshme ose të paluajtshme, mund të lidhet me marrëveshjen për riblerje. Shitësi ruan të drejtën e rifitimit të pronësisë së shitur me anë të kthimit të të njëjtit çmim, brenda një afati që nuk mund të kalojë dy vjet për sendet e luajtshme dhe pesë vjet për sendet e paluajtshme¹⁷⁷. E drejta e riblerjes është një e drejtë pushtetore e shitësit e që ushtrohet vetëm me anë të aktit të njëanshëm të tij, që në vetvete prodhon efektin juridik të

¹⁷⁵ Semini M, "Kontrata e Shitjes në Ekonominë e Tregut", Shtëpia botuese e Librit Universitar, 1995, fq 103

¹⁷⁶ Po aty.

¹⁷⁷ Nenet 1500-1501 të Kodit Civil Italian; Shiko gjithashtu: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 617

rikthimit të pronësisë. Marrëveshja e riblerjes krijon mbi sendin e shitur një barrë reale. Blerësi mund ta rishesë sendin, por shitësi mund ta riblejë atë edhe kundrejt blerësit të tretë, me kusht që marrëveshja ti drejtohet atij. Shitësi rifiton pronësinë e sendit të lirë nga barrat ose hipotekat që mund të krijojë mbi të blerësi, ndërsa është i detyruar që të respektojë kontratën¹⁷⁸.

4.1.8 Shitja me kusht rishitje

E ndryshme nga shitja me marrëveshje për riblerje është shitja me marrëveshje kundërshtje. Shitësi i cili është i detyruar për të shitur sendin e tij në mënyrë që të sigurojë likuiditetin e kërkuar, shpreson që të ketë send ta rifitojë përsëri, brenda një periudhe të caktuar, duke riblerë përsëri sendin e shitur në rast se plotësohen kushtet e vendosura nga palët në kontratë. Nëse kushti i parashikuar ndodh, ai ka fuqi prapavepruese.

Në këtë rast blerësi detyrohet kundrejt shitësit që tia shesë atij sendin e blerë me anë të një kontrate të re shitje. Në këtë rast nuk vlejnë kufijtë e kohës (dy ose pesë vjet) dhe çmimi i (njëjti me atë fillestarin), i vendosur nga ligji për shitje me marrëveshje riblerje. Gjithashtu nuk prodhohen edhe barrat reale mbi sendin që është objekt shitje¹⁷⁹. Marrëveshja për kundërshtje ka efekte detyruese në qoftëse blerësi ia transferon të mirën materiale një të tretë, shitësi e ka humbur përfundimisht atë dhe vetëm mund të pretendojë nga blerësi zhdëmtimin e dëmit.

4.1.9 Shitja e sendit të të tjerëve¹⁸⁰

Kjo lloj kontrate shitje rregullohet nga nenet 1478 - 1479 të Kodit Civil Italian. Ndodh shpesh dhe është e vlefshme në praktikë shitja e sendeve që në momentin e kontratës nuk i përkasin shitësit. Duhet thënë se shitja e sendeve të të tjerëve nuk transferon pronësinë, pasi shitësi nuk mund të transferojë atë që nuk e ka. Kjo përkufizohet zakonisht si një

¹⁷⁸ Neni 1504-1504 i Kodit Civil Italian; Shiko gjithashtu: Compravendita, Artikulli e gjeni në: <http://fatti-italiani.it/compravendita>

¹⁷⁹ : Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 616

¹⁸⁰ "Vendita di cosa altrui", rregullohet nga nenet 1478-1479 të Kodit Civil Italian. Kodin e gjeni në: http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm

kontratë konsensuale për efekte detyruese, edhe pse një pjesë e doktrinës kundërshtojnë ligjshmërinë e saj. Në fakt, në këtë kontratë është obligim i transferuesit për të bërë blerjen e pronës së sendit për blerësin. Ky transferim i pronësisë mund të bëhet në mënyrë të tërthortë dhe prandaj sendi objekt i shitjes kalon pronësinë tek transferuesi i cili e transferon atë tek blerësi. Në këtë rast pala e tretë hyn në kontratën e shitjes dhe mbetet një i huaj për këtë raport. Shitësi ka detyrimin që të sigurojë pronësinë e sendit, pronësi të cilën nuk e ka akoma në posedim të tij. Në këtë kontratë blerësi do të fitojë pronësinë e sendit në të njëjtin moment në të cilin shitësi do të jetë bërë pronarë¹⁸¹. Në këtë kontratë nuk është e nevojshme të bëhet një akt tjetër për transferimin e pronësisë së sendit, pasi kjo është edhe funksioni i kësaj kontrate. Në qoftëse shitësi nuk do të arrijë të shtrijë në dorë pronësinë e sendit ai do të jetë në mospërbushje dhe do të marrë përsipër pasojat e zakonshme të mospërbushjes kontraktore si zgjidhja e kontratës dhe shpërblimi i dëmit. Për të patur një shitje të vlefshme të sendit të të tjerëve nuk është e domosdoshme që, në momentin e kontratës, blerësi të jetë në dijeni që sendi u takon të tjerëve dhe jo shitësit.

Përveç kësaj, neni 1479 Kodit Civil Italian lejon blerësin në mirëbesim të anulojë kontratën nëse, në përfundim të marrëveshjes, ai nuk kishte dijeni se pronësia nuk ishte e shitësit, edhe nëse ndërkohë ai e ka blerë pronën.

4.1.10 Kontrata e shitjes me këste

Shitja me këste e sendeve të luajtshme me rezervë të pronësisë parashikohet në nenin 1523 të Kodit Civil Italian. Në këtë kontratë shitësi është i detyruar të dorëzojë menjëherë sendin blerësit, i cili e fiton menjëherë të drejtën e gëzimit të sendit. Në kontratën e shitjes me këste, blerësi fiton pronësinë e sendit vetëm me pagimin e këstit të fundit të çmimit, por merr përsipër rreziqet që nga koha e dorëzimit¹⁸². Në qoftë se blerësi nuk paguan këstet, në datat e rëna dakort, shitësi mund të ndërmarrë ndërprerjen e kontratës. Shitësi nuk mund të zgjidhë kontratën për mospagesën e një kësti që nuk kalon një të tetën e çmimit,

¹⁸¹ Neni 1478 i Kodit Civil Italian; Shiko gjithashtu: Galgano F, “E Drejta Private“, Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 618

¹⁸² Neni 1520 i Kodit Civil Italian, Kodin e gjeni në:
http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm

pavarësisht nga ndonjë marrëveshje e mundshme¹⁸³. Në rast të zgjidhjes së kontratës shitësi do të kërkojë kthimin e sendit, por ai nga ana e tij mban çmimin e paguar për përdorimin e sendit nga blerësi. Kjo formë shitjeje është mjaft e përhapur sidomos për prodhimet industriale me çmim të lartë si makina, televizorë etj. Kjo kontratë relizon njëkohësisht dy kërkesa. Blerësit i lejon që arrijë të gëzojë menjëherë sendin edhe pse nuk disponon parinë e nevojshme për pagimin e çmimit. Sipas kontratës së shitjes së zakoshme blerësi do të duhej të priste derisa të grumbullonte paratë e nevojshme për blerjen e sendit. Ndërsa kontrata e shitjes me rezervë i lejon blerësit të përdorë për pagimin e çmimit kursimet e tij të ardhshme¹⁸⁴. Prodhuesi industrial i të mirës materiale ose tregtari që e shpërndan atë në treg, arin një avantazh të madh, pasi rrit volumin e shitjeve të tij, pa rrezikuar shumë për rastet e mospërmbushjes së blerësit pasi pronësia deri në pagimin e kështit të funit i ngelet shitësit. **Në Kodin Civil Italian**, neni 1523, jepet një përkufizim i njëjtë me atë të nenit 746 të kodit tonë, por nuk parashikohet që kushti i kalimit të pronësisë me pagimin e kështit të fundit të përcaktohet në kontratë. Nëse palët kanë lidhur një kontratë shitje me rezervë të pronësisë kjo duhet të dalë nga interpretimi i kontratës në tërësi¹⁸⁵. Po ashtu, **në ndryshim nga kodi ynë**, i cili parashikon shprehimisht se objekt i kësaj kontrate mund të jenë edhe sendet e paluajtshme, Kodi Civil Italian nuk e bën një përcaktim të tillë. Është doktrina ajo që pranon se shitja me rezervë gjen zbatim edhe për sende të tilla.

4.1.11 Shitja e një pjese të tjetrit¹⁸⁶

Në këtë lloj kontrate shitje objekti i kontratës është vetëm një pjesë e sendit të shitësit. Blerësi mund të kërkojë ndërprerjen e kontratës dhe të kërkojë shpërblimin e dëmeve nëse ai provon se nuk do ta kishte bërë blerjen nëse do të kishte ditur për mungesën e asaj pjese të munguar të sendit të shitur.

4.1.12 Shitja me alternativë

¹⁸³Neni 1465 i Kodit Civil Italian; Shiko Gjithashtu: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 619

¹⁸⁴ Galgano Francesco, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tirane, 2006, fq 620

¹⁸⁵ Pietro Rescigno "Le fonti del diritto italiano-Codice Civile" Botuesi Giufre editore viti 1994 f.q, 1702.

¹⁸⁶ "Vendita di cosa parzialmente altrui", http://www.jus.unitn.it/cardoza/obiter_dictum/codciv/lib4.htm

Shitja me alternativë: Në këtë lloj kontrate shitje transferimi i pronësisë nuk ndodh përveç se kur zgjedhja është bërë në mes të dy ose më shumë sendeve detyrimisht të veçuara më parë.

4.2 Kontrata e Shitjes në të Drejtën Franceze.

4.2.1 Kodi Civil Francez

Kodit Civil i Napoleonit konsiderohet edhe sot një nga arritjet e tij më të rëndësishme¹⁸⁷. Kodi përfaqëson një reformim të plotë dhe kodifikimin e ligjeve civile franceze. Nën regjimin e vjetër francez më shumë se 400 kode e ligje funksiononin në veri të vendit ndërsa në jug mbizotëronte akoma e drejta romake. Revolucioni përmbysi shumë nga këto ligje. Pas katër vitesh debati dhe planesh, Perandori i Francës Napoleon Bonaparti injektoi një kornizë të re ligjore për Francën, e njohur si "Kodi i Napoleonit". Kodi Civil i dha Francës së pas-revolucionit grupin e parë koherent të ligjeve për pronën, marrëdhëniet me kolonitë, familjen, dhe të drejtat individuale. Napoleoni donte të zëvendësonte një seri ligjesh të larmishme të cilat ekzistonin në çdo krahinë franceze dhe t'i zëvendësonte ato me një kod standard për të gjithë kolonitë franceze¹⁸⁸. Parim kryesor i Kodit Civil ishte që çdo shtetas francez të ishte i barabartë para ligjit. Kjo ishte një ndihmë për shumë njerëz, megjithatë shumë nga pikëpamjet e tij revolucionare kufizuan liritë për gratë. Për shembull: gratë nuk janë lejuar për të bërë tregti (të shisnin dhe të blinin, në mënyrë të pavarur pasuritë e tyre të paluajtshme), por është dashur të pyesin bashkëshortët e tyre para se ato të kryenin të tilla veprime. Ai pranoi ligjet fetare në të drejtën familjare duke forcuar ligjet e divorcit duke fuqizuar rolin dhe të drejtën e baballarëve si sundimtarët e shtëpive të tyre. Ata mund të përjashtonin fëmijët nga trashëgimia dhe gjithashtu të burgosin fëmijët për një muaj¹⁸⁹. Kodi

¹⁸⁷ Shiko versionin anglisht të Kodit Francez në: http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html

¹⁸⁸ Shiko: Moore R, "Napoleonic Guide", <http://www.napoleonguide.com/staffdets.htm>

¹⁸⁹ Fromont M, "Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës", Papirus, Tiranë, 2009, fq 131

Civil u miratua zyrtarisht në 21 mars 1804 dhe në 1807 u riemërua Kodi i Napoleonit. Ky Kod aplikohet në të gjitha fushat dhe territoret franceze, si dhe u miratua nga të gjitha vendet brënda sferës së ndikimit francez. Sot Kodi Civil përbën bazën e shumë sisteme ligjore evropiane.

Kodi Civil u pasua nga Kodi i Procedurës Civile, në 1806, Kodi Tregtarë në 1807, Kodi i Procedurës Penale në 1808 dhe Kodi Penal në 1810. Kodi Civil ka shërbyer si model për kodet e ligjet e më shumë se njëzet kombeve në të gjithë botën. Kodi Civil i Napoleonit është konsideruar një kryevepër nga pikëpamja e stilit dhe e gjuhës. Shpesh është vlerësuar për frazat e tij të qarta dhe lehtësisht të kuptueshme dhe për mungesën e referimeve të kundërta të zhargonit, të cilat kanë kontribuar të gjitha për popullaritetin e Kodit në Francë¹⁹⁰. Ideja e *Pacta sunt servanda* jepet në nenin 1134 të Kodit Civil nën formulimin, “*Marrëveshjet e bëra në bazë të ligjit kanë fuqinë e ligjit për palët lidhur me to*”¹⁹¹. E drejta Franceze i kushton mjaftë vëmendje doktrinës së veprimit juridik si një shfaqje e ligjshme e vullnetit e cila synon të krijoj, ndryshoj ose shuaj një marrëdhënie juridike. Megjithatë Kodi Civil Francez ka të parashikuar kontratat dhe nuk ka një pjesë të përgjithshme të konceptuar në mënyrë apstakte ku të parashikoj veprimet juridike. Kodi Civil Francez kërkon për vlefshmerinë e kontratës së shitjes plotësimin e katër elementëve: vullneti i palëve, zotësia për të vepruar, objekti dhe shkaku¹⁹².

Struktura e Kodit Civil është e ndikuar nga e drejta klasike romake¹⁹³.

Pjesa e parë është e rregulluar me nenet 15 deri 283 dhe përmban dispozitat juridike lidhur me të drejtat e personave. Në këtë pjesë rregullohet edhe e drejta familjare.

Pjesa e dytë është jashtëzakonisht voluminoze dhe rregullohet me dispozitat e neneve 284 deri 1341. Në këtë pjesë parashikohen rregullat lidhur me të drejtën pasurore, e cila përfshinë të drejtën sendore dhe të drejtën e detyrimeve në kuptimin modern.

Në pjesën e tretë përcaktohen rregullat e përgjithshme të përbashkëta lidhur me të drejtat e personave dhe të drejtat sendore.

¹⁹⁰ Fromont M, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009, fq 131

¹⁹¹ Po aty

¹⁹² Shiko: Morina I, “E drejta Komparative në fushën e së drejtës private”, Prishtinë 2010

¹⁹³ Zweigert K. & Kötz H., “An introduction to comparative law”, (Translated by Tony Weir), 3 edition, 1998

*“Për një kohë mjaftë të gjatë, thelbi i kontratës ishte realizimi i autonomisë private dhe lirisë kontraktore. Nëse mund të themi se autonomia kontraktore ka akoma një vlerë sot, për të justifikuar detyrueshmerinë e kontratës, përse i përket lirisë kontraktore shohim se është drejt zhdukjes dhe po zëvendësohet nga drejtësia kontraktore¹⁹⁴”. Të gjitha sistemet ligjore kanë vendosur norma juridike të cilat u ndalojnë të miturve të lidhin kontrata, lunatikëve dhe të paaftëve mënderisht për të cilët është vendosur një moshë limit, kryesisht 18 vjeç. Në të drejtën Austriake parashikohet mosha 19 vjeç, në Zvicër 20 vjeç, Brazili dhe Kili 21 vjeç¹⁹⁵. Sipas Kodit Civil Francez kontratat janë të vlefshme derisa ligji kërkon shprehimisht pëlqimin e përfaqësuesit ligjor. Në sistemin Francez kur kontrata e shitjes është në interes të të miturit, veprimi juridik nuk shpallet i pa vlefshëm. Po kështu ndodh edhe në sistemin Common Law. Një kontratë me të mitur në këtë sistem është e vlefshme derisa gjykata vendos ndryshe. Për këtë meren parasysh dy kritere. **Së pari:** Kontratat janë të vlefshme kur përdoren për domosdoshmëri. Elementë vlerësimi është çmimi i arsyeshëm i cili nënkupton çmimin e tregut dhe **së dyti:** kriter tjetër është standarti i jetesës së fëmijës. Pra veprimi juridik i kryer nga fëmija të mos dalë jashtë mundësive ekonomike të tij¹⁹⁶.*

4.2.2 Tiparet e kontratës së shitjes sipas legjislacionit Francez

Në legjislacionin francez shitja është kontrata me anë të së cilës një person, shitësi ia kalon pronësinë e një sendi që i përket atij, një personi tjetër, blerësit që detyrohet të paguajë një çmim në para (nenet 1582 deri në 1701 të Kodit Civil Francez). Tiparet e kontratës së shitjes janë të ngjashme me ato që shfaqin edhe kontratat e shitjes në sistemin italian dhe atë shqiptar. Kontrata e shitjes në të drejtën franceze është një kontratë konsesuale: shitja konsiderohet e kryer midis palëve, sapo është rënë dakort për sendin dhe çmimin, pavarësisht se çmimi nuk ka kaluar akoma dhe sendi nuk është dorëzuar (neni 1583)¹⁹⁷.

¹⁹⁴ Dollani N, “Cikël leksonesh në të drejtën e krahasuar Civile”, UET, 2010

¹⁹⁵ Po aty

¹⁹⁶ Po aty

¹⁹⁷ Shiko: Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

Kontrata e shitjes është një kontratë e dyanshme. Ajo krijon detyrime në ngarkim të të dyja palëve. Shitja është një kontratë me pagesë ku secila palë synon një të mirë materiale. Legjislacioni francez bënë dallimin midis shitjes civile dhe shitjes tregtare. Sipas së drejtës franceze në parim çdo shitje është një akt Civil¹⁹⁸. Quhet shitje tregtare çdo blerje e pasurive të paluajtshme dhe të luajtshme për tu rishitur qoftë në natyrë, qoftë pasi janë përpunuar. Blerja me qëllim rishitje mund të jetë tregtare për të dyja palët, si për shitësin me shumicë dhe për shitësin më pakicë ose edhe vetëm për njërën nga palët. Përshembull: Shitja midis një shitësi me pakicë dhe një blerësi që blen sendin për përdorim personal¹⁹⁹. Për shitjen civile prova me shkrim kërkohet për shitjen mbi 1.500 euro²⁰⁰. Për shitjen tregtare prova me dëshmitarë pranohet midis blerësit dhe shitësit kur shitja është tregtare²⁰¹. Përsa i përket burimeve të së drejtës së shitjes ato janë të shumta. Kodi Civil Francez i kushton shume nene kësaj kontrate. Rregulla të veçanta shprehen në Kode të tjera si Kodi i Ndërtimit dhe Banimit, Kodit Rural, Kodi i Shëndetit Publik, si dhe shumë akte të tjera legjislative, etj. Kodi i Konsumit përmban gjithashtu shumë rregulla që lidhen me shitjen²⁰².

4.2.3 Llojet e kontratave të shitjes sipas legjislacionit Francez

Premtimi për shitje ose për blerje

Shitja e pasurive të paluajtshme

Shitja me kusht

¹⁹⁸ Vermele Georges, ‘‘ E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme’’, Papirus, 2008, fq 12

¹⁹⁹ Code de Commerce, Version consolidée du code au 22 décembre 2014.

Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/commerce.pdf>

²⁰⁰ Décret n°2004-836 du 20 août 2004 portant modification de la procédure civile. NOR: JUSC0420451D

Version consolidée au 02 janvier 2015 : Shkarko dekretin në:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000804624>

²⁰¹ Neni 1341, p.2 dhe neni L.110-3 i Kodit Tregtar, shiko: Code de Commerce, Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/commerce.pdf>

²⁰² Shiko: Code de la consommation Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28, Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/consommation.pdf> , Shiko gjithashtu: Directive 85/374/EEC - liability for defective products, <https://osha.europa.eu/en/legislation/directives/workplaces-equipment-signs-personal-protective-equipment/osh-related-aspects/council-directive-85-374-eeec>

Shitja me ndërhyrjen e të tretëve
Shitjet tregtare të normuara
Shitjet pa porosi paraprake
Shitjet ose shërbimet zinxhir
Shitjet me ulje dhe likuidimi i mallit
Shitjet me kredi
Shitjet në distancë
Shitjet me shpërblime

4.2.4 Premtimi për shitje ose për blerje

Premtimi është një akt përmes të cilit të dyja palët ose njëri prej tyre angazhohen të blejnë një send ose ta shesin atë. Premtimi për shitje është një kontratë paraprakë për shitjen dhe shitja është kontrata përfundimtare e saj. Nënshkrimi i kontratës paraprake, ose i marrëveshjes ose premtimit për shitje, është një hap i rëndësishëm në çdo blerje por sidomos në rastin e pasurive të paluajtshme. Pavarësisht emrit të saj, kontrata paraprake e shitjes është me të vërtetë një "kontratë" në kuptimin ligjor të fjalës, duke rezultuar me obligime të rëndësishme për të dyja palët. Nënshkrimi i një marrëveshje për shitje ndodh kur blerësi dhe shitësi janë të sigurt për të përfunduar lidhjen e kontratës, përshembull: të shitjes së një banese apo shtëpie, por disa çështje ose klauzola mbeten për tu zgjidhur pa finalizuar shitjen²⁰³. Si një akt përgatitor për shitjen, premtimi përmban elementët thelbësor të kontratës si përcaktimi i sendit, elementët përcaktues të çmimit. Premtimi mund të jetë i njëanshëm ose i dyanshëm. Premtimi i njëanshëm për shitje ose për blerje është një marrëveshje me anë të së cilës një person, premtuesi, i njeh një personi tjetër përfituesit, aftësinë për të blerë ose për të shitur një send sipas një çmimi të caktuar. Premtimi i njëanshëm përdoret shumë shpesh në praktikën e përditshme, sidomos në fushën e pasurive të paluajtshme. Premtimi i njëanshëm për shitjen mund të përmbajë një klauzolë të veçantë të quajtur klauzola e zëvendësimit të përfituesit. Ky premtim bëhet në favor të blerësit që mund të jetë çdo person fizik ose juridik që mund ta zëvendësojë. Kjo klauzolë i lejon

²⁰³ Shiko: Promesse de vente et avant-contrat, <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/629-promesse-de-vente-et-avant-contrat>

përfituesit fillestar të një premtimi të njëanshëm shitjeje që nuk mundet më ose nuk do ta blejë më sendin, ti përcjellë një personi tjetër të drejtën e këtij premtimi. I takon përfituesit zëvendësues të heqë dorë nga blerja²⁰⁴. Heqja dorë nga premtimi i njëanshëm mund të bëhet deri në momentin e fundit para afatit për të cilin është pranuar premtimi. Një individ i cili nënshkruan një kontratë paraprake ka një periudhë prej 7 ditësh të tërhiqet duke njoftuar shitësin me shkrim. Kjo periudhë fillon nga dita e njoftimit për tërheqje nga kontrata paraprake. Vendimi i tërheqjes është i pakthyeshëm: blerësi nuk mundet më pas kësaj të ndryshoj vendim, edhe në qoftë se nuk ka skaduar koha e parashikuar për tërheqje. Të njëjtin qëndrim mban edhe **Gjykata e Kasacionit në Francë**²⁰⁵, **në vendimin e saj të datës 13 shkurtit 2008, 06-20.334**. *Kur shitësi është një individ, ai nuk ka të drejtë të kërkojë pagimin e një shume parash para përfundimit të periudhës së tërheqjes. Në anën tjetër, kur është fjala për një shtëpi të re ose kur shitësi është një profesionist, kontrata paraprake mund të parashikojë pagesën e një kompensimi të kapitalit. Në të gjitha rastet, kur blerësi tërhiqet ajo duhet të rikuperojë të gjitha shumat e paguara brenda 21 ditëve nga dita pas datës së tërheqjes. Periudha e reflektimit nuk zbatohet për ankande vullnetare të zbatuara nga noterët, me kërkesë të klientëve të tyre.*

Në premtimin e njëanshëm të shitjes klauzola shprehet me çmimin e padisponueshmërisë së sendit në dobi të premtuesit, gjatë kohëzgjatjes së afatit të zgjedhjes, çmim që edhe jurisprudenca e njeh si të ligjshëm²⁰⁶. Nëse kjo shumë është relativisht e ulët (përsëmbull 1/10 e çmimit për bllokim gjashtëmuor), kjo gjë nuk ndikon negativisht në zgjedhjen që duhet të bëjë përfituesi. Kështu, premtimi mbetet i njëanshëm meqë përfituesi është i lirë²⁰⁷. Nga ana tjetër, nëse shuma është e madhe (Përsëmbull sa ¼ për një bllokim tremuor), përfituesi është shumë më tepër i lidhur meqë ai është i detyruar ta blejë. Në këtë rast premtimi behët i dyanshëm dhe nuk i nënshtrohet më regjimit të premtimit të njëanshëm të shitjes dhe as regjistrimit. Nisur nga sa më sipër duhet të bëhet dallimi midis përafrimit të premtimeve dhe paktit të preferencës.

²⁰⁴ Vermele G, "E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme", Papirus, 2008, fq 20

²⁰⁵ Gjykata e Kasacionit në Francë, në vendimin e saj të datës 13 shkurtit 2008, 06-20.334

²⁰⁶ Shiko: Vermele G, "E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme", Papirus, 2008, fq 22

²⁰⁷ Shiko: Promesse de vente et avant-contrat, <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/629-promesse-de-vente-et-avant-contrat>

Pakti i preferencës është një ujdë me anën e së cilës pronari i një sendi i premtos blerësit të mundshëm t'ia ruajë sendin nëse vendos ta shesë duke rënë dakort për një çmim të caktuar ose me çmimin që do t'i propozohet më vonë nga një blerës i mundshëm.

Në dallim nga premtimi i shitjes, pronari nuk firmos asnjë angazhim shitjeje, por nëse ia shet sendin dikujt tjetër atij mund t'i kundërvihet përgjegjësia kontraktore²⁰⁸.

4.2.5 Shitja e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit Francez

Përsa i përket shitjeve të sendeve të paluajtshme, shitësi është i detyruar të bëjë dorëzimin e sendit nëpërmjet dhënies së titullit të pronësisë, që do të thotë të aktit që vërteton kalimet e mëparshme, nëse është e nevojshme deri brenda kufirit të parashkrimit tridhjetëvjeçar²⁰⁹. Nëse kemi të bëjmë me një ndërtesë të mbaruar, parashikohet gjithashtu edhe dorëzimi i çelësave (neni 1605)²¹⁰. Shitësi mund të ketë edhe detyrimin e boshatisjes së ambjenteve që ka, ose të ngarkojë dikë tjetër t'i boshatisë nëse ndërtesa është e zënë nga një qeraxhi tjetër. Përsa i përket një sendi të luajtshëm dorëzimi bëhet nëpërmjet dorëzimit konkret të sendit "traditë reale"²¹¹. Dorëzimi mund të bëhet gjithashtu në formën e "dorëzimit të çelësave të ndërtesës ku ndodhet sendi". Në parim dorëzimi bëhet menjëherë pas firmosjes së kontratës ose brenda një afati të arsyeshëm pas firmosjes. Megjithatë palët mund të bien në ujdë të veprojnë ndryshe²¹². Sidoqoftë, përsa i përket kalimit të pronësisë së sendeve të paluajtshme, kalimi i pronësisë konsiderohet i kryer që në momentin e nënshkrimit të kontratës. I vetmi problem që mund të dalë në këto raste është ai i marrjes në ngarkim të riskut. Afati i përafërt mund të dënohet nga jurisprudenca në bazë të ligjeve, por sidoqoftë afatet e tipit "fund korriku"²¹³ ose "fillim shtatori", janë në përputhje me ligjin²¹⁴. Në

²⁰⁸Shiko: Vermele G, "E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme", Papirus, 2008, fq 23

²⁰⁹ Po aty fq 47

²¹⁰ Shiko: Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

²¹¹ Shiko: Vermele G, "E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme", Papirus, 2008, fq 47

²¹² Shiko neni 1607 i Kodit Civil Francez: Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

²¹³ Shiko neni L.114-1 i, Code de la consommation Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28, Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/consommation.pdf>

²¹⁴Shiko: Neni 2 i, Décret n°78-464 du 24 mars 1978 portant application du chapitre IV de la loi n° 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et services: shkarko ligjin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000515895>

rastin e shitjeve të pasurive të paluajtshme shitësi i cili ka marrë një shumë të caktuar, të çfarëdolloj natyre, pas tre muajsh i detyrohet blerësit interesat sipas kursit zyrtar, deri në realizimin e plotë të shitjes ose në kthimin e shumës së derdhur²¹⁵.

Në rastin kur sendi është i papjestueshëm, pasi në tërësinë e tij mund ti përkasë disa personave, shitja e tij mund të bëhet me miratimin e të gjithë pjestarëve. Ajo mund të bëhet gjithashtu me vullnetin e njërit ose disa pjestarëve, sepse asnjëri nuk është i detyruar të qëndrojë pjestarë në një send të papjestueshëm²¹⁶. Bashkëpjestarët e tjerë kanë atëherë të drejtën e parablerjes dhe të drejtën e zëvendësimit. Nëse blerësi i sendit të papjestueshëm është njëri nga pjestarët ekzistues, ai konsiderohet si bashkëpronar që prej ditës që ka filluar papjestueshmëria²¹⁷. Nëse shitja ka si objekt një pjesë të papjestueshme, blerësi bëhet bashkëpjestar me të gjitha të drejtat që ka shitësi në momentin e shitjes së pronësisë. Nëse një pjestar shet një send të papjestueshëm në mënyrë të çrregullt pa pjesëmarrjen e të tjerëve, jurisprudenca e njeh si të vlefshme një shitje të tillë, por e deklaron aktin të kundërshtueshëm ndaj një marrëveshje që nuk njeh të drejtat e të tretëve²¹⁸. Jurisprudenca njeh përgjegjësinë e noterit i cili noterizon një marrëveshje që nuk njeh të drejtat e të tjerëve, dhe pikërisht kur vetëm njëri nga pjestarët e sendit të papjestueshëm ka pranuar shitjen e sendit. Përsa i përket pagimit të çmimit, ai parashikohet në nenet 1582 dhe duhet të respektojë disa kushte të përcaktuara. Përsa i përket kushteve të përcaktuara në radhë të parë ai është i lidhur me nevojën. Çmimi është i nevojshëm dhe për këtë arsye ai duhet të caktohet në para dhe të ketë një vlerë reale. Përsa i përket parimit se çmimi duhet të jetë i përcaktuar në para, ky kusht nuk përmendet në Kodin Civil, por ai pranohet në bazë të një tradite të gjatë²¹⁹. Me përjashtim të shitjeve ndërkombëtare ku çmimi duhet të jetë në

²¹⁵ Shiko: Loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 relative au code de la consommation (partie Législative) NOR: ECOX9300016L, Version consolidée au 03 janvier 2015: shkarko ligjin në: <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000529228>

²¹⁶ Neni 815/1 i Kodit Civil Francez: : Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

²¹⁷ Po aty

²¹⁸ Shiko: neni 815/3 dhe Neni 883 të Kodit Civil Francez: Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf> ; shiko gjithashtu : Vermele G, “ E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme”, Papirus, 2008, fq 33

²¹⁹ Shiko: Vermele G, “ E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme”, Papirus, 2008, fq 34

monedhë të huaj, aktualisht çmimi duhet të vendoset në euro²²⁰. Çmimi duhet të jetë real në vlerë. Kjo do të thotë se çmimi duhet të jetë real dhe serioz. Çmimi është real kur ai nuk është fiktiv. Çmimi është fiktiv kur palët bien dakort, me marrëveshje të fshehtë me shkrim, që të mos paguhet ai çmim. Në këtë rast shitja është e pavlefshme. Është e njëjta situatë kur nëpërmjet kësaj teknike, çmimi i vërtet është më i ulët se ai që deklarohet. Çmimi duhet të jetë serioz që do të thotë që nuk duhet të jetë fare i ulët. Është rasti kur çmimi është aq i ulët sa duhet të quhet i pavlefshëm. Për **Gjykatën e Kasacionit** çmimi gjykohet duke u nisur nga çmimi i shkruar në kontratën e shitjes dhe jo nga mënyra e pagesës. **Gjykata e kasacionit në vendimet e saj Cass. civ. 3e, 04.05.11, n° 09-72396 dhe Cass. civ. 3ème du 04/05/2011, n° 09-72.396 shprehet se:** *Çmimi i kërkuar për shitjen e sendit nga shitësi duhet të përmbajë një ofertë me një çmim që duhet të përputhen me ato të tregut. Në qoftë se çmimi i kërkuar nga shiësi është i tepruar apo ndëshkues atëhere blerësi i lind e drejta të kërkojë shpalljen e kontratës së pavlefshme*²²¹.

Përsa i përket, të drejtave dhe detyrimet që kanë palët në kontratën e shitjes së pasurive të paluajtshme, padyshim që më kryesoret janë dorëzimi i sendit së bashku me dokumentat e pronësisë nga ana e shitësit dhe pagimi i çmimit nga blerësi. Shitësi gjithashtu ka detyrimin e garancisë. Ky detyrim i imponohet nga Kodi Civil (neni 1603)²²². Shitësi duhet ti garantojë shitësit një posedim të qetë dhe të dobishëm të sendit. Garancia ka synim të dyfishtë: së pari ajo siguron mbrojtje për një posedim të qetë ndaj një shpronësimi të mundshëm dhe së dyti siguron mbrojtje ndaj veseve të fshehura, kjo për të siguruar një posedim të dobishëm²²³.

4.2.6 Shitja me kusht sipas legjislacionit Francez

²²⁰ Shiko: "The Euro and Economic and Monetary Union", http://ec.europa.eu/economy_finance/euro/index_en.htm

²²¹ Shiko: Vendimet e Gjykatës së Kasacionit në Francë: Cass. civ. 3e, 04.05.11, n° 09-72396 dhe Cass. civ. 3ème du 04/05/2011, n° 09-72.39, shiko vendimet në: https://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/chambres_mixtes_2740/guerir_avocat_547.html

²²² Shiko: Kodi Civil Francez: : Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28; Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

²²³ Po aty, nenet 1603-1625 të Kodit Civil Francez

Legjislacioni Francez parashikon shitjen me kusht, e cila mund të jetë kusht pezullues ose kusht zgjidhës. Për çdo rast, efekti i saj bazohet në parimet e përgjithshme të marrëveshjeve²²⁴. Legjislacioni Francez e përcakton shitjen me provë (për sende të tilla si veshje, makineri, kafshë etj), si shitje me kusht pezullues. Përfundimi i shitjeve në këtë rast varet nga prova, natyra juridike e të cilës nuk është e qartë²²⁵. Në rastin e kontratës së shitjes për blerjen e një ndërtese për përdorim si banesë ose për përdorim profesional, kushti pezullues në këtë rast do të ishte mos arritja e marrjes së kredisë ose e huasë për blerjen e sendit²²⁶. Një kusht pezullues mund të vendoset me dëshirën e palëve edhe në rastin e shitjes së një pasurie të paluajtshme siç mund të jetë shitja e një trualli. Kushti pezullues në këtë rast do të ishte nxjerrja e lejes së ndërtimit.

Përsa i përket kushtit zgjidhës ai mund të përdoret për **shitjen me peng**²²⁷. Në këtë shitje shitësi i rezervon vetes të rimarrë sendin duke rikthyer paratë dhe shpenzimet. Ky është një lloj mjeti që i bën të mundur shitësit të gjejë fonde duke shitur sendin e tij, të cilin mund të vendosë ta rimarrë më vonë. Kushtet e kësaj kontrate parashkruhen në interes të të tretëve. Mundësia e riblerjes duhet të parashikohet në të njëjtin akt me një kohëzjatje jo më të madhe se pesë vjet. Regjistrimi në zyrën e Hipotekës është i detyrueshëm për shitjen e pasurive të paluajtshme. Georges Vermelle në librin e tij Kontrat, thotë se duhet të dallohen qartë efektet e kësaj shitjeje. Para marrjes së pengut, blerësi është pronar me kusht zgjidhës, pra ai mund ta përdorë sendin, kurse shitësi është me kusht pezullues, pra i njihen të drejtat nëse rimerr pengun. Pas marrjes së pengut dhe mbas mbarimit të afatit, blerësi ruan të drejtën e pronësisë së sendit, në këtë rast shitja do të quhej e përfunduar.

Shitja me peng është e ngjashme me **shitjen me marrëveshje për riblerje**, të parashikuar në **legjislacionin Italian**. Shitja e sendeve të luajtshme ose të paluajtshme, mund të lidhet me marrëveshjen për riblerje. Shitësi ruan të drejtën e rifitimit të pronësisë së shitur me anë

²²⁴ Po aty, Neni 1584

²²⁵ Po aty, Neni 1988

²²⁶ Neni 312-316 i Kodit të Konsumit: Code de la consommation Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28, Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/consommation.pdf>

²²⁷ Po aty, Neni 1659

të kthimit të të njëjtit çmim, brënda një afati që nuk mund të kalojë dy vjet për sendet e luajtshme dhe pesë vjet për sendet e paluajtshme²²⁸.

4.2.7 Shitja me ndërhyrjen e të tretëve

Legjislacioni Francez parashikon si lloj më vete të kontratave të shitjes edhe shitjet të cilat kryhen me ndërhyrjen e të tretëve ose me ndërhyrjen e një ndërmjetësi të tretë. Të tilla janë: kontrata e shitjes me deklaratë të komanduar; shitja me premtim dorëzanie. Në këto raste një ndërmjetës i tretë i cili mund të jetë agjent imobiliar, noter, ndërmjetës financiar, etj, ndërhyjnë me dëshirën e palëve ose me autoritetin që i jep ligji, për përfundimin e një shitjeje. Ligji i miratuar më 10 korrik të vitit 2000, ``Mbi rregullat e shitjes nga pronarët e sendeve të luajtshme në ankande publike``, ka hequr monopolin e organizuesve profesionistë të ankandëve në këtë fushë. Shitjet organizohen tani e tutje nga shoqëritë e shitjeve. Shitjet e detyruara ligjërisht siç mund të jetë rasti i sendeve të konfiskuara bëhen nga organizatorët profesionistë ligjorë²²⁹.

Shitja me deklaratë të komanduar është një lloj shitje e veçantë. Kjo formë shitje përdoret shpesh në shitjet ligjore të sendeve të paluajtshme ku klientët përfaqësohen nga avokatët e tyre. Një blerës ka të drejtë, nëse kjo parashikohet në kontratë, të zëvendësohet nga një person tjetër (i komanduari) i cili do të firmosë kontratën në emrin e tij. Kjo lloj forme i bënë të mundur blerësit të vërtetë të mos dalë publikisht ditën e shitjes. Këtu nuk kemi të bëjmë me një shitje me anë të përfaqësuesit. Në fakt nëse blerësi nuk deklarohet i komanduar, ai konsiderohet personalisht si blerës. Në këtë rast nuk kemi të bëjmë as me rishitje pasi nuk aplikohen të drejtat e tjera për kalimin e sendit²³⁰.

Shitja me premtim dorëzanie (de porte-fort²³¹) është një angazhim i marë nga një person, i cili garanton se një person tjetër do të marrë përsipër detyrimin për shitjen e një sendi në mungesë të bashkëpronarit, kur bashkëpronari tjetër me pjesën më të madhe të aksioneve

²²⁸ Nenet 1500-1501 të Kodit Civil Italian; Shiko gjithashtu: Galgano F, "E Drejta Private", Luarasi University Press, Tiranë, 2006, fq 617

²²⁹ Shiko: Loi n° 2000-642 du 10 juillet 2000 portant réglementation des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques, NOR: JUSX9800056L, Version consolidée au 03 janvier 2015, Shkarko ligjin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005629637>

²³⁰ Shiko: Vermele G, "E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme", Papirus, 2008, fq 27

²³¹ Shiko: Definition de porte-fort: <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/portefort.php>

hyn dorëzanë, se i interesuari do të miratojë shitjen sapo të kthehet. Në këtë rast vetëm premtuesi lidhet nga detyrimi. Nëse personi në emër të të cilit është dhënë premtimi e miraton aktin, shitja rikonfirmohet nga e para. Në rast të kundërt, shitja anulohet dhe premtuesi duhet të dëmshpërblejë blerësin e larguar²³².

4.2.8 Shitjet tregtare të normuara sipas legjislacionit Francez

Me qëllim mbrojtjen e konsumatorëve procedura të shumta të shitjes janë të rregulluara me ligje të veçanta dhe me anë të Kodit të Konsumit. Këto rregulla zbatohen në dërgesat e detyrueshme siç mund të jenë dërgimi i mallrave të pa porositura, në shitjet në shtëpi si dhe në vënde të cilat nuk janë të destinuara për shitje si, shitjet zinxhir, shitjet për likujdim malli etj.

4.2.9 Shitjet ose shërbimet zinxhir: nxisin konsumatorin të blejë mallrat, të cilat do ti marrë falas ose me çmim të ulët me kusht që të sjellë blerës të rinj. Edhe këta përfitojnë të njëjtat avantazhe nëse sjellin blerës të tjerë (shitje piramidale). Ky sistem është i ndaluar²³³.

4.2.10 Shitjet me ulje ose likujdim të mallit: bazohen në ligjin e 5 korrikut 1996. Për këto lloj shitjesh duhet marrë autorizimi i prefektit ose kryetarit të bashkisë dhe janë të kufizuara në kohë²³⁴.

4.2.11 Shitjet me kredi është një lloj shitjeje karakteristikë e të cilës është fakti se sendi i shitur i nënshtrohet shpërndarjes së menjëhershme, ndërsa mënyra e pagesës është shtyrë për më vonë në një moment të dytë. Kjo i lejon blerësit për të blerë pronën dhe për të paguar në këste sendin më vonë, qoftë kjo edhe në një shumë e madhe. Megjithatë, blerësi bëhet pronar i pronës para se të jetë bërë pagesa e plotë. Kushtet e pagesës rregullohen me klauzolat e kontratës midis blerësit dhe shitësit.

²³² Shiko neni 1120 i Kodit Civil Francez; Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28; Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/civil.pdf>

²³³ Shiko Nenet L. 126-6 dhe L.122-7) të Kodit të Konsumit: Code de la consommation Version consolidée du code au 22 décembre 2014. Edition : 2014-12-28, Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/consommation.pdf>

²³⁴ Loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat , NOR: COMX9600031L , Version consolidée au 03 janvier 2015, Shkarko ligjin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000193678>

Mbrojtja e kreditit në drejtim të konsumatorit është e rregulluar nga Kodi i Konsumit. Dispozitat kryesore aktualisht në fuqi zbatohen nga të dy ligjet, ligji për noterinë i ndryshuar me ligjin Lagarde, në 2010 me ligjin Hamon në 2014²³⁵.

4.2.12 Shitjet në distancë është një lloj shitje në themel të së cilës blerësi dhe shitësi nuk takohen fizikisht. Shitjet në distancë mund të bëhen nëpërmjet telefonit, internetit, blerjeve nëpërmjet katalogut etj. Sistemi mbrojtës i shitjeve në distancë lejon konsumatorët të përfitojnë nga një periudhë tërheqjeje pas blerjes ku konsumatori mund të kërkojë anulimin e kontratës dhe rimbursimin e çmimit²³⁶.

4.2.13 Shitjet ambulante ose në panaire është një lloj shitjeje e drejtpërdrejtë. Shitja në shtëpi dallohet nga fakti se ajo ndodh në rezidencën e blerësit.

4.3 Kontrata e shitjes e rregulluar nga legjislacioni Gjerman

4.3.1 Kodi Civil Gjerman

Kodi Civil Gjerman (BGB²³⁷) ka hyrë në fuqi më 1 Janar të vitit 1900 dhe u konsiderua si një projekt masiv dhe novator. BGB-ja shërbeu si një shembull për rregulloret e disa juridiksioneve të tjera civile, duke përfshirë Portugalinë, Estoninë, Letoninë, Japoninë, Tajlandën, Korenë e Jugut, Republikën Popullore të Kinës, Brazilin, Greqinë dhe Ukrainën. Hyrja në fuqi në Francë e Kodit të Napoleonit në vitin 1804, krijoi në Gjermani një dëshirë të ngjashme për të patur një Kod Civil i cili do të sistemonte dhe unifikonte ligjet e ndryshme heterogjene që kishin ndikim në vend. Megjithatë, realizimi i një përpjekje të tillë gjatë kohës së Konfederatës Gjermane ishte i vështirë, pasi trupi i përshtatshëm legjislativ nuk ekzistonte. Megjithatë, në 1871, shumica e shteteve të ndryshme gjermane ishin të bashkuar në Perandorinë Gjermane. Komitete të ndryshme u formuan më pas, për

²³⁵ Shiko: LOI n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (1); shkarko ligjin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022419094&fastPos=1&fastReqId=1111439454&categorieLien=id&oldAction=rechTexte> ; Shiko gjithashtu: LOI no 2014-344 du 17 mars 2014

relative à la consommation (1), Shkarko ligjin në: <http://www.cbanque.com/r/loi-2014-344-consommation.pdf>

²³⁶ Shiko nenet L. 121-16 dhe L.121-16) të Kodit të Konsumit: Code de la consommation Version consolidée du code au 22 décembre 2014, Edition : 2014-12-28, Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/consommation.pdf>

²³⁷ Kodi Civil Gjerman, Bürgerliches Gesetzbuch ose (BGB).

të hartuar një projekt-ligj që kishte për të bërë një kodifikim të së drejtës civile për të gjithë vendin, duke zëvendësuar sistemin e ligjeve civile të të gjithë shteteve. Pas rishikimeve të rëndësishme, BGB-ja u miratua nga Reichstagu (parlamenti) më 1896. Kodi hyri në fuqi më 1 janar 1900.

Në gjermaninë naziste, ka pasur plane për të zëvendësuar BGB-në me një kodifikim të ri që ishte planifikuar, si "Kodi i Popullit", e cila kishte për qëllim të pasqyronte ideologjinë naziste më mirë se frymën liberale të BGB-së, por këto plane nuk u bënë realitet.

Kur Gjermania ishte e ndarë në një shtet demokratik kapitalist në Perëndim dhe një shtet socialist në Lindjen e pas Luftës së Dytë Botërore, BGB-ja vazhdoi të rregullojë të drejtën civile në të dy pjesët e Gjermanisë. Megjithatë, me kalimin e kohës, rregulloret BGB-së u zëvendësuan në Gjermaninë Lindore nga ligjet e reja. Që nga ribashkimi i Gjermanisë në 1990, BGB-ja ka shërbyer sërish për kodifikimin e të drejtës civile të Gjermanisë.

Në Gjermaninë perëndimore dhe atë të ribashkuar, BGB-ja është amenduar shumë herë që nga koha kur ajo është miratuar për herë të parë. Ndryshimet më të rëndësishme janë bërë në vitin 2002²³⁸, kur e Drejta e Detyrimeve, si një nga pesë pjesët kryesore të BGB-së, është reformuar gjerësisht. BGB-ja vazhdon të jetë elementi kryesor i sistemit juridik gjerman. Gjithë legjislacioni tjetër, gjerman ndërtohet mbi parimet e përcaktuara në BGB. BGB-ja është legjislacionit tipik i shekullit të 19-të dhe është kritikuar që në fillimet e tij për mungesën e përgjegjësisë sociale. Ligjvënësit dhe praktika ligjore kanë bërë përpjekje për të përmirësuar sistemin gjatë viteve. Kohët e fundit, ndikimi i legjislacionit të BE-së ka qenë mjaft i fortë dhe BGB-ja ka pësuar si rezultat shumë ndryshime.

Kodi Civil Gjerman përbëhet nga 5 libra ku libri i parë i kushtohet pjesës së përgjithshme, nga nenet 1 deri në 240. Pjesa e përgjithshme karakterizohet nga një nivel shumë i lartë abstraksioni. Libri i dytë i kushtohet të drejtës së detyrimeve nga nenet 241 deri në nenet 853. Libri i tretë i kushtohet të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera reale nga nenet 854 deri në nenet 1296. Libri i katërt i kushtohet të drejtës së familjes nga nenet 1297 deri në nenet 1921. Libri i pestë i kushtohet të drejtës së trashgimisë nga nenet 1922 deri në

238 Schulte-Nölke H, "The New German Law of Obligations", atikullin e gjeni në:
<http://www.iuscomp.org/gla/literature/schulte-noelke.htm>

nenet 2385²³⁹. Pjesa e përgjithshme, në përputhje me mësimdhënien e shkencës gjermane dhe të të drejtës romake (shkolla pandektiste²⁴⁰), përfshin rregullat juridike dhe përcaktimet për nocionet që mund të zbatohen ose të përdoren në të gjitha pjesët e kodit.

Pjesa e posaçme e të drejtës së detyrimeve përmban norma juridike që rregullojnë kontratat e veçanta si p.sh. kontrata e shitjes, dhurimit, qirasë, këmbimit, qirasë financiare (leasin), sipërmarrjes, dorëzansë etj. Në pjesën e posaçme parashikohen veprimet juridike si kategori konceptuale apstrakte. Në këtë pjesë përcaktohen rregullat juridike, përcaktimet për nocionet që mund të përdoren apo zbatohen në të gjithë pjesët e kodit duke përfshirë kontratat, të drejtën familjare, të trashëgimisë si dhe zgjeron disa institucione të së drejtës private²⁴¹. Përsa i përket propozimit në sistemin gjerman propozuesi detyrohet nga propozimi i tij, në sistemin anglez situata është më liberale ndërsa në familjen ligjore romane kemi një situatë të ndërmjetme. Kontrata konsiderohet e vlefshme kur ajo i sjellë dobi të miturit “teoria e parave të xhepit²⁴²”, por edhe në këtë rast nuk kemi liri të të miturit por një pëlqim të dhënë më pare nga përfaqësuesi ligjor. Pavlefshmeritë lidhur me vullnetin janë lajthimi, mashtrimi, dhe kanosja. Përsa i përket formës, në sistemin gjerman forma ka disa funksione provuese. Forma kërkohet për seriozitetin deklarimin e vullnetit. Kur forma kërkohet për provueshmëri kontrata i sjell pasojat. Kur forma kerkohet për vlefshmëri kontrata është e pavlefshme, pra nuk i sjall pasojat e dëshiruara.

4.3.2 Shitja e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit Gjerman

Në të drejtën gjermane, një kontratë shitje është një kontratë reciproke e cila obligon shitësin për të transferuar pronësinë e sendit objekt shitjeje në këmbim të çmimit të blerjes, dhe nga ana tjetër obligon blerësin për të paguar çmimin e blerjes dhe të pranojë transferimin e pronësisë të sendit të shitur. Parimi abstraksionit është një term ligjor në ligjin gjerman në lidhje me të drejtën detyrimeve dhe të drejtën e pronësisë. Parimi

²³⁹ Shiko versionin anglisht të (BGB), Kodit Civil Gjerman: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

²⁴⁰ Zweigert & Kotz “Njohuri për të drejtën e krahasuar”, Skanderbeg books, Tiranë 2008, fq 203-217

²⁴¹ Po aty, fq 203-221

²⁴² Dollani Nada, “Cikël leksonesh në të drejtën e krahasuar Civile”, UET, 2010

abstraksionit dominon gjithë kodin dhe është jetike për të kuptuar se si (BGB-ja), Kodi Civil Gjerman, trajton transaksionet ligjore, të tilla si kontratat. Kodi Civil Gjerman bënë ndarjen e të drejtës së detyrimeve nga e drejta e pronësisë dhe të drejtave të tjera reale. Aktet që krijojnë detyrime janë të veçuara nga aktet që parashikojnë kalimin e pronësisë.

Një shembull për të sqaruar këtë: Në sistemin e BGB-së, pronësia nuk transferohet nëpërmjet kalimit nga shitësi tek blerësi përmes kontratës së shitjes, ashtu siç parashkikohet në disa juridiksione të tjera si legjislacioni Italian, Francez, apo atë Shqiptar. Në vend të kësaj, një kontratë shitje në legjislacionin gjerman thjesht detyron ofertuesin që të transferojë pronësinë e mallit të shitur për blerësit, ndërsa blerësi është i detyruar të paguajë çmimin përcaktuar. Blerësi nuk fiton automatikisht pronësinë në bazë të kontratës së shitjes kurse shitësi nuk ka fituar automatikisht pronësinë e parave²⁴³. Seksioni 433 i (BGB)-së në mënyrë eksplicite thekson këtë detyrim të shitësit, si dhe detyrimin e blerësit për të paguar çmimin e negociuar dhe për të marrë sendin që ai ka blerë. Pra, shitësi dhe blerësi kanë fituar vetëm pretendimet reciproke. Për transferimin e pronësisë, është e nevojshme një tjetër kontratë që rregullohet nga nenet 929 të Kodit Civil Gjerman. Kështu, në një blerje të thjeshtë të mallrave të paguara menjëherë me para në dorë, ligji civil gjerman e interpreton transaksionin të përbërë në vetvete në tri kontrata: kontratën e shitjes në vetvete, duke i detyruar shitësin të transferojë pronësinë e produktit për blerësin dhe blerësin për të paguar çmimin; një kontratë që transferon pronësinë e produktit për blerësit, duke përmbushur detyrimin e shitësit; dhe një kontratë që transferon pronësinë e parave (faturat dhe monedhave) nga blerësi tek shitësi, duke përmbushur detyrimin e blerësit.

Megjithatë kjo nuk do të thotë se kontratat në Gjermani janë më të komplikuar për palët e përfshira. Sidomos kontratat që lidhen në jetën së përditshme nuk dallojnë nga ato në vende të tjera në pamjen e tyre të jashtme. Për shembull, në qoftë se dikush blen një gazetë në një kioskë gazetash pa thënë një fjalë të vetme shitësit, të tre kontratat të cilat janë të përmendura më lartë janë përmbushur me anë të veprimeve konkludente. Ky sistem ka avantazhin se vlefshmëria e kalimeve të pronësisë nuk varet nga angazhimet e mëparshme dhe në këtë mënyrë realizon sigurinë juridike. Padrejtësia që mund të rrjedh nga kjo,

²⁴³ Manfred Pieck, "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law", Artikulli në: <http://digitalcommons.law.ggu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1022&context=annlsurvey>

korrigjohet nëpërmjet zbatimit të teorisë së përgjegjësisë dhe teorisë së begatimit pa shkak²⁴⁴.

4.3.3 Shitja me këste sipas legjislacionit Gjerman

Edhe pse parimi i abstraksionit në dukje kundërshton sensin e zakonshëm e të përbashkët të interpretimit të transaksioneve tregtare, ai është i pakontestueshëm në mesin e komunitetit ligjor gjerman. Avantazhi kryesor i parimit të abstraksionit është aftësia e tij për të siguruar një strukturë të sigurt ligjore për të gati çdo transaksion financiar sado i komplikuar që mund të jetë ky transaksion. Një shembull i mirë është mbajtja e njohur e titullit. Nëse dikush blen diçka dhe paguan çmimin e blerjes me këste, sistemi përballet me dy interesa konfliktuale: blerësi dëshiron të ketë pronësisë e mallrave të blera menjëherë, ndërsa shitësi dëshiron të siguroj pagesën e plotë të çmimit të blerjes. Me parimin e abstraksionit sipas Kodit Civil Gjerman (BGB) ka një përgjigje të thjeshtë për secilën prej tyre: ***kontrata e blerjes me këste*** e detyron blerësin, për të paguar çmimin e plotë dhe kërkon nga shitësi për të transferuar pasurinë me marrjen e këstit të fundit. Si mbartja e detyrimeve dhe kalimi aktual i pronësisë janë në dy kontrata të ndryshme, kjo e bënë mjaft më të thjeshtë për të siguruar interesat e të dy palëve. Shitësi mban të drejtat për pronën deri në pagesën e fundit dhe blerësi është mbajtës i thjeshtë i mallrave të blera. Nëse ai dështon për të paguar në mënyrë të plotë çmimin shitësi mund të kërkojë sendin e tij ashtu si çdo pronar tjetër.

4.3.4 Llojet e veçanta të kontratave të parashikuara nga BGB

Llojet e veçanta të kontratave të parashikuara nga Kodi Civil Gjerman i nënshtrohen, të gjitha rregullave të përgjithshme të përfshira në librin e parë të BGB-së (nenet 1-240)²⁴⁵ të cilat zbatohen për të gjitha marrëdhëniet dhe transaksionet e rregulluara nga e drejta private, përveç nëse një rregull tjetër është parashikuar për një lloj të veçantë transaksioni.

²⁴⁴ Vermele Georges, “E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme”, Papirus, 2008, fq 36

²⁴⁵ Shiko versionin anglisht të (BGB), Kodit Civil Gjerman: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

Përsa i përket llojeve të kontratave të listuara ato nuk janë të detyrueshme. Në këtë kuptim palët mund të hyjnë në kontrata të cilat janë krejtësisht të ndryshme nga llojet e listuara në Pjesën VII të Librit Dytë duke kombinuar pjesë të ndryshme të marra nga llojet e ndryshme, të kontratave, duke prodhuar në këto raste kontrata të quajtura të përziera apo kontrata hibride. Një shembull i këtyre kontratave do të ishte një kontratë banimi në një hotel. Një kontratë e tillë përmban elemente të një kontratë qiraje për përdorimin e dhomës, kjo kontratë përmban gjithashtu elementët e një kontrate shërbimi për pastrimin e dhomës, si dhe elementët e një kontrate shitjeje për blerjen e ushqimit në mëngjes.

Sistemi Common-Low

4.4 Kontrata e shitjes e rregulluar në legjislacionit Anglez

E drejta private angleze është rezultat i kombinimit të rregullave me pjerardhje të ndryshme si common law, equity, si dhe ligjet që kanë të bëjnë me përgjegjësinë jashtëkontraktore (deliktet civile), kontratat, pasuritë dhe trustet. E drejta civile angleze nuk ka zhvilluar teori të përgjithshme detyrimesh sepse ajo veçon dy fusha mjaft të gjera: deliktet (torts) dhe kontratat. Në sistemin common-low nuk njihen veprimet juridike si kategori konceptuale apstrakte por njohin teorinë e kontratave²⁴⁶.

E drejta e detyrimeve nuk ka qenë fillimisht pjesë e ligjit romak, e cila është marrë kryesisht me çështjet e marrëdhënieve të pronësisë, dhe të familjes. E drejta e detyrimeve është zhvilluar si një zgjidhje për plotësimin e një hendeku të krijuar në sistem, kur njëra palë shkaktonte një dëm kundër një pale tjetër. Këto situata janë rregulluar fillimisht nga e drejta zakonore e cila njihete hakmarrjen si një formë kompesimi²⁴⁷. Këto situata të padëshirueshme zhvilluan përfundimisht një sistem të përgjegjësisë, ku njerëzit ishin të detyruar të pranonin kompensimin monetar nga fajtori apo familjet e tyre në vend që të kërkonin hakmarrjen. Kjo sinjalizoi një ndryshim të rëndësishëm në ligj, largimin nga hakmarrja dhe orientimin drejt kompensimit. Shteti ka mbështetur përpjekjet për standardizimin e shumave për dëmet e shkaktuara. Kështu forma më e hershme e të drejtës së detyrimeve buron nga ajo që sot quhet “delikt” (përgjegjesia jashtëkontraktore)²⁴⁸. Justiniani i parë e përkufizon detyrimin në seksionin 13 të librit e 3-të, si "një detyrim ligjor, me të cilit ne jemi të lidhur me domosdoshmërinë e kryerjes së ndonjë veprimi në përputhje me ligjet e shtetit tonë"²⁴⁹.

²⁴⁶ Zweigert & Kötz “Njohuri për të drejtën e krahasuar”, Skanderbeg books, tiranë 2008, fq 203-217

²⁴⁷ Shiko: Book Review: Reinhard Zimmermann, “The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition”, 1990), Reviewed By: R. H. Helmholz; Artikullin e gjeni në:
<http://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1317&context=djcil>

²⁴⁸ Po aty

²⁴⁹ Edward D. Re, “The Roman Contribution to the Common Law”,
<http://ir.lawnet.fordham.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1673&context=flr>

Ai më tej bën ndarjen e të drejtës së detyrimeve në kontrata, delikte, kuazi-kontratave, dhe kuazi delikte.

4.4.1 Forma e kontratës së shitjes në sistemin Anglez

Përsa i përket formës në sistemin common-law kemi kontratat e vulosura dhe kontrata e thjeshtë. Kontrata e vulosur "*contract under seal*"²⁵⁰ është një kontratë e bërë me shkrim e nënshkruar dhe e vulosur. Kjo kontratë është e nevojshme për kontrata që nuk mund të jenë kontrata të thjeshta si dhe për kalimin e të drejtave reale mbi një pasuri të paluajtshme. Kontrata e thjeshtë "*simple contract*"²⁵¹ është një kontratë pa formë të caktuar por që parashikon një kompesim "*consideration*"²⁵² në këmbim të asaj për të cilën është angazhuar. Përsa i përket kushteve të vlefshmërisë së kontratës, të metat e shfaqjes së vullnetit si lajthimi, pohimet e pasakta dhe abuzimi me influencën sjellin zgjidhjen ose zgjidhjen e mundshme të kontratës në dy raste: **së pari**, në rast lajthimi të dyanshëm dhe **së dyti**, rasti kur lajthimi është bërë vetëm nga njëra palë dhe që ka të bëjë me cilësitë thelbësore të objektit të kontratës ose kur ka të bëjë me identitetin e personit. Pohimet e pasakta "*misrepresentation*"²⁵³ kanë pasojë të ndryshme sipas rrethanave: **së pari**, nëse këto pohime janë bërë në mashtrim, viktimë mund të fitojë dëmshpërblim sepse përbën një delikt si dhe anulimin e kontratës sepse bëhet fjalë për cënimin e kontratës. **Së dyti**: nëse është bërë në mirëbesim por si pasojë e pakujdesisë, viktimë mund të zgjedhë midis prishjes së kontratës dhe dëmshpërblimit. Duhet thënë se edhe pakujdesia është delikt, ajo është e prezumuar dhe i duhet autorit të pohimeve të pasakta të provojë se nuk ka pasur pakujdesi. **Së treti**: nëse është bërë në mirëbesim dhe nuk ka të bëjë me pakujdesi kontrata është plotësisht e vlefshme. Abuzimi me influencën "*undue influence*" që janë respektivisht nocione të common-law dhe të equity, mund të sjellin cënimin e kontratës. Në raste të shkeljes së kontratës pala e dëmtuar mund të zgjedhë të mos pranojë vazhdimin e kontratës dhe të kërkojë kthimin e shpenzimeve të saj "*prishjen e njëanshme të*

²⁵⁰ Zweigert & Kotz "Njohuri për të drejtën e krahasuar", Skanderbeg books, tiranë 2008, fq 203-217

²⁵¹ Po aty

²⁵² Po aty, fq 106

²⁵³ Po aty

*kontratës*²⁵⁴”, kjo e drejtë duhet të ushtrohet menjëherë pasi pala tjetër të mos ketë zbatuar kontratën ose ti kërkojë gjykatësit pagesën e një shume të barabartë më fitimin e padrejtë të palës tjetër.

Common law kërkon patjetër formalitetin e ***kontratës për shitjen*** e sendeve të paluajtshme. Në rast të kundërt, veprimi juridik është e pavlefshme. Equity nuk e kërkon formalitetin si në rastin e common law, d.m.th. veprimi juridik është i vlefshëm, edhe nëse nuk është lidhur me shkrim, por me kusht, që pagesa të jetë kryer²⁵⁵.

Pronësia mbi tokë mund të fitohet përmes shitjes së tokës. Për të qenë e vlefshme shitja dhe pronësia mbi tokën, ***kontrata e shitjes*** në tërësi duhet të jetë ***me shkrim*** të nënshkruar në emër të të dy palëve. Kjo kontratë është e vlefshme dhe efektive kundër shitësit. Për të qenë i siguruar blerësi mund të regjistrojë kontratën në Regjistrin e Tokës dhe kështu të jetë i mbrojtur kundër të gjithë të tjerëve. Kjo nënkupton ato probleme që dalin përmes blerësit dhe shitësit²⁵⁶.

4.4.2 Kontrata e shitjes së mallrave

Kontrata e shitjes së mallrave është një kontratë me anë të së cilës shitësi bie dakort të transferojë mallrat dhe pronësinë e tyre, blerësit në shkëmbim të çmimit të rënë dakort. Kontrata e shitjes mund të jetë absolute ose me kusht. Kontrata e shitjes do të quhet e përfunduar kur pronësia e mallit është transferuar nga shitësi te blerësi.

Kur në bazë të një kontrate shitje, transferimi i pronës në mallit në bazë të marrëveshjes do të kalohet në një kohë të ardhshme me plotësimin e disa kushteve kontrata e shitjes do të quhet kontratë shitje me kusht. Kontrata e shitjes me kusht bëhet një shitje e plotë, kur me kalimin e kohës, plotësohen kushtet për të cilat është rënë dakort, dhe si pasoj bëhet edhe transferimi i pronës së mallit. E drejta kontraktore angleze e rregullon me ligje të

²⁵⁴ Michel Fromont, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009, fq 107

²⁵⁵ Lawson and Rudden, The law of Property, edicioni i tretë, faqja 83.

²⁵⁶ Po aty.

përgjithshme zotësinë për të blerë dhe për të shitur si dhe aftësinë për të transferuar dhe të marrë pronën në dorëzim²⁵⁷.

4.4.3 Kontrata e shitjes me kusht sipas legjislacionit anglez

Një kontratë shitje me kusht është një marrëveshje e cila bëhet midis palëve në kontratë për shitjen e mallrave. Në pamje të parë kjo lloj kontrate duket e njëjtë si çdo kontratë që ka të bëjë me shitjen e mallrave për faktin se një shitës merr çmimin për mallrat e shitura dhe blerësi merr mallrat për të cilat ka paguar çmimin. Megjithatë, ka një dallim kryesor mes të një kontrate shitjeje me kusht dhe çdo kontratë tjetër për shitjen e mallrave. Dallimi kryesor i kontratës së shitjes me kusht është se kjo lloj kontrate përfshin situatën ku një shitës do të shesë mallrat në një konsumator, por titullin e mallrave do të mbahet në burim nga shitësi derisa të gjitha pagesat për mallrat janë bërë nga ana e blerësit. Lidhja e kontratës së shitjes me kusht në Angli dhe Uells rregullohet nga Akti i Kredisë Konsumatore²⁵⁸. Akti i Kredisë Konsumatore parashikon kërkesat strikte në lidhje me formën dhe përmbajtjen e marrëveshjeve të kushtëzuar të shitjes. Palët pjesëmarrëse në këtë lloj kontrate duhet t'i përmbahet kërkesave të mëposhtme: Marrëveshja duhet të jetë në formë të shkruar si dhe të përmbajë një deklaratë ku parashikon se ajo rregullohet nga Akti i Kredisë Konsumatore. Marrëveshja duhet të përmbajë informacionin e përcaktuar duke përfshirë: Normat vjetore, Përqindjet e interesit, Shumën e kredisë, Çmimi në të holla, Datat dhe shuma e dorëzuar. Marrëveshja duhet të përpilohet në një format të caktuar. Si dhe duhet ti njohi të drejtën e anulimit debitorit në rastin ku marrëveshja është nënshkruar larg nga ambjetet tregtare të kreditorit. Të drejtat e anulimit duhet të përcaktohen qartë në marrëveshjen aktuale. Marrëveshja duhet të përpilohet në më shumë se një kopje, në mënyrë që një kopje të marrëveshjes ti dorëzohet debitorit.

²⁵⁷ Sale of Goods Act 1979, Contract of sale:

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54/part/II/crossheading/contract-of-sale>

²⁵⁸ National Consumer Credit Protection Act 2009; Shiko aktin në:

<http://www.comlaw.gov.au/Details/C2014C00411>

4.4.4 Dallimi midis shitjes me këste dhe shitjes me kusht

Në shumicën e rasteve kontrata e shitjes me kusht është e rregulluar paralelisht me marrëveshjen për shitjen me këste. Të dyja këto kontrata janë të rregulluar nga Akti i Kredisë Konsumatore. Dallimi kryesor në mes tyre, është se në bazë të një marrëveshje të blerjes me këste konsumatorit i kalon automatikisht pronësia e mallrave. Nga ana tjetër sipas kontratës së shitjes me kusht transferimi i titullit të mallrave ndodh automatikisht pas plotësimit të kushtit. Në shumicën e rasteve, kushti sipas marrëveshjes së shitjes së kushtëzuar është kur shuma e plotë është paguar.

4.4.5 Dallimi midis shitjes me kredi dhe shitjes me këste

Një kontratë shitje me kredi ka një formë të ngjashme ligjore me kontratën e shitjes me kusht. Megjithatë, midis tyre ekziston një dallim thelbësor. Ky ndryshim është se në bazë të një marrëveshje të shitjes me kredi blerësi i mallrave bëhet menjëherë pronar i tyre. Kjo lloj kontrate ka si motiv të saj kryesor parimin *"blej tani, dhe paguaj më vonë"*. Në këtë kontratë blerësi gjendet në një situatë të tillë ku blerësi do të marrë pronësinë e mallrave dhe pastaj të paguajë çmimin me këste. Kjo kontratë ndryshon nga shitja me kusht, ku blerësi do të marrë pronësinë e mallrave vetëm kur të jenë plotësuar të gjitha kushtet e pagesës.

Çfarë ndodh nëse blerësi i cili ka lidhur një kontratë shitjeje me kusht nuk arin të kryejë të gjitha pagesat sipas marrëveshjes së renë dakort?

Kur një individ lidh një kontratë shitje me kredi ose një kontratë shitje me kusht, lidhja e kontratës gjithmonë është e shoqëruar nga elementët e mirëbesimit, përsa i përket detyrimit të blerësit në lidhje me përmbushjen e të gjitha pagesave. Megjithatë, nëse një individ është në vonesë me shlyerjen e pagesave përsa i përket kontratës së shitjes me kredi dhe asaj me kusht kreditori mund ti lind e drejta që të rimarri mallrat që ka shitur. Por nëse një individ ka paguar tashmë më shumë se një e treta e totalit të detyrueshëm sipas marrëveshjes së lidhur, atëherë kreditori duhet ti drejtohet që të jetë në gjendje të kërkoj mallin e blerë. Kreditori në këtë rast nuk mundet thjesht të paraqitet në shtëpinë e individit

dhe të rimarrë mallin e blerë. Por edhe nëse një individ ka paguar më pak se një e treta e totalit të obligueshëm sipas marrëveshjes kreditori ende do ti duhet një urdhër nga gjykata për të marrë mallin nga ‘‘çdo ambjent’’ që ato ndodhen.

4.4.6 Shitja e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit Anglez

Statuti i mashtrimeve, një ligj i miratuar fillimisht në Angli në vitin 1677, tani i miratuar në disa forma në 50 shtete të ndryshme, thekson se kontrata të caktuara, duke përfshirë edhe ato të cilat transferojnë të drejta mbi pasuritë e paluajtshme, duhet të hartohen dhe të lidhen me shkrim në mënyrë që të jenë të zbatueshme. Transferimet e pronave të paluajtshme kryhen nga një proces me dy hapa. Hapi i parë është kontrata e shitjes. Hapi i dytë është mbyllja ose përfundimi i kontratës së shitjes. Në hapin e dytë bëhet edhe kalimi i dokumentacionit që bënë kalimin e pronësisë. Statuti i mashtrimeve dikton se një kontratë për transferimin e një interesi në pasuritë të paluajtshme duhet të jetë me shkrim dhe duhet të nënshkruhet nga pala kundër të cilës kontrata është duke u zbatuar, përndryshe, kontrata është e pazbatueshme. Për më tepër, kontrata duhet të përmbajë të gjitha kushtet materiale të marrëveshjes që kontrata të jetë e zbatueshme. Termat materiale në çfarëdo lloj kontrate për transferimin e kontratës së pasurive të paluajtshme përfshijë identifikimin e transferuesit, një përshkrim të pronës, termat dhe kushtet e transferimit, duke përfshirë çmimin, nëse është rënë dakord për të²⁵⁹.

²⁵⁹ Shiko: Common Auctions Conditions for auctions of real estate in England and Wales Edition 3. Royal Institution of Chartered Surveyors, 2009; <http://www.nava.org.uk/media/610773/common-auction-conditions-aug-2009-1-.pdf>

4.5 Kontrata e shitjes e rregulluar në legjislacionit Amerikan

E drejta kontraktore në legjislacionin Amerikan është e rregulluar nga tre burime kryesore. Burim i parë i së drejtës kontraktore ashtu siç është përshkruar nga raporti i dytë²⁶⁰ mbi kontratat e vitit 1981²⁶¹, mbetet Common Law, i cili është i krijuar nga gjykatat përmes interpretimit të fakteve dhe rrethanave të mëparshme. Burimi i dytë i së drejtës private është ligji mbi kontratat e Shtetit Federal e vitit 1887-ës²⁶². Burimi i tretë i cili është edhe më i pasuri, përbëhet nga ligjet e shteteve. Ligji më i rëndësishëm është Kodi i Unifikuar i Tregtisë "UCC"²⁶³, i cili është burimi kryesor që regullon fushën e kontratave në shumë vende.

Kodi i Unifikuar i Tregtisë (UCC), është botuar për herë të parë në 1952, dhe është një nga aktet uniformë që janë miratuar për të harmonizuar të drejtën kontraktore dhe transaksionet e tjera komerciale në 50 shtete, të Shteteve të Bashkuara të Amerikës. Qëllimi i unifikimit të ligjeve të secilit shtet është i rëndësishëm për shkak se kryerja e transaksioneve tregtare, shtrihen përtej një shteti të caktuar. Për shembull: mallrat mund të jenë prodhuar në shtetin A, deponohen në shtetin B, mund të shiten nga Shteti C dhe të dorëzohen në shtetin D. Në këtë kuptim Kodi i Unifikuar i Tregtisë (UCC) e ka arritur qëllimin e tij kryesor për unifikimin e ligjeve tregtare dhe, në të njëjtën kohë, u ka krijuar shteteve fleksibilitetin për të zbatuar kushtet lokale duke modifikuar tekstin e UCC-së i cili është miratuar në secilin shtet. Kodi i Unifikuar i Tregtisë merret kryesisht me transaksionet që përfshijnë pronën personale (pronë e luajtshme), si dhe sendet e paluajtshme. Qëllim tjetër i Kodit të Unifikuar të Tregtisë, ishte modernizimi i të drejtës kontraktore si dhe të lejonte përjashtimisht përdorimin e të drejtës zakonore në kontratat ndërmjet tregtarëve. UCC-ja është akti më i gjatë dhe më i përpunuar midis akteve uniforme. Kodi ka qenë një projekt afat-gjatë i përbashkët midis Konferencës Kombëtare të Komisionerëve të Ligjeve

²⁶⁰Gregory E. Maggs, The Restatement (Second) of Contracts and the Modern Development of Contract Law: Artikulli e gjeni në: <http://docs.law.gwu.edu/facweb/gmaggs/pubs/ipse.htm>

²⁶¹ Shiko: Restatement (Second) Of Contracts, <https://home.comcast.net/~rnhauck/BusLaw/201RestConts.pdf>

²⁶² Gregory C.Sisk, "The Jurisdiction of the Court of Federal Claims and Forum Shopping in Money Claims Against the Federal Government": Artikulli e gjeni në: http://ilj.law.indiana.edu/articles/88/88_1_Sisk.pdf

²⁶³ Shiko: Uniform Commercial Code: <http://uniformcommercialcode.uslegal.com/>

Uniforme Shtetërore (NCCUSL²⁶⁴) dhe Institutit Amerikan të Ligjit (ALI²⁶⁵), i cili filloi të hartojë variantin e saj të parë në 1942. Kodi i Unifikuar i Tregtisë nuk përbën ligjin e zbatuar drejtpërdrejt për të drejtën kontraktore, por shërben si një rekomandim për ndryshimet ligjeve që duhet të miratohet nga secili shtet. Pasi miratohet, UCC-ja bëhet pjesë e kodifikimit në kodet statutoire të secilit shtet. Çdo shtet mund të miratojë Kodin e Unifikuar të Tregtisë fjalë për fjalë ashtu siç është shkruar nga (ALI) dhe (NCCUSL), ose dhe mund të miratohet me ndryshime specifike. Përfundim nga ky rast bëjnë ato ndryshime të vogla, të cilat mund të pengojnë seriozisht objektivin e kodit për të promovuar njëtrajtshmërinë e ligjit në mesin e shteteve të ndryshme²⁶⁶. Përshembull shteti i Luizianës e ka miratuar pjesërisht Kodin dhe nuk ka miratuar pjesën e dytë të tij mbi shitjet e ndërtesave civile dhe tregtare²⁶⁷.

4.5.1 Forma e lidhjes së Kontratës së shitjes në legjislacionin Amerikan

E drejta amerikane i ka mbetur besnike parimit të nevojës së paraqitjes me shkrim të të gjithë kontratave të rëndësishme ku pa dyshim që kontrata e shitjes zë vendin e parë. Që të ketë një kontratë duhet që oferta e bërë të pranohet plotësisht nga personi të cilit i drejtohet. Oferta nuk është e detyrueshme për personin që e ka bërë atë me përjashtim të rastit kur ajo është pranuar nga pala tjetër në afatet e parashikuara por ajo mund të tërhiqet në çdo moment në qoftese nuk është pranuar akoma nga pala tjetër. Përsa i përket formës në bazë të ligjeve që zbatohen në të gjitha shtetet përveç, Merilendit, Meksikës së re dhe Luizianës, forma me shkrim është e nevojshme për kontratat afati i të cilave e tejkalon kohëzgjatjen një vjeçare, kontratat mbi pasuritë e paluajtshme si dhe kontratat mbi një garanci. Forma me shkrim është e detyrueshme edhe për shitje mallrash mbi 500 \$, si dhe shitjen e letrave me vlerë²⁶⁸. Në mungesë të dokumentit të shkruar, debitori mund të

²⁶⁴ Shiko; Uniform Law Commission;

<http://www.uniformlawcommission.com/Narrative.aspx?title=About%20the%20ULC>

²⁶⁵ The American Law Institute – UCC 2007 Edition.

http://www.ali.org/index.cfm?fuseaction=publications.fpage&node_id=86&product_code=1UCCOTC07

²⁶⁶ Uniform Commercial Code, <http://uniformcommercialcode.uslegal.com/>

²⁶⁷ Michel Fromont, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papyrus, Tiranë, 2009, fq 132

²⁶⁸ Po aty, fq 129

pretendojë se kontrata nuk është e zbatueshme duke u mbështetur në mungesën e kontratës me shkrim. Përsa i përket efekteve të kontratës, interpretimi i saj bëhet me përpjekjen për ti dhënë kuptim të arsyeshëm klauzolave që kane formuluar palët. Përsa u përket pasojave ndaj të tretëve, e drejta amerikane ka marrë një pozicion të kundërt me atë të së drejtës angleze; ku përfituesi i tretë mund të kërkojë në gjykatë fitimin e parashikuar. Sanksionet që lindin nga mospërmbushja e kontratës varen gjithmon nëse kjo mospërmbushje është tërësore apo e pjesëshme. Statuti i mashtrimeve²⁶⁹ është një parim i përbashkët ligjor që pengon ekzekutimin e kontratave të lidhura me marrveshje fjale, përsa i përket kontratave të shitjes së tokës, shitjes së mallrave me një vlerë më të madhe se 500 \$, ose kontratat që janë të paafta për të ekzekutuar plotësisht brenda një viti. Përsa i përket kushteve të kontratave të cilat nuk janë lidhur në formën e shkruar mund të jetë e pamundur për ti provuar, duke paraqitur vështirësi në zbatimin e tyre. Kontratat me shkrim mund të reduktojnë ose të eliminojnë konfuzionin dhe mbrojnë interesat e biznesit apo individit. Përsa i përket lidhjes së kontratave të mësipërme në formën e pashkruar ato duhet të shmangen.

4.5.2 Shitja e sendeve të paluajtshme sipas legjislacionit Amerikan

Konvertimi i barabartë dhe i drejtë është një doktrinë e të drejtës së pronësisë së pasurive të paluajtshme²⁷⁰. Sipas kësaj doktrine një blerës i një pasurie të paluajtshme bëhet pronari barabartë mbi titullin e pronës në momentin që ai nënshkruan një kontratë e cila e detyron atë për të blerë tokën në një datë të mëvonshme. Gjatë kësaj periudhe shitësi mban titullin ligjor të pronës deri para datës së tjetërsimit të pasurisë. Por interesi i blerësit për pronësinë e tokës konsiderohet , më tepër një pasuri personale, një e drejtë për pagesën e parave se sa një e drejtë për pronën²⁷¹. Pas kësaj, rreziku i humbjes i transferohet blerësit. Në qoftë se

²⁶⁹ Shiko: U.C.C. - ARTICLE 2 - SALES (2002), § 2-201. Formal Requirements; Statute of Frauds: Shkarko ligjin në: <http://www.law.cornell.edu/ucc/2>

²⁷⁰ Shiko: Linda S. Hume, "Real Estate Contracts and the Doctrine of Equitable Conversion in Washington: Dispelling the Ashford Cloud ; Artikulli e gjeni në: <http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1169&context=sulr>

²⁷¹ Shiko: Review: The Essence of Property Law Fundamentals of Modern Real Property Law, 3d Edition. By Edward H. Rabin and Roberta Rosenthal Kwall. New York: Foundation Press, 1992. Pp. xvi, 1092.

shtëpia e cila gjendet mbi pronën digjet pasi kontrata është nënshkruar, por përpara se prona ti kalohet blerësit, ky i fundit do të duhet të paguajë çmimin e rënë dakord për blerjes për tokës. Çështje të tilla mund dhe duhet të shmangen nga palët duke përcaktuar në kontratë çastin e kalimit të rrezikut si dhe palën që do të mbajë përgjegjësinë për humbjen në rastin e dukurive të tilla. Rregulli i mësipërm është një rregull i përgjithshëm dhe ndryshon nga njëri juridiksion në tjetrin. Nëse njëra nga palët vdes pasi kontrata për shitjen e pronës të jetë ekzekutuar, në këtë rast doktrina do të rregullohet sipas intereseve të palës që do ti kalojnë trashëgimtarëve të tij. Për shembull, shitësi i lë pronën djalit dhe pasurinë personale vajzës së tij. Në qoftë se shitësi vdes pas nënshkrimit të kontratës për kalimin e pronësisë nga blerësi, interesi i shitësit në këtë rast do të trajtohet si pronë personale, dhe të ardhurat nga shitja do të kalonin vajzës së tij. Shteti i Nju Jorkut nuk e njeh doktrinën e konvertimit të barabartë. Në Nju Jork, për sa kohë që blerësi është pa faj, rreziku i humbjes i mbetet shitësit derisa blerësi merr titullin apo posedimin e sendit²⁷².

Sipas ligjit vendor të unifikuar për blerjen dhe kalimin e rrezikut i cili është i hartuar nga Konferenca Kombëtare e Komisionerëve mbi Unifikimin e Ligjeve Shtetërore (NCCUSL)²⁷³ në 1935, humbjet rastësore që ndodhin gjatë periudhës së nënshkrimit të kontratës i kalojnë shitësit, përveç kur blerësi ka marrë posedimin e sendit para ekzekutimit të kontratës. Ligji vendor i unifikuar për blerjen dhe kalimin e rrezikut (UVPRA)²⁷⁴ mohon doktrinën Konvertimit të barabartë, pasi ajo ndikohet nga rreziku i lidhur me humbjen. Rreziku i humbjes së sendit i kalon personit i cili e ka sendin në posedim në momentin e shkaktimit të dëmit sepse ai person është në pozitë më të mirë për t'u kujdesur për pronën²⁷⁵.

Reviewed by Vada Waters Lindsey; Artikulli e gjeni në:

<http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1601&context=sulr>

²⁷² Shiko: N.Y. General Obligations Law 5-1311 – Uniform Vendor and Purchaser Risk Act;

http://www.lawserver.com/law/state/new-york/ny-laws/ny_general_obligations_law_5-1311

²⁷³ Shiko: National Conference of Commissioners on Uniform State Laws (NCCUSL); Qëllimi i kësaj organizate është që të diskutojë dhe debatojë se cilat fusha ligjore kërkojnë të unifikohen midis shteteve dhe territoreve që i përkasin juridiksionit të përbashkët. Rezultatet e këtyre diskutimeve kanë sjellë dhe unifikimin e Kodit të Unifikuar të Tregtisë.

http://www.law.cornell.edu/wex/national_conference_of_commissioners_on_uniform_state_laws_nccusl

²⁷⁴ Uniform Vendor and Purchaser Risk Act; <http://definitions.uslegal.com/u/uniform-vendor-and-purchaser-risk-act/>

²⁷⁵ Shiko: Search N.Y. GOB. LAW § 5-1311 : NY Code - Section 5-1311: Uniform vendor and purchaser risk act; Shkarko Aktin në: <http://codes.lp.findlaw.com/nycode/GOB/5/13/5-1311>

Në përgjithësi, dispozitat e ligjit vendor të unifikuar për blerjen dhe kalimin e rezikut mund të ndryshohen ose të shmangen në lidhje me kontratën për shitjen e Tokës. Sipas seksionit 5-1311, të ligjit vendor të unifikuar për blerjen dhe kalimin e rezikut çdo kontratë për blerjen dhe shitjen ose këmbimin e pasurive të paluajtshme do të interpretohet, përveç nëse kontrata parashikon shprehimisht ndryshe, duke përfshirë një marrëveshje që palët do të kenë të drejtat dhe detyrat e mëposhtme:

- a) Kur as titulli ligjor dhe as posedimi i lëndës së kontratës nuk është transferuar tek blerësi:
1. Në qoftë se i gjithë ose një pjesë e sendit objekt i kontratës është shkatërruar pa fajin e blerësit ose i është shpronësuar, shitësi nuk mund të zbatojë kontratën, dhe blerësi ka të drejtë të rifitoj çdo pjesë të çmimit që ai ka paguar; në të kundërt shitësi nuk do të mund të privohet nga çdo e drejte që të mbulojë dëmet kundër blerësin për çdo shkelje të kontratës nga ana e tij përpara shkatërrimit ose marrjes së sendit.
 2. Në qoftë se një pjesë e parëndësishme e sendit është marrë ose është shkatërruar pa fajin e blerësit, as shitësi as blerësi nuk është i privuar nga e drejta për të zbatuar kontratën në këtë rast kontrata do të zbatohet, deri në masën e dëmit të shkaktuar duke kërkuar një zvogëlim të çmimit të blerjes²⁷⁶.

Gjykata e Apelit të Kalifornisë²⁷⁷, në lidhje me shitjen e pasurive të paluajtshme është shprehur për çështjen e ngritur me objekt konstatimin e vlefshmërisë së dispozitave të marrëveshjes të kushtëzuar të shitjes së pronës së paluajtshme që vërteton se në rast vonese nga blerësi, ai konsiderohet një qiramarrës i pronës. Më 12 qershor 1974, paditësi ka paraqitur ankesën e tij në Gjykatën Komunale të INGLEWOOD.

Një kopje e marrëveshjes me shkrim që palët kanë lidhur më parë midis tyre i është bashkangjitur ankesës. Ajo përbëhet nga një kontratë e kushtëzuar e shitjes së pronës së paluajtshme e datës 1 dhjetor 1971. Paditësi është shitësi dhe të pandehurit janë blerësit.

²⁷⁶ Shiko: California Law Review, Volume 36, Issue 3, "Uniform Vendor and Purchaser Risk Act: Effect on California Law"; Artikullin e gjeni në:

<http://scholarship.law.berkeley.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3525&context=californialawreview>

²⁷⁷ Civ. No. 46348. Court of Appeals of California, Second Appellate District, Division One. September 17, 1975, Shiko vendimin në: <http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/3d/51/446.html>

Çmimi i blerjes për të cilin palët kanë rënë dakort është 49,500 \$ i cili do të paguej me këste, 355\$ në muaj nga blerësit. Ndërkohë blerësit janë venë në posedim të pronës.

Paragrafi 11 i marrëveshjes thotë se : "Në rast të dështimit të blerjes së pagesës nga blerësi në përputhje me ndonjë nga kushtet e kësaj marrëveshjeje, shitësi do të njoftojë blerësit me shkrim brenda dhjetë ditëve dhe nëse blerësi dështon në pagesën e çmimit 10 ditë pas marrjes së njoftimit, shitësi do të lirohet nga të gjitha obligimet sipas kësaj marrëveshjeje". Të gjitha të drejtat e blerësit sipas kësaj marrëveshjeje do të ndërpriten, dhe të gjitha paratë që janë paguara deri në atë kohë nga blerësi i përkasin shitësit si qira dhe kompensim për përdorimin e pronës së patundshme. Shitësit në këtë rast ka të drejtën e kthimit të posedimit të menjëhershëm të sendit të tij. Paditësi i ka dërguar një njoftim të pandehurit ku i kërkon: kthimin e pronës; qiranë për periudhën 1 mars 1974 deri në 20 Maj 1974 në shumën prej 933,20 \$; Dëmet në shkallën prej 11,66 \$ në ditë nga 21 maj 1974; taksat e papaguara pronësore 444,10 \$; si dhe tarifat e avokatëve prej 175 \$. Më 19 qershor 1974, ankesa është dorëzuar, së bashku me një thirrje për një përgjigje brenda pesë ditëve. Gjykata komunale është shprehur se juridiksioni i saj është i vlefshëm kur vlera e pronës nuk i tejkalon 5,000 \$ ndërkohë që kontrata e shitjes nga palët është vlerësuar nga ana e palëve në shumën 49,500 \$.

4.5.3 Kontrata e shitjes me këste në Amerikë

Kontrata e shitjes me këste është një kontratë në të cilën, blerësi merr posedimin e pronës menjëherë por nuk e merr titullin e pronësisë derisa të jenë bërë të gjitha pagesat e kësteve të rëna dakort²⁷⁸. Përsa i përket kontratës së shitjes së pasurive të paluajtshme me këste ajo historikisht, është përdorur nga shitësit për të financuar shitjet e tokës kur nuk kishte asnjë financim institucional në disponim ose kur blerësit nuk mund të plotësojnë kriteret e huadhënies institucionale ose për shkak të normave të larta të interesit nga këta të fundit. Kontratat e shitjes me këste të tokës ishin shumë popullore në fund të viteve 1970 dhe fillim të viteve 1980. Kontratat e shitjes me këste të tokës filluan të mos përdoren më

²⁷⁸ U.C.C. - ARTICLE 2 - SALES (2002) › Part 6. Breach, Repudiation and Excuse › § 2-612. "Installment contract"; Breach. <http://www.law.cornell.edu/ucc/2/2-612>

aq shumë kur kërkesat për kredi të zbutura filluan të miratohen me normat e interesit nën 8%. Kontratat e shitjes me këste filluan të rikthehen fuqishëm në treg pas vitit 2006.

Një kontratë shitje me këste për shitjen e mallrave me pakicë është paksa e ndryshme nga një kontratë kredie. Të dyja këto kontrata ofrojnë mënyra për të blerë një send, përshembull një makinë, duke rënë dakord për të bërë pagesat me këste me kalimin e kohës²⁷⁹.

Por një kredi është një transaksion mes blerësit dhe një banke ose një institucioni financiar huadhënës ku blerësi përdor huanë e marë për të blerë makinën dhe bie dakort për të shlyer bilancin e kredisë plus interesin. Një kontratë shitje me këste për mallrat me pakicë, nga ana tjetër, është një transaksion mes blerësit dhe tregtarit të makinës ku blerësi bie dakort për të paguar shitësin, (tregtarin) për makinën me kalimin e kohës, duke paguar me këste si vlerën e makinës plus interesin²⁸⁰.

²⁷⁹ Installment Contracts and Seller Financing – Alternatives for Selling Real Estate in Today's Financial Market; <http://lockyeartitle.com/pdfs/October2008.pdf>

²⁸⁰ Civ. A. No. 12083. Appellate Department, Superior Court, Los Angeles. Feb. 26, 1969. Shiko Vendimin në: <http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/2d/270/supp913.html>

5. Kontrata e Shitjes e Parashikuar në Marrëveshjen Ndërkombëtare të (CISG)

5.1 Vështrim i shkurtër historik

Konventa e Kombeve të Bashkuara mbi Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG)²⁸¹ ka qënë e njohur si përpjekja më e suksesshme për të bashkuar një zonë të gjerë të ligjit komercial në nivel ndërkombëtar. (CISG) është rezultat i një përpjekje legislative që filloi në fillim të shekullit të XX-të. Përgatitja e një ligji uniformë për shitjen ndërkombëtare të mallrave filloi në vitin 1930 në Institutin Ndërkombëtar për Unifikimin e së Drejtës Private (UNIDROIT)²⁸² në Romë. Pas një ndërprerje të gjatë të punës si rezultat i Luftës së Dytë Botërore, drafti u paraqit në konferencën diplomatike në Hagë, në vitin 1964, e cila miratoi dy konventa, e para për shitjen ndërkombëtare të mallrave dhe e dyta në formimin e kontratave për shitjen ndërkombëtare të mallrave. Këto konventa ishin objekt i kritikave, pasi ato kishin reflektuar kryesisht traditat ligjore dhe realitetet ekonomike të Evropës Perëndimore, e cila ishte rajoni që kishte kontribuar më aktivisht në përgatitjen e tyre. Si rezultat i kësaj, një nga detyrat e para të ndërmarra nga (UNCITRAL)²⁸³ ishte nisma për të studiuar dy konventat dhe për të konstatuar modifikimet të cilat mund të sillnin një pranim të gjerë nga Vendet e sistemeve të ndryshme ligjore, sociale dhe ekonomike. Rezultati i këtij studimi ishte miratimi nga konferenca diplomatike më 11 prill të vitit 1980 në Vjenë i Konventës së Kombeve të Bashkuara mbi Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave, e cila kombinon objektin e dy konventave të mëparshme²⁸⁴. (CISG) referohet si Konventa e Vjenës (por nuk duhet të

²⁸¹“United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods”, <http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/sales/cisg/V1056997-CISG-e-book.pdf>

²⁸²Instituti Ndërkombëtar për Unifikimin e së drejtës private (UNIDROIT) është një Organizatë e pavarur ndërqeveritar me seli në Romë, themeluar në 1926 si një organ ndihmës i Lidhjes së Kombeve. Instituti pas abdikimit të Lidhjes, është, ri-themeluar në vitin 1940 mbi bazën e një marrëveshjeje shumëpalëshe, Statutin e UNIDROIT. Qëllimi i tij është studimi i metodave për modernizimin, harmonizimin dhe bashkërendimin ndërmjet shteteve për të arritur unifikimin e së drejtës private dhe në mënyrë të veçantë të ligjit tregtar.

²⁸³ United Nations Commission on International Trade Law, (UNCITRAL), është themeluar nga Asambleja e Përgjithshme e Kombeve të Bashkuara me Rezolutën 2205 (XXI) të datës 17 dhjetor 1966. Që nga themelimi i saj, UNCITRAL ka qënë e njohur si organi kryesor juridik i Kombeve të Bashkuara në fushën e të drejtës ndërkombëtare të tregtisë. Për më shumë shiko: <http://www.uncitral.org/> “A Guide to UNCITRAL Basic facts about the United Nations Commission on International Trade Law”.

²⁸⁴ United Nations Convention On Contracts For The International Sale Of Goods (1980) (CISG).

ngatërrohet me traktatet e tjera të nënshkuara në Vjenë). Ajo erdhi në fuqi si një traktat shumëpalësh më 1 janar 1988, pasi u ratifikua nga 11 vende firmëtare²⁸⁵. Traktati synon të reduktojë pengesat për tregtinë ndërkombëtare, veçanërisht ato që lidhen me zgjedhjen e çështjeve të ligjit, duke krijuar rregulla substanciale që rregullojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratat e shitjes ndërkombëtare. (CISG) është një projekt i Komisionit të Kombeve të Bashkuara mbi Ligjin e Tregtisë Ndërkombëtare (UNCITRAL). Qëllimi i këtij projekti ishte krijimi i një Konventë që do të tërheqë pjesëmarrjen e gjerë në rregullat uniforme të shitjes ndërkombëtare të mallrave. Teksti i Konventë është finalizuar dhe miratuar në gjashtë gjuhë zyrtare të Kombeve të Bashkuara. Shqipëria ka aderuar në Konventën e Kombeve të Bashkuara për Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG) në vitin 2009²⁸⁶. Deri në 6 mars 2013 konventa është ratifikuar nga 79 vendet që përbëjnë një pjesë të konsiderueshme të tregtisë botërore, ku përfshihen edhe (vendet e marrëveshjes (CEFTA)²⁸⁷. Tregtia e bërë nga këto vende përbën 3/4 e tregtisë botërore ku 80% e shkëmbimeve tregtare së shitblerjeve të mallrave, eksporteve dhe importeve i referohen si bazë ligjore Konventës²⁸⁸.

5.1.2 Fusha e Zbatimit të Konventës

Konventa ka gjithësej 101 nene dhe është e ndarë në katër pjesë. Pjesa e parë (nenet 1-13) merret me fushëveprimin e zbatimit të Konventës dhe dispozitat e përgjithshme. Pjesa Dytë (nenet 14-24) përmban rregulla që rregullojnë formimin e kontratave ndërkombëtare të

²⁸⁵Shtetet e para firmëtare ishin: Argjentina, Kina, Egjypti, Franca, Hungaria, Italia, Letuania, Siria, Shtetet e Bashkuara, Jugosllavia dhe Zambia.

²⁸⁶ Ligji Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublicës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”. Botuar në fletoren zyrtare nr. 37 datë 2 Prill, 2009. Për më shumë shiko: www.qpz.gov.al

²⁸⁷ CEFTA (Central European Free Trade Agreement) është një marrëveshje e tregtisë se lire ne të cilën marrin pjesë tetë vende të rajonit të Ballkanit Perëndimor: Kosova, Shqipëria, Maqedonia, Mali i Zi, Serbia, Bosnja dhe Hercegovina, Kroacia dhe Moldavia. Shiko për më shumë: <http://www.ceftatradeportal.com>

²⁸⁸Neni 122 i Kushtetutës së Rr.SH sanksion: “Çdo marrëveshje ndërkombëtare e ratifikuar përbën pjesë të sistemit të brendshëm juridik pasi botohet në Fletoren Zyrtare të Republikës së Shqipërisë. Ajo zbatohet në mënyrë të drejtpërdrejtë, përveç rasteve kur nuk është e vetëzbatueshme dhe zbatimi i saj kërkon nxjerrjen e një ligji. Një marrëveshje ndërkombëtare e ratifikuar me ligj ka epërsi mbi ligjet e vendit që nuk pajtohen me të. Normat e nxjerra prej një organizate ndërkombëtare kanë epërsi, në rast konflikti, mbi të drejtën e vendit, kur në marrëveshjen e ratifikuar nga Republika e Shqipërisë për pjesëmarrjen në atë organizatë, parashikohet shprehimisht zbatimi i drejtpërdrejtë i normave të nxjerra prej asaj”

shitjes së mallrave. Pjesa e tretë (nenet 25-88) merret me të drejtat substanciale dhe detyrimet e blerësit dhe shitësit që rrjedhin nga kontrata. Pjesa e katërt (nenet 89-101) përmban dispozitat finale, klauzolat e së cilës parashikojnë çështje të tilla si hyrja në fuqi si dhe rezervat e lejuara në rastin e zbatimit të Konventës në rastet ku dy Shtete palë kanë ligje të ngjashme për të njëjtin objekt.

Neni 1 i ligjit Nr.10/092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublicës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”, (që këtu e tutje Konventa), sanksionon se kjo konventë zbatohet për kontratat e shitjes së mallrave ndërmjet palëve për të cilat vendet e biznesit janë në shtete të ndryshme ose kur rregullat e së drejtës ndërkombëtare private kërkojnë zbatimin e ligjit të një shteti kontraktues. Kjo konventë zbatohet për palët me shtetësi të ndryshme që kryejnë veprimtari tregtare në vende të ndryshme. Ndër të tjera në dispozitat e CISG janë adresuar çështje të tilla të rëndësishme si: interpretimi i marrëveshjes e palëve, përputhshmëria e mallrave dhe pretendimet e palëve të treta, dëmshpërblimi për shkeljen e kontratës nga shitësi, pagimi i çmimit, marrja në dorëzim e mallit nga blerësi, dëmshpërblime për shkeljen e kontratës nga blerësi, kalimi i rrezikut për mallrat e shitura, detyrimet e shitësit e blerësit, shkeljet e parakohshme dhe kontrata me këste, ruajtja e mallrave, dorezimi i mallrave dhe dhënia e dokumenteve, vendi dhe data e pagesës si dhe përjashtimi nga përgjegjësia për dështimin në dorëzimin e mallrave për shkaqe madhore²⁸⁹.

5.1.3 Çasti i Lidhjes së Kontratës së Shitjes Sipas Konventës

Përcaktimi i çastit të lidhjes së kontratës ka një rëndësi shumë të madhe, pasi që nga ky moment do të lindin për palët pasoja juridike, që sjellin të drejta dhe detyrime të caktuara. Një nga elementët e vlefshmerisë së kontratës është padyshim shfaqja e vullnetit. Në këtë kuptim një kontratë do të quhet e lidhur kur vullnetet e kundërta të palëve do të përputhen²⁹⁰. Për përcaktimin e çastit të lidhjes së kontratës çështja paraqitet e tjeshtë kur palët janë të pranishme dhe në këto raste pranuesi e shpreh mendimin e tij aty për aty.

²⁸⁹ Schlechtriem Peter, “Uniform Sales Law - The Un-Convention On Contracts For The International Sale Of Goods”, Artikululli i gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/schlechtriem-02.html>

²⁹⁰ Neni 663 i të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994,

Ndërsa përcaktimi i këtij momenti ndërlikohet në rastin e personave jo të pranishëm në momentin e lidhjes së saj. Problemi në këtë rast ka të bëjë me momentin se kur janë shprehur vullnetet e palëve. Meqënëse palët mund të ndodhen në vende të ndryshme, kuptohet se shfaqja e vullnetit nga ana e pranuesit kalon nëpër disa faza që janë: shprehja e vullnetit, dërgimi i përgjigjes nga ana e pranuesit, mbërritja e përgjigjes tek propozuesi, si dhe marrja dëni efektivisht nga propozuesi mbi propozimin e bërë²⁹¹. Sipas Konventës së Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave” një propozim për lidhjen e një kontrate, drejtuar një apo më shumë personave specifikë përbën një ofertë, në qoftë se ajo është mjaft e qartë dhe tregon qëllimin e ofruesit për ta lidhur në rast pranimi. Një propozim është mjaft i qartë nëse tregon mallrat dhe shprehimisht ose tërthorazi cakton ose parashikon kushtet për përcaktimin e sasisë dhe çmimit²⁹². Një ofertë bëhet efektive, kur ajo i dorëzohet personit që i bëhet oferta. Një ofertë, mund të tërhiqet në qoftë se tërheqja i dorëzohet personit që i bëhet oferta para apo në të njëjtën kohë si oferta²⁹³. Që një ofertë të quhet e pranuar duhet që personit të cilit i është drejtuar oferta ta miratojë atë. Heshtja ose mosveprimi nuk është se barazohen në këtë rast me pranimin. Një pranim i një oferte sipas Konventës bëhet efektiv në momentin kur njoftimi i miratimit arrin te ofertuesi. Pranimi në këtë rast nuk është efektiv në qoftë se njoftimi i miratimit nuk arrin te ofertuesi brenda kohës që ai ka përcaktuar ose, kur koha nuk është përcaktuar, brenda një kohe të arsyeshme, ku rëndësi e veçantë i është dhënë kushteve të veprimit, duke përfshirë shpejtësinë e mjeteve të komunikimit të përdorura nga ofertuesi. Një ofertë verbale duhet të pranohet menjëherë, përveç kur rrethanat tregojnë të kundërtën. Megjithatë, nëse, në bazë të ofertës apo si rezultat i praktikave të përcaktuara nga palët ndërmjet tyre, personi që merr ofertën mund të tregojë miratim nëpërmjet kryerjes së një veprimi, si transporti i mallrave ose pagimi i çmimit, pa njoftuar ofertuesin, në këtë rast pranimi është efektiv në momentin kur kryhet veprimi, me kusht që ky veprim të kryhet brenda periudhës kohore të përcaktuar²⁹⁴. Një përgjigje ndaj ofertës e cila tregon të jetë një

²⁹¹ Semini M, “E drejta e Detyrimeve, pjesa e përgjithshme“, Skanderbeg books, Tiranë, 2010

²⁹² Neni 14 i Ligjit Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Republikës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”

²⁹³ Po aty neni 15.

²⁹⁴ Nenet 16-18 të Ligjit Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Republikës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”

pranim, por përfshin shtesa, kufizime ose modifikime të tjera është një refuzim i ofertës dhe përbën një kundërofertë, pra një ofertë të re. Megjithatë, një përgjigje ndaj një oferte e cila tregon të jetë një pranim, por përmban kushte shtesë apo të ndryshme, të cilat nuk ndryshojnë materialisht kushtet e ofertës përbën një pranim, përveç kur ofertuesi, pa shumë vonesë, kundërshton gojarisht mospërputhjet ose dërgon një njoftim për këtë qëllim. Në qoftë se ai nuk kundërshton në këtë mënyrë, kushtet e kontratës janë kushtet e ofertës me modifikimet që përmban pranimi. Kushtet shtesë apo të ndryshme që kanë të bëjnë, ndër të tjera, me çmimin, pagesën, cilësinë dhe sasinë e mallrave, vendin dhe kohën e dorëzimit, shtrirjen e përgjegjësisë së njërës palë ndaj tjetrës ose zgjidhjen e mosmarrëveshjeve konsiderohen se ndryshojnë materialisht kushtet e ofertës²⁹⁵. Përsa i përket tërheqjes nga pranimi, ky i fundit mund të tërhiqet në qoftë se tërheqja i dorëzohet ofertuesit para, ose në të njëjtën kohë, kur pranimi do të ishte bërë efektiv. Dispozitat e konventës sanksionojnë se një kontratë do të quhet e lidhur në momentin kur një pranim i një oferte bëhet efektiv në përputhje me dispozitat e saj²⁹⁶. Përsa i përket çastit të lidhjes së kontratës legjislativi ynë civil pranon si çast të lidhjes së saj momentin kur propozuesit i ka mbërritur përgjigjja për pranim nga pala tjetër²⁹⁷.

5.1.4 Detyrimet e Shitësit dhe të Blerësit në Kontratën e Shitjes të parashikuar nga Konventa

Konventa parashikon detyrime për palët në kontratën e lidhur sipas kushteve të saj. Sipas nenit 30 të konventës, shitësi duhet t'i dorëzojë dhe të transferojë pronësinë e mallrave si dhe çdo dokument tjetër të nevojshëm. Detyrimet kryesore të shitësit të parashikuara në konventë konsistojnë në: dorëzimin e mallrave te transportuesi i parë për transferimin te blerësi, në venien e mallrave në dispozicion të blerësit në vendin e rënë dakort, në çastin e lidhjes së kontratës. Gjithashtu shitësi duhet ta informojë blerësin mbi dërgesën duke specifikuar mallrat si dhe të dorëzojë mallrat e përcaktueshme nga kontrata, në datën e

²⁹⁵ Po aty neni 19.

²⁹⁶ Po aty neni 23.

²⁹⁷ Nenet 665/2 dhe 667/1 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994,

caktuar ose në çdo rast tjetër, brenda një kohe të arsyeshme mbas lidhjes së kontratës. Përsa i përket sasisë dhe cilësisë së dorëzimit të mallrave shitësi duhet të dorëzojë mallra të cilat janë në sasinë, cilësinë dhe përshkrimin e kërkuar në kontratë dhe të cilat mbyllen ose paketohen në mënyrën e kërkuar nga kontrata. Shitësi është i detyruar t'i dorëzojë mallrat që nuk janë subjekt i kërkesave nga një palë e tretë për shkeljen e të drejtat e pronësisë industriale ose intelektuale në shtetin ku mallrat janë për t'u shitur. Përsa i përket pagimit të çmimit blerësi nuk detyrohet të paguajë çmimin deri sa ai të ketë mundësinë të ekzaminojë mallrat, përveç kur procedurat e rëna dakord për dorëzim ose pagim nga palët janë kontradiktore me këtë mundësi²⁹⁸. Konventa parashikon gjithashtu çastin se kur rreziku kalon nga shitësi tek blerësi. Por ashtu si vihet re edhe në praktikë shumica e kontratave përcaktojnë detyrimet e shitësit dhe të blerësit në momentin e dorëzimit të mallit, duke e lidhur këtë me elemnetin e dërgesës si përshembull kontratat “FOB dhe CIF”²⁹⁹ parashikuar nga “Inkotermat”³⁰⁰. Neni 36 të konventës sanksionon se shitësi është përgjegjes në përputhje me kontratën dhe Konventën për çdo mospërputhje e cila ekziston në kohën kur rreziku kalon te blerësi, megjithëse mospërputhja bëhet e qartë vetëm pas kësaj kohe. Përsa i përket detyrimeve të blerësit koventa parashikon se detyrimi kryesor i blerësit është pagimi i çmimit të mallrave dhe t'i marrë ato në dorëzim siç kërkohet nga kontrata. Detyrimi i blerësit për marrjen në dorëzim konsiston së pari në kryerjen e të gjitha veprimeve të cilat mund të priten në mënyrë të arsyeshme prej tij me qëllim që të mundësojnë shitësin të bëjë dorëzimin dhe së dyti në marrjen në dorëzim të tyre³⁰¹. Koventa rezulton se siguron një ekuilibër të kujdesshëm ndërmjet interesave të blerësi

²⁹⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods , neni 58/3

²⁹⁹International Commercial Terms: Inkotermat kanë të bëjnë me sistemin e rregullave të kodifikuara nga Dhoma e Tregtisë Ndërkombëtare për interpretimin e termave tregtare, që i ofrojnë operatorëve një sistem të shpejtë për përcaktimin në mënyrë të saktë të detyrimeve që lindin në fushën e kontratave të shitjes ndërkombëtare.

³⁰⁰FOB: Free on Board, parashikon se shitësi duhet të dorëzojë mallrat tek një transportues i përcaktuar, të lira nga risku dhe shpenzimet për blerësin. Përmbledh paktet me anë të të cilëve parashikohet që Blerësi të paguaj transportin për itinerarin kryesor dhe gjithashtu të marrë përsipër rreziqet për humbjen e mallit nga momenti që malli i dorëzohet transportuesit.

CIF: Cost, Insurance and Freight, parashikon se mbi Shitësin rëndon kostoja e transportit (dhe eventualisht edhe mbulimi me siguracion), por nuk përfshihen rreziqet e humbjeve dhe/ose të avarive, të cilat janë në ngarkim të Blerësit, pas kalimit të mallit në bordin e anijes në portin e ngarkimit. Për më shume shiko:<http://www.iccwbo.org>

³⁰¹Neni 53 i Ligjit Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublicës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”

dhe të shitësit duke frymëzuar në këtë drejtim edhe ligjet reformuese të kontratës në nivel kombëtar.

5.1.5 Llojet kontratave të shitjes për të cilat nuk zbatohet Konventa

Në bazë të dispozitave të Konventës, rezultojnë të përjashtuara nga kontrata e shitjes një sërë mallrash. Përsa i përket kufizimeve të zbatimeve të Konventës, këto kufizime vlejnë vetëm për shitjet ndërkombëtare të mallrave komerciale. Në këtë kuptim shitja e mallrave duhet të këtë karakter ndërkombëtar. Një shitje konsiderohet si "ndërkombëtare" në qoftë se palët në këtë kontratë i përkasin shteteve të ndryshme. Duke qënë se Konventa mbulon shitjen e mallrave, ajo nuk mund të zbatohet për kontratat që përfshijnë shërbime. Kur kontrata përfshin dy elemente të mallrave dhe shërbimeve, Konventa do të zbatohet nëse "pjesa mbizotëruese e detyrimeve të palës e cila furnizon mallrat konsiston në furnizimin e punës apo të shërbimeve të tjera"³⁰². Së fundi, Kjo Konventë nuk zbatohet për shitjet e mallrave të blera për përdorim personal, familjar apo shtëpiak, përveç kur shitësi në çdo kohë para ose gjatë lidhjes së kontratës, nuk e dinte dhe as nuk duhet të ketë ditur se mallrat ishin blerë për njërin nga këto përdorime: me ankand; në ekzekutim ose në të kundërt nga autoriteti i ligjit; e kapitaleve, aksioneve, letrave me vlerë të investimeve, instrumenteve të negociueshme ose para; e anijeve, mjeteve lundruese, mjeteve lundruese me jastëk ajri, avionëve; e energjisë elektrike³⁰³. Përsa i përket raportit me të drejtën ndërkombëtare private dhe të ligjit ekzistues të brendshëm, Konventa vlen vetëm për transaksionet ndërkombëtare dhe shmang rekursin ndaj rregullave të së drejtës ndërkombëtare private për ato kontrata që bien nën fushën e saj të aplikimit. Kontratat ndërkombëtare që bien jashtë fushës së zbatimit të Konventës, si dhe kontratat që i nënshtrohen një zgjedhje të vlefshme të një ligji tjetër, nuk do të ndikohen nga Konventa. Përsa i përket kontratave të brendshme të shitjes ato nuk janë të prekura nga dispozitat e (CISG), në këtë kuptim ato mbeten të rregullohen nga legjislacioni civil i vetë shteteve.

³⁰² Po aty neni 3

³⁰³ Po aty neni 2

5.1.6 Interpretimi i kontratës së shitjes sipas Konventës

Në interpretimin e Konventës së Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”, vëmendje duhet t’i kushtohet karakterit të saj ndërkombëtar dhe respektimin e mirëbesimit në tregtinë ndërkombëtare³⁰⁴. Konventa e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave” nuk ka parashikuar asnjë gjykatë speciale e cila të bëjë interpretimin e dispozitave të saj. Në çdo rast interpretimi i dispozitave të Konventës është bërë nga gjykatat kombëtare dhe panele të arbitrazhit që kanë juridiksion në mosmarrëveshjet mbi transaksionet që rregullohen nga kjo Konventë. Për të arritur qëllimin e saj vetë Konventa kërkon që ajo të interpretohet me synimin për të ruajtur karakterin e vet ndërkombëtar dhe atë të uniformitetit. Mosmarrëveshjet mbi interpretimin e (CISG) duhet të zgjidhen duke aplikuar parimet e përgjithshme të Konventës dhe kur nuk mund të zgjidhet në bazë të këtyre parimeve atëherë, mosmarrëveshjet do të zgjidhen duke zbatuar rregullat e të drejtës ndërkombëtare private³⁰⁵. Përsa i përket zbatimit uniformë të Konventës ai paraqitet problematik për shkak të ngurrimit të gjykatave për të përdorur "zgjidhje të adoptuara në të njëjtën mënyrë për të njëjtën çështje nga gjykatat në vendet e tjera". Një problematik tjetër në lidhje me interpretimin ka të bëjë me prirjen e natyrshme që kanë gjyqtarët në lidhje me interpretimin e Konventës duke përdorur më shumë parimet dhe praktikat e njohura për ta nga shteti i tyre sesa duke u përpjekur për të aplikuar parimet e përgjithshme të Konventës ose rregullave të së drejtës ndërkombëtare private. Përsa i përket kritikave në lidhje me interpretimin e Konventës kanë të bëjnë me mungesën e një mekanizmi për përditësimin e dispozitave, si dhe mos pasja e asnjë paneli ndërkombëtar për të zgjidhur çështjet e interpretimit. Gjithashtu konventa konsiderohet e paplotë në lidhje me mungesën e

³⁰⁴Neni 7/1Ligjit Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Republikës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”

³⁰⁵Ligj Nr.10 428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private”, i nxjere ne përputhje me Rregulloren (EC) nr.593/2008 e Parlamentit European dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet kontraktore", dhe Rregulloren (EC) nr.864/2007 e Parlamentit European dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet jashtëkontraktore".

parashikimit të rregullimit të vlefshmërinë së kontratës, si dhe mosparashikimit të kontratave elektronike.

5.1.7 Dallimet e Konventës me legjislacionin vendas dhe SHBA-së

Në varësi të vendit, CISG mund të përfaqësojë ndryshime të vogla apo të rëndësishme nga legjislacioni vendor që lidhet me shitjen e mallrave, dhe në këtë rast mund të ofrojë përfitime të rëndësishme për kompanitë e një shteti kontraktues që kryen transaksione me mallrat e importit në shtete të tjera që kanë ratifikuar Konventën. Në SHBA, 50 shtete kanë miratuar një legjislacion të përbashkët të referuara si Kodi i Unifikuar i Tregtisë (U.C.C.)³⁰⁶. Kodi i Unifikuar i Tregtisë në përgjithësi është i ngjashëm me (CISG) por ndryshon nga ky i fundit në disa aspekte, që reflektojnë tipare më të përgjithshme të sistemit amerikan të drejtësisë. Kjo përsa i përket çastit të lidhjes së kontratës duke iu referuar fazave të lidhjes së saj, ofertimit dhe pranimit³⁰⁷. Kushtet e vlefshmërisë së pranimit sipas Konventës, duhet të jenë të tilla që ato të jenë pranuar nga ofertuesi. Por në fakt një rregull i tillë është i ngjashëm në shumë juridiksione civile. Nga ana tjetër, në sistemin ligjor amerikan shpesh vlen e ashtuquajtuara teoria “deposit in the mail” e nisjes më postë, ose rregulli i “deposit acceptance”- i depozitimit të pranimit³⁰⁸.

Përsa i përket formës shkresore të lidhjes së kontratës përveç kur specifikohet ndryshe nga një shtet që ratifikon Konventën, kjo e fundit nuk kërkon që një kontratë shitje të lidhet në një formë shkresore. E drejta amerikane i ka mbetur besnike parimit të nevojës së paraqitjes me shkrim të të gjithë kontratave të rëndësishme ku pa dyshim që kontrata e shitjes zë vendin e parë. Që të ketë një kontratë duhet që oferta e bërë të pranohet plotësisht nga personi të cilit i drejtohet. Oferta nuk është e detyrueshme për personin që e ka bërë atë me përjashtim të rastit kur ajo është pranuar nga pala tjetër në afatet e parashikuara por ajo mund të tërhiqet në çdo moment në qoftese nuk është pranuar akoma nga pala tjetër. Përsa i përket formës, forma me shkrim është e detyrueshme edhe për shitje mallrash mbi 500 \$,

³⁰⁶Uniform Commercial Code, <http://www.law.cornell.edu>

³⁰⁷Semini M, “E drejta e Detyrimeve”, pjesa e përgjithshme“, Skanderbeg books, Tiranë, 2010

³⁰⁸Po aty

si dhe shitjen e letrave me vlerë Megjithatë, për shkak se SHBA ka ratifikuar Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”, në këtë vend ajo ka forcën e ligjit federal dhe ka supermaci përmbi ligjin e shteteve të veçanta që zbatojnë Kodin e Unifikuar të Tregtisë³⁰⁹. Parimi themelor i lirisë kontraktore në shitjen ndërkombëtare të mallrave njihet nga disa dispozita të Konventës të cilat lejojnë palët të përjashtojnë, ndryshojnë efektin ose të heqin dorë nga zbatimi i ndonjë prej dispozitave të kësaj Konvente. Ky përjashtim do të ndodhë, për shembull, në qoftë se palët zgjedhin ligjin e një Shteti Kontraktues si ligj i zbatueshëm në kontratë. Në lidhje me këtë parim neni 11 i konventës parashikon se një kontratë shitje nuk ka nevojë që të lidhet ose të provohet me shkrim dhe nuk i nënshtrohet ndonjë kërkesë tjetër në lidhje me formën. Ajo mund të provohet me çdo mjet, duke përfshirë dëshmitarë, përveç rasteve të parashikuara në nenin 96 të konventës ku parashikohet se një shtet kontraktues, legjislacioni i të cilit kërkon që kontratat e shitjes të lidhen ose të evidentohen me shkrim, mund të bëjë në çdo kohë një deklaram në përputhje me nenin 12, se çdo dispozitë që lejon lidhjen, ndryshimin ose përfundimin e një kontratë shitje në çdo formë tjetër krahas asaj me shkrim, atëherë nuk zbatohet kur çdo palë ka vendin e biznesit në atë shtet.

5.1.8 Avantazhet dhe Disavantazhet e Konventës së Kombeve të Bashkuara për Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG).

Kontrata e shitjes është shtylla kurrizore e tregtisë ndërkombëtare në të gjitha vendet, pavarësisht traditës së tyre ligjore ose nivelin e zhvillimit ekonomik. (CISG) është konsideruar për këtë arsye një nga Konventat kryesore të tregtisë ndërkombëtare të ligjit universal për të cilat adoptimi është i dëshirueshëm. Konventa shërben për të kapërcyer vështirësitë ligjore dhe për të hedhur themelet për përmirësimin e shitjes ndërkombëtare të mallrave, mes shumë shteteve që kanë miratuar këtë Konventë. Në këtë kuptim adaptimi i rregullave të njëjta, të cilat rregullojnë kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave dhe që marrin parasysh sistemet e ndryshme sociale, ekonomike dhe ligjore kontribuon në heqjen e barrierave ligjore në tregtinë ndërkombëtare duke nxitur zhvillimin e saj. Qëllimi i

³⁰⁹ Michel Fromont, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009 fq 152

(CISG) është që të sigurojë një regjim modern, uniforme dhe të drejtë për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave. Kështu, (CISG) kontribuon ndjeshëm për futjen e sigurisë në shkëmbimet tregtare dhe në rënien e kostove të transaksioneve të kryera midis paleve. Konventa është një instrument elastik, që pranon termat e rëna dakord mes paleve, praktikat që kanë vendosur ato me njera-tjetren si dhe termat që kane ditur apo që duhet të kenë ditur palet. Rregullat baze të Konventës, të cilat janë të njëjta për tregtarët e vendeve të cilët e kanë bërë pjesë të tyre këtë dokumuent, u shërbejnë mbi të gjitha tregtareve të nivelit të vogël e të mesëm pasi janë pikërisht këto kompani të vogla tregtare që kanë më pak mundësi të paguajnë tarifat e larta të juristëve dhe avokateve apo të hartojnë kontrata komplekse. Padyshim që një nga avantazhet e kësaj Konventë është edhe liria e formës³¹⁰ së lidhjes së kontratës, ku konventa nuk ka parashikuar nevojën për të respektuar një formë precize për lidhjen e kontratës, kjo gjë do të thotë se nuk ekzistojnë kërkesa ligjore të tjera shtesë të cilat duhen respektuar. Mëgjithatë për të shmangur pasiguritë që mund të vijnë në këtë rast nga kjo liri, Konventa mbulon gjerësisht edhe shkeljen e kontratave dhe masat ligjore përkatëse, që vihen në dispozicion për zhdëmtimin e palëve.

Në lidhje me sa me sipër rikutojmë edhe njëherë se: Konventa e Kombeve të Bashkuara mbi Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG) është e njohur si përpjekja më e suksesshme për të bashkuar një zonë të gjerë të ligjit komercial në nivel ndërkombëtar. Konventa synon të reduktojë pengesat për tregtinë ndërkombëtare, veçanërisht ato që lidhen me zgjedhjen e çështjeve të ligjit, duke krijuar rregulla substanciale që rregullojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratat e shitjes ndërkombëtare. Vendet të cilat kanë ratifikuar Konventën përbëjnë 3/4 e tregtisë botërore ku 80% e shkëmbimeve tregtare së shitblerjeve të mallrave, i referohen si bazë ligjore kësaj Konvente. Ndër të tjera në lidhje me kontratën e shitjes në dispozitat e CISG janë adresuar çështje të tilla të rëndësishme si: interpretimi i marrëveshjes e palëve, dëmshpërblimi për shkeljen e kontratës nga shitësi, pagimi i çmimit, marrja në dorëzim e mallit nga blerësi, kalimi i rrezikut për mallrat e shitura, detyrimet e shitësit e blerësit, shkeljet e parakohshme dhe kontrata me këste, ruajtja e mallrave, dorezimi i mallrave dhe

³¹⁰ Zweigert K. & Kötz H. "An introduction to comparative law", 3 edition, 1998, fq 345

dhënia e dokumenteve, vendi dhe data e pagesës si dhe përjashtimi nga përgjegjësia për dështimin në dorëzimin e mallrave për shkaqe madhore. Konventa i jep rëndësi edhe përcaktimit të çastit të lidhjes së kontratës kjo për vetë faktin se që nga ky moment do të lindin për palët pasoja juridike, që sjellin të drejta dhe detyrime të caktuara. Dispozitat e konventës sanksionojnë se një kontratë do të quhet e lidhur në momentin kur një pranim i një oferte bëhet efektiv në përputhje me dispozitat e saj. Në lidhje me këtë legjislacioni ynë civil pranon si çast të lidhjes së saj momentin kur propozuesit i ka mbërritur përgjigjja për pranim nga pala tjetër. Ashtu si është përmendur dhe më sipër Konventa parashikon detyrime për palët në kontratën e lidhur sipas kushteve të saj. Detyrimet kryesore të shitësit të parashikuara në konventë konsistojnë në: dorëzimin e mallrave të transportuesi i parë për transferimin të blerësi, në venien e mallrave në dispozicion të blerësit në vendin e rënë dakort, në çastin e lidhjes së kontratës. Përsa i përket detyrimeve të blerësit konventa parashikon se detyrimi kryesor i blerësit është pagimi i çmimit të mallrave dhe t'i marrë ato në dorëzim siç kërkohet nga kontrata. Në bazë të dispozitave të Konventës, rezultojnë të përjashtuara nga kontrata e shitjes një sërë mallrash të tilla si mallrat e blera për përdorim personal, familjar apo shtëpiak, gjithashtu Konventa nuk mund të zbatohet për kontratat që përfshijnë shërbime. Përsa i përket interpretimit të Konventës së Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”, vëmendje duhet t'i kushtohet karakterit të saj ndërkombëtar dhe respektimin e mirëbesimit në tregtinë ndërkombëtare. Megjithatë Konventa nuk ka parashikuar asnjë gjykatë speciale e cila të bëjë interpretimin e dispozitave të saj. Në çdo rast interpretimi i dispozitave të Konventës është bërë nga gjykatat kombëtare dhe panele të arbitrazhit që kanë juridiksion në mosmarrëveshjet mbi transaksionet që rregullohen nga kjo Konventë. Një problematik tjetër në lidhje me interpretimin ka të bëjë me prirjen e natyrshme që kanë gjyqtarët në lidhje me interpretimin e Konventës duke përdorur më shumë parimet dhe praktikatat e njohura për ta nga shteti i tyre sesa duke u përpjekur për të aplikuar parimet e përgjithshme të Konventës ose rregullave të së drejtës ndërkombëtare private. Përsa i përket kritikave në lidhje me Konventën ajo konsiderohet e paplotë në lidhje me mungesën e parashikimit të rregullimit të vlefshmërinë së kontratës, si dhe mosparashikimit të kontratave elektronike.

5.2 Inkotermi si një formë e standardizimit në Ligjin e Shitjes Ndërkombëtare

Kontratat e shitjes ndërkombëtare kanë nevoja shumë specifike që burojnë nga shumëllojshmëria e sistemeve ligjore të cilat zbatohen për kontrata të tilla. Përveç ligjit të harmonizuar, praktikat e zakonit tregtar janë në gjendje për të trajtuar shumë nga këto nevoja. Praktikët e zakonit tregtar supozohen të jenë, të qarta, të sigurt dhe efikase si dhe pritet të jenë të njohura dhe të aplikohen nga tregtarët në tregtinë e zhvilluar në një rajon të veçantë. Për këtë qëllim praktikët e zakonit tregtar plotësojnë një funksion automatik të harmonizimit.

Megjithatë, kur një praktikë tregtare nuk gëzon zbatimim të njëjtë në të gjitha degët e tregtisë funksioni i harmonizimit tregtar me anë të zakoneve e praktikave tregtare është i kufizuar, siç është rasti i termave tregtare. Termat tregtarë pasqyrojnë zakonet dhe praktikët tregtarë të cilat janë zhvilluar me kalimin e kohës në mënyrë për të lehtësuar tregtinë dhe transportimin e mallrave nga njëri vend në tjetrin. Ato rregullojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve (shitësit dhe blerësit) si dhe detyrimet e lidhura me kalimin e rrezikut. Kushtet e Tregtisë mohojnë nevojën për të përpunuar dispozita e kontrata të gjata dhe shfaqin nevojën e formave të shkurtuara të kontratave të shitjes. Edhe pse ata ofrojnë një shprehje uniforme të termave tregtar, kuptimi i termave të tregtisë ka tendencë të ndryshojë nga vendi në vend, nga rajoni në rajon, ose nga një degë e tregtisë në tjetrën. Në këtë kuptim Inkotermat janë një përpjekje për të standartizuar përkufizimet e termave tregtarë me qëllim përdorimin e zakoneve dhe praktikave më të qëndrueshme tregtare.

Qëllimi i këtij kapitulli është të hulumtojë efikasitetin e Inkotermave si një formë e standartizimit në të drejtën ndërkombëtare të shitjes. Për qëllime të studimit fokusi është i kufizuar në kalimin e rrezikut. Edhe pse ligjet kombëtare zakonisht kanë një rrezik të parazgjedhur për shkak të regjimit ligjor të vendit, tregtarët ende preferojnë të rregullojnë rrezikun me anë të termave të tregtisë. Një analizë e kalimit të rrezikut të disa sistemeve të përzgjedhur do të tregojë se secili ka kuptimin e vet të këtyre termave të tregtisë. Konventa e Kombeve të Bashkuara mbi Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG) nuk i referohet termave të tregtisë, por shumë komentues kanë arritur në përfundimin se kalimi i rrezikut në (CISG) është në përputhje me Inkotermat.

Për të përcaktuar efikasitetin e Incoterms si formë e standartizimit në të drejtën ndërkombëtare të shitjes, studimi ekzaminon karakteristikat e tyre, natyrën ligjore si dhe shtrirjen dhe qëllimin e funksionimit të tyre. Theks i veçantë është vendosur në bashkëveprim ndërmjet CISG dhe Incoterms dhe mundësinë e disa formave të ndërveprimit dhe bashkëpunimit midis dy instrumenteve. Është konstatuar se bashkëpunimi ndërmjet Incoterms dhe CISG i shton vlerën të drejtës ndërkombëtare të shitjeve duke rritur efikasitetin e një transaksioni të biznesit ndërkombëtar dhe duke lehtësuar tregtinë ndërkombëtare.

5.2.1 Pengesa ligjore për shitjen ndërkombëtare

Gjatë tre dekadave të fundit tregëtia ndërkombëtare është rritur shumë. Globalizimi është një nga faktorët më të rëndësishme që kanë kontribuar në këtë rritje. Formimi i rajoneve njësisë ekonomike dhe politike si dhe heqja e kufizimeve rregullatore në tregti midis vendeve të ndryshme ka lehtësuar tregtinë ndërkombëtare për një shtrirje më të madhe.

Mundësitë e realizimit të kontratave në mënyrë elektronike me telefaks, email ose me internet ka eliminuar kufizimet në distancë e në kohë dhe ka hapur tregjet e reja botërore, të cilat nga ana e tyre kanë çuar në një rritje të vëllimit të tregtisë ndërkombëtare.

Edhe pse një vend mund të rrisë të ardhurat e tij ekonomike nga mallrat e eksportit, është gjithashtu e vërtetë se shitjet ndërkombëtare i nënshtrohen pengesave ligjore që janë drejtpërdrejt të lidhura me natyrën ndërkombëtare të transaksioneve. Çdo kontratë është e rregulluar nga një sistem ligjor në fuqi. Kur lind një mosmarrëveshje është shpesh e paqartë se ligji i cilit vend do të rregullojë transaksionin, se cilës gjykatë do ti drejtohem për zgjidhjen e mosmarrëveshjes, ose nëse zgjidhja e konfliktit në rrugë gjyqësore do të jetë më e favorshme për të gjitha palët. Shumëllojshmëria e sistemeve ligjore përkatëse rezulton problematike jo vetëm gjatë tratativave dhe transaksioneve tregtare por shfaqen problematike edhe për sa i përket të drejtatve dhe detyrimeve të palëve në kontratë. Edhe pse palët janë në përgjithësi të lirë të zgjedhin ligjin e zbatueshëm në kontratën e tyre, në praktikë, zgjedhja e një sistemi ligjor shpesh nuk parashikohet në kontratë. Nëse palët nuk zgjedhin se cili do të jetë ligji i aplikueshëm, kjo i hap rrugën zgjidhjes së konfliktit nga gjykatat kombëtare ose gjykata e arbitrazhit për vendosjen e ligjit tij, duke përdorur ligjet

dhe parimet e njohura të së drejtës ndërkombëtare private. Kjo nënkupton një proces gjykimor jashtëzakonisht të komplikuar dhe të shtrenjtë, rezultatet e të cilit mund jenë shpesh kaotike dhe të paqarta. Palët kontraktuese, për këtë arsye, do të mund të ballafaqohen me paqartësi se cili sistem rregullon mosmarrëveshjen e tyre kontraktuale. Por edhe në qoftë se zgjedhja e ligjit është e qartë, ata ende mund të përballen me probleme për shkak të dallimeve në substancën e ligjeve kombëtare³¹¹. Për më tepër, aspekte të ndryshme të një Kontrate mund të rregullohen nga sisteme të ndryshme ligjore, të cilat mund ta komplikojnë situatën edhe më tej. Studiuesit gjithashtu thonë se shumica e ligjeve për shitjet vendore nuk marrin në konsideratë karakteristikat specifike të marrëdhënieve ekonomike ndërkombëtare. Ligjet e brendshme që rregullojnë kontratën e shitjes thjesht nuk janë përshtatur për situata ndërkombëtare. Shpesh ato janë shumë të përgjithësuara dhe të mbështetura në koncepte historike të cilat nuk adresojnë nevojat e tregtisë moderne. Përveç kësaj ato janë të dizenuara për të përmbushur nevojat ekonomike dhe sociale të shoqërive të veçanta dhe, për këtë arsye, nuk i zgjidhin nevojat e marrëdhënieve ndërnacionale. Rregullimi i këtyre ligjeve për nevojat e tregtisë ndërkombëtare mund të jetë penguar nga fakti që ligjet e brendshme janë të vështira për tu reformuar. Për më tepër, arbitrazhi është shpesh metoda e preferuar e zgjidhjes së konflikteve tregtare ndërkombëtare, e drejta kombëtare ka kontribuar pak në zhvillimin e ligjeve të brendshme në përputhje me nevojat e së drejtës tregtare. ***Duhet gjithashtu të mbahen parasysht*** se praktika moderne ndërkombëtare të biznesit ka zhvilluar forma komplekse dhe shpesh të përziera të kontratave të cilat nuk mund të klasifikohen lehtësisht nën llojet standarde të kontratave të rregulluara nga ligji kombëtar. Pavarësisht zhvillimeve moderne, ligji kombëtar rregullon kontratat tradicionale. Edhe pse rregullimi i transaksioneve të shitjes ndërkombëtare paraqet probleme të veçanta, nuk paraqet parimin e “*numerus clausus*”, i ashtuquajtur parim i kontratave të lejuara. Sipas këtij parimi, palët në qarkullimin civil lejohet të lidhin vetëm ato kontrata që parashikohen shprehimisht në ligj. Madje praktika jonë e “drejta shqiptare” dhe doktrina juridike mbi detyrimet shkon edhe me tutje, sepse lejon të lidhen edhe kontrata e marrëveshje jo të parashikuara shprehimisht në ligj, mjafton që përmbajtja e tyre të mos vij në kundërshtim me dispozitat e pjesës së përgjithshme të

³¹¹ Zweigert K. & Kötz H, “An introduction to comparative law”, 3 edition, 1998

Kodit Civil dhe ato të detyrimeve, si dhe me parimet e përgjithshme të së drejtës për probleme të tilla³¹².

5.2.2 Parimet dhe rregullat kryesore për efikasitetin ekonomik dhe autonominë e palëve.

Sipas parimit të lirisë kontratore, liria për të negociuar lirisht kontratat përbëjnë thelbin e të gjitha marrëdhënieve ekonomike ndërkombëtare. Liria kontraktore nxit bashkëpunimet dypaleshe duke imponuar zbatimin e marrëveshjeve të ndërsjellta (pacta sunt servanda)³¹³ marrëveshje të cilat vendosin sanksione mbi palët në rast moszbatimi të këtyre marrëveshjeve³¹⁴. Përveç rregullimit të sjelljes sociale, thuhet se ligji gjithashtu promovon shpërndarjen dhe koordinimin efikas të burimeve. Shumë prej doktrineve dhe institucioneve të ligjit mund të shpjegohen si përpjekje për të nxitur një efikasitet të tillë koordinimi.

Pra e drejta ndërkombëtare e shitjes duhet të orientohet drejt lehtësimit të një kontrate që do të maksimizojë fitimin dhe të minimizojë kostot e transaksionit. Ligji duhet të ofrojë një sërë termash të parazgjedhur të cilat palët nuk kanë për të negociuar. Në të njëjtën kohë, termat e parazgjedhur duhet të japin informacion mbi të papriturat që mund të lindin nga transaksioni, si dhe do të japë mundësinë palëve për të planifikuar ndjeshëm transaksionet e tyre. Në këto raste, palët shpesh mbështeten në rregullat e parazgjedhura të parashikuara në legjislacionin që rregullon kontratën ose në kontratat standarte³¹⁵. Rregullat e parashikuara duhet të adresojë çështjet themelore të përbashkëta për të gjitha kontratat e shitjes. Nëse rregullat e parashikuara të një sistemi të caktuar ligjor janë efikase dhe reflektojnë synimet e përbashkëta të të dy palëve në kontratë, kjo do të kufizojë shpenzimet e bisedimeve duke rritur efikasitetin e përgjithshëm të transaksionit. Palët për këtë arsye nuk do të duhet të negociojnë për të gjitha aspektet kontraktuale. Duke ofruar rregullat e

³¹² Semini M, "E drejta e detyrimeve dhe kontratave", pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tirane, 2010.

³¹³ Kalia A, "E drejta Ndërkombëtare Private", Seiko, Tiranë 2010

³¹⁴ Ruhl Giesela, "The Battle of the Forms: Comparative and Economic Observations" 2003 (24) *U Pa J Int'l Econ L* 189 210-211; e gjeni artikullin në

<http://scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1250&context=jil>

³¹⁵ Kronman & Posner Economics of Contract Law, artikullin e gjeni në:

<http://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3978&context=lcp>

parazgjedhura të cilat pasqyrojnë rezultatin për të cilin palët kanë negociuar³¹⁶, kjo do të kufizonte shpenzimet e bisedimeve duke rritur efikasitetin e përgjithshëm të transaksionit. Zakonisht rregullat e parazgjedhura rregullojnë çështje të formimit të kontratës dhe të vlefshmërisë, të tilla si lajthitja, detyrimet, shtrembërimi dhe ndikimi të panevojshëm i kontratës, zotësia e palëve për të kontraktuar, si dhe mundësia dhe ligjshmëria e performancës. Regjimi ligjor i kontratës së shitjes duhet të rregullojë më tej natyrën dhe cilësinë e lëndës së kontratës dhe të sigurojë udhëzime për përcaktimin e çmimit të kontratës. Për më tepër, rregullat ligjore duhet të përcaktojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve, për shembull koha dhe vendi i dorëzimit të mallit si dhe i pagesës. Këto rregulla duhet të rregullojnë rastet e shkeljes së kontratës dhe mjetet juridike në dispozicion për rastet e shkeljeve, rregullimin dhe transferimin e pronësisë së mallrave, të kalimit të rrezikut dhe të parashikojë pengesat që janë përtej kontrollit të palëve. Kur një rregullim ligjor i kontratës së shitjes është i paaftë për të rregulluar të gjitha këto aspekte në të njëjtën kohë, mangësitë do të plotësohen me parimet e përgjithshme të së drejtës së kontratës dhe madje edhe nga rregullat e tjera të drejtës materiale. Për të rritur efikasitetin e një sistemi ligjor, rregullat e të drejtës materiale duhet të jenë fleksibël dhe tu ofrojnë njerëzve të biznesit mundësi për të modifikuar apo përjashtuar çdo rregull të parazgjedhur që nuk i adresojnë nevojat e tyre specifike. Autonomia e palëve për më tepër ofron mundësinë e mbrojtjes së praktikave tregtare që palët kanë zhvilluar gjatë një marrëdhënie biznesi në një tregti të caktuar, i cili do të risë efikasitetin e përgjithshëm të transaksionit. Për shkak të natyrës shumë konkurruese të tregtisë ndërkombëtare dhe rrezikut të lartë financiar, është e rëndësishme që implikimet ligjore dhe pasojat e transaksioneve të jenë të qarta dhe të mos ketë pasiguri. Tregtia ndërkombëtare është një ekonomi që përpipet dhe ka synimin për të qenë fitimprurëse në këtë kuptim kërkon që, transaksionet të bëhen në kohën më të shkurtër të mundshme, me kosto sa më të ulët duke eliminuar keqkuptimet, pasigurinë dhe mosmarrëveshjet ligjore sa më shumë të jetë e mundur. E drejta ndërkombëtare e shitjes duhet pra, të sigurojë një nivel të lartë të sigurisë dhe të

³¹⁶Ayres Ian and Gertner Robert, `` Filling Gaps in complete Contracts: An Economic Theory of Defaults Rule``, artikulli në gjeni në:
http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2544&context=fss_papers

parashikueshmërisë për të lejuar palët për të strukturuar transaksionet e tyre të biznesit siç duhet³¹⁷. Palët nuk duhet vetëm të jenë të sigurt se marrëveshja e tyre do të jetë ligjërish e detyrueshme, por edhe që ata të kuptojnë se si kjo marrëveshje do të interpretohet nëse kundërshtohet³¹⁸. Një rregull ligjor duhet të jetë në gjendje të gjenerojë qartësi, jo vetëm për palët në kontratë, por edhe përsa i përket gjykatës ose arbitrit që ka për të aplikuar rregullin për zgjidhjen e një mosmarrëveshjeje³¹⁹. Nëse një rregull ligjor mund të minimizoj rrezikun, keqkuptimin pasigurinë dhe të sigurojë parashikueshmëri në rezultatin e një mosmarrëveshjeje, ajo ul kostot e transaksioneve dhe përmirëson efikasitetin e përgjithshëm të transaksionit.

Zakoni tregtar luan një rol të rëndësishëm në tregtinë ndërkombëtare³²⁰. Praktikën tregtare shpesh mbushin boshllëqet ligjore, të cilat palët nuk arrijnë ti parashikojnë në kontratë. Në këtë kuptim, zakoni tregtar jo vetëm plotëson një funksion interpretues për të vendosur se cili është qëllimi i palëve në kontratë, por edhe funksionon si e drejtë materiale kur ligjet e parashikuara nuk arrijnë të rregullojnë të gjitha të papriturat e mundshme. Përfshirja e zakoneve tregtare në një kontratë mund të zvogëlojë kostot e transaksionit. Inkorporimi i zakoneve dhe praktikave ndërkombëtare tregtare në një kontratë mund që ndonjëherë të jetë me kosto më efektive se termat kontraktuale të shprehur nga palët në kontratë, pasi që kjo e fundit mund të jetë përkthyer në gjuhë të huaj, e cila mund të rezultojë në gabime dhe keqkuptime. Zakoni tregtar gjithashtu lejon palët në një tregti të caktuar për të vendosur mbi praktikën që fillimisht mund të ketë qenë objekt i bisedimeve tregtare, por që më vonë janë rregulluar në mes anëtarëve të tregtisë deri në atë masë që negociatat nuk janë më të nevojshme për të zgjidhur përmbajtjen e zakonit³²¹. Ligji tregtar ndërkombëtar në masë të madhe është formuar nga palët e përfshira në tregtinë ndërkombëtare. Për shkak se palët kontraktuese duan të maksimizojnë gjithnjë fitimet e tyre, zakonet dhe praktikën tregtare u zhvilluan ndërkombëtarisht. Duke qënë se këto praktika janë ndjekur gjerësisht dhe

³¹⁷ Horn Norbert, "Uniformity And Diversity In The Law Of International Commercial Contract", Artikullin e gjeni në: <http://www.trans-lex.org/113800>

³¹⁸ Walt Steven, "Novelty and the Risks of Uniform Sales Law", Artikullin e gjeni: <http://www.j.u-tokyo.ac.jp/coelaw/download/Novelty%20and%20the%20Risks%20of%20Uniform%20Sales%20Law.pdf>

³¹⁹ Vasjari A, "Qartësia e të drejtës", Cikël leksionesh, UET, 2012

³²⁰ Shiko: Berman & Kaufman "The Law of International Commercial Transactions (Lex Mercatoria)" Artikullin e gjeni në: <http://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1322&context=auilr>

³²¹ Zweigert K. & Kötz H, "An introduction to comparative law", 3 edition, 1998

rregullisht në tregtinë ndërkombëtare, supozohet që të jenë të efektshme pasi praktikat joefikase nuk do të kishin rezistuar testit të kohës. Në të njëjtën kohë, supozohet se përmbajtja e praktikave të tilla është e sigurt dhe e qartë, përndryshe nuk do të ishte vendosur përdorimi gjerësisht i këtyre zakoneve dhe praktikave tregtare. Për këtë qëllim zakoni dhe praktika tregtare plotëson një funksion të harmonizimit, zbatimi i të cilave ekziston përtej kufijve fizikë dhe juridikë. Për të parandaluar konfuzionin dhe për të siguruar efikasitetin ekonomik, rregullat e ligjit pozitiv nuk duhet të devijojnë nga praktikat e vendosura zakonore, por duhet të jenë në përputhje me këto praktika. Kjo është kështu veçanërisht në rastin e tregtisë ndërkombëtare ku praktika të reja janë zhvilluar vazhdimisht. Është vërtetuar tashmë se rregullat e brendshme janë shpesh jashtë kontaktit me realitetin ekonomik të shitjes ndërkombëtare. Ideale do të ishte që rregullat të cilat rregullojnë shitjen ndërkombëtare duhet të jetë e lira nga kufizimet politike, sociale dhe ideologjike të ligjeve të brendshme dhe të fokusohen kryesisht në nevojat komerciale të palëve kontraktore³²². Mbi këtë bazë, praktikat moderne ndërkombëtare të biznesit, modernizuan transportin, teknikat dhe metodat elektronike të komunikimit të cilat duhet të njihen për tu përshtatur nga regjimi ligjor që rregullon një kontratë të shitjes ndërkombëtare.

Sot, pjesa më e madhe e mallrave të shitura ndërkombëtarisht transportohen me kontenierë. Është zakon ngarkimi i mallrave të eksportit në kontenierët e anijeve në vendin e biznesit të shitësit, për ti transportuar ato më pas te blerësit përmes një zinxhiri me mënyra të ndryshme të transportit që mund të përfshijnë kamionë dhe trena për të vazhduar më pas me anije ose avionë. Për këtë arsye mund të ndodhin dëmtime gjatë çdonjëres prej fazave të transportit. Në shumicën e rasteve është e vështirë, në mos e pamundur, për të vendosur saktësisht se kur janë dëmtuar mallrat e ndodhur në kontenierë gjatë kohës së transportit të tyre. Kjo krijon pasiguri se kush mbart riskun për dëmet³²³. Lloji i mallrave që shiten ndërkombëtarisht sot ndryshon dukshëm nga ato që janë shitur disa dekada më parë. Në fund të shekullit të njëzetë, si rezultat i globalizimit, grupi i ashtuquajtur "mallrat e

³²² Schmitthoff Clive Maximilian "The Law of International Trade", *Select Essays on International Trade Law* (1992), Artikulli në gjeni në:

http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform_Commercial_Law_Congress_1992_e.pdf

³²³ Michel F, "Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës", Papirus, Tiranë, 2009

ndërmjetëm" kanë zëvendësuar lëndët e para ose produktet e përfunduara si fokusi kryesor i tregtisë ndërkombëtare. Një pjesë e madhe e shitjes ndërkombëtare sot merret me mallra të teknologjisë së lartë ose ushqime delikate të cilat mund të dëmtohen lehtësisht të ose të prishen gjatë transportit. Kontenierët bënë që transporti ndërkombëtar të jetë më i sigurt dhe shumë më i lirë duke i mundësuar prodhuesit të gjejë vendin më të lirë për të prodhuar mallra dhe për të transportuar përbërësit në një pikë përfundimtare të grumbullimit me anë të rrjetit të furnizimit global ³²⁴. E drejta ndërkombëtare e shitjes duhet të familjarizohet me zhvillimet moderne të Tregtisë ndërkombëtare dhe të përshtas praktikën e njohura të tregtisë ndërkombëtare me ligjin dhe nevojat e realitetit tregtar.

Edhe pse palët në kontratat ndërkombëtare të shitjes janë të lirë për të rregulluar të drejtat dhe detyrimet si dhe ndarjen e shpenzimeve në çdo mënyrë që e gjykojnë të arsyeshme, ata ndjekin zakonisht format e njohura dhe të përcaktuara të kontratës. Modelet e tilla të kontraktimit ndajnë automatikisht detyrat dhe shpenzimet e blerësit dhe shitësit në masë të konsiderueshme duke iu referuar praktikave tregtare³²⁵. Duke vepruar kështu, tregtarët plotësojnë shumë nga mangësitë e ligjeve kombëtare me anë të praktikës tregtare. Këto forma të standardizuara të kontratës e kanë origjinën në ligjin zakonor anglez, por, me kalimin e kohës, u praktikuan edhe në sisteme të tjera ligjore.

Janë identifikuar dy modele bazë, përkatësisht dërgimi (e njohur edhe si kontrata të dërgesave) dhe mbërritjes (në destinacion). Sipas kontratës së dërgesës, shitësi duhet të transportoj mallrat nga vendi i tij, në një vend tjetër për të cilin ka rënë dakord me blerësin. Pasi mallrat janë dorëzuar, shitësi nuk ka asnjë përgjegjësi në lidhje me to, as nuk mbanë ndonjë kosto dhe gjithashtu asnjë përgjegjësi për humbjen të mallrave gjatë transportimit, për shkak të kalimit të rrezikut transportuesit. Në rastin e një kontrate të lidhur me kushtin e dorëzimit të mallrave deri në destinacion, shitësi çlirohet nga detyrimi i tij vetëm kur janë dorëzuar mallrat në një destinacion të rënë dakord me blerësit. Përgjegjësia

³²⁴ Levinson Mark, *The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger* (2006), Artikulli i gjeni në: http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf

³²⁵ Griffin Benardet, *"The Law of International Trade"*, (2003), Artikulli i gjeni në: <http://www.gbv.de/dms/spk/sbb/recht/toc/361827180.pdf>

për kostot dhe humbjet, mbaron me kalimin e rizikut blerësit pas dorëzimit të mallrave³²⁶. Normalisht, parimet themelore të kontratës pasqyrohen në termat tregtarë të përfshirë në kontratë. Termat Tregtarë arrijnë të japin një informacion të shpejtë ligjor, duke shprehur detyrimet përkatëse të palëve në lidhje me dorëzimin e mallit, kalimin e rizikut dhe detyrimet e tjera të rastit. Duke qënë se termat tregtarë nuk kanë nevojë për të përpunuar klauzolat e kontratës, ato shtojnë efikasitetin e kontratës duke ulur shpenzimet e transaksionit. Termat tregëtarë funksionojë si për kushtet e çmimit ashtu edhe për kushtet e transportimit. Disa terma që parashikojnë kushtet e çmimit paraqesin disa aspekte të një kontrate shitje, të tilla si kostoja e transportit të mallrave, e cila mbulohet nga çmimit i kontratës dhe se është një detyrim i cili është për shpenzimet e shitësit. Përveç kësaj, ato funksionojnë edhe për kushtet e transportit, duke treguar se kur bëhet dorëzimi i mallit, dhe kur kostot dhe rrezikët i janë transferuar blerësit³²⁷. Tradicionalisht, termat tregtarë tregojnë se si mallrat duhet të dorëzohen në një mënyrë të veçantë dhe që shpenzimet e domosdoshme duhet të paguhet ose nga shitësi ose nga blerësi. Pyetjet në lidhje me atë se të cili duhet të sigurojë mallrat për eksport dhe / ose import; kush duhet të paguajë shpenzimet e ngarkimit dhe shkarkimit të mallrave, apo rreziku i humbjes ose i dëmtimit të mallrave duhet të ndahet midis palëve, dhe kush duhet të bëjë sigurimin e mallit si mbrojtje kundër rreziqeve, kanë mbetur pa përgjigje. Për këtë arsye del e nevojshme një përpunim më i detajuar i termave tregtarë, ose nga dispozitat e veçanta të kontratës së shitjes ose nga ligji i zbatueshëm ose nga zakonet dhe praktikat tregtare. Për shkak se palët kontraktuese normalisht nuk i elaborojnë këto pika në mënyrë të veçantë, ka pasur një nevojë shtesë për një standardizim më të gjerë të zakoneve dhe praktikave në këtë drejtim. Historia dhe Zhvillimi i termave të tregtisë reflektojnë historinë dhe zhvillimin e tregtisë ndërkombëtare në përgjithësi. Evolucionin e tyre nuk është thjesht një çështje juridike, por

³²⁶ Commercial Law in the next Millenium, Sweet & Maxwell, Artikulli e gjeni në:

https://socialsciences.exeter.ac.uk/media/universityofexeter/schoolofhumanitiesandsocialsciences/law/pdfs/Commercial_law_in_the_next_Millennium.pdf

³²⁷ Commercial Law in the next Millenium, Sweet & Maxwell, Artikulli e gjeni në:

https://socialsciences.exeter.ac.uk/media/universityofexeter/schoolofhumanitiesandsocialsciences/law/pdfs/Commercial_law_in_the_next_Millennium.pdf

është formuar si nga faktorë ekonomikë, politikë dhe teknologjikë,³²⁸ ashtu edhe nga zhvillimet në teknikat e transportit, përdorimi i kontenierëve dhe lëvizjen drejt tregëtis pa nevojën e respektimit në një masë të ekzagjeruar të anës formale, mbase në kushtet e mirëbesimit. Mjetet dhe metodat e tregtisë me jashtë të kryera në fund të shekujve tetëmbëdhjetë dhe nëntëmbëdhjetë ndryshonin në mënyrë të konsiderueshme nga ato që përdoren sot. Në thelb, tregtia ndërkombëtare është kryer nga tregtarët duke përdorur anijet e tyre, duke lëvizur nga njëri port i huaj në tjetrin për të blerë çdo mall që ishte në dispozicion për tu shitur. Ata personalisht ose agjentët e tyre do të ishin në bord për të kontrolluar paraprakisht mallrat, si dhe do të kishin mundësinë të negocionin menjëherë çmimin ose çdo kusht tjetër. Mallrat ngarkoheshin me dorë mbi bordin e anijes. Për transferimin e shpenzimeve dhe rrezikut janë ndjekur metodat e trajtimit të ngarkesave në atë kohë. Për këtë arsye, kostot dhe rreziqet transferohen në momentin e dërgesës. Edhe pse në vendimet më të hershme është raportuar se termi FOB i përmendur nga legjislacioni Anglez dhe ai Gjerman, daton që në vitet e para të shekullit të nëntëmbëdhjetë³²⁹, besohet se ky term ishte e përhapur në kontratat e shitjes ndërkombëtare edhe para kësaj kohe. Zhvillimi i mjeteve të komunikimit, të tilla si sistemi postar, telegrafik dhe radios, ndryshuan në mënyrë të konsiderueshme kushtet e tregtisë ndërkombëtare. Informacioni ishte më lehtë i disponueshëm dhe mundësia e postimit të dokumenteve me tregtarët jashtë vendit lehtësonte mbajtjen e kontakteve në mënyrë të përhershme. Legjislacioni parashikoi për herë të parë faturat që kanë të bëjnë me ngarkesën, duke bërë të mundur që blerësi të ngrejë padi për kontratën e transportit të parashikuar me shitësin³³⁰.

Hyrja e linjave të rregullta të transportit detar e bëri transportimin e mallrave shumë më të lehtë. Mjetet dhe mënyrat e reja finaciare të cilat u hartuan bënë që bankat gjithashtu të

³²⁸ Levinson Mark, The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger (2006), Artikulli në gjeni në: http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf

³²⁹ Vendimi I pare gjyqesor i cili prononcohet rreth termin FOB daton që nga viti 1812 nga Gjykata Angleze. Për më shumë shiko: Wackerbarth v Masson (1812) 3 Camp 270; Craven v Ryder (1816) 6 Taunt 433; Ruck v Hatfield (1822) 5B & Ald 632. Edhe Gjykata e Lartë Gjermane është shprehur shume heret per termin FOB , shiko gjithashtu RGZ 106 213.

³³⁰ The Bills of Lading Act, 1855. Për më shumë shiko Aktin në: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/18-19/111/enacted>

fillonin të merrnin pjesë në të ashtuquajtuarat transaksione tregtare "buyer of exchange". Për shkak se këto metoda ishin më të përshtatshme për kushtet e tregtisë ndërkombëtare, biznesi mund të bëhej shumë më lehtë, më shpejtë dhe më efikas se më parë. Këto zhvillime paraqitën një zhvillim paralel në përdorimin e termit FOB, i cili përfundimisht kulmoi me termin CIF. Rastet e para të gjykuara në termat CIF³³¹ tregojnë se ato kanë evoluar nga termat FOB si rezultat i përpjekjeve të blerësit për të zhvendosur rrezikun e luhatjeve në koston e mallrave të shitësit.

Tregelles v Sewell³³² është konsideruar të jetë rasti më i vjetër i njoftuar për t'iu referuar çmimit në drejtim të asaj që ne sot e njohim si një kontratë CIF.

Ku blerësi ose agjenti i tij nuk ka qenë fizikisht i pranishëm në pikën e dorëzimit dhe pagesa nuk është kryer menjëherë, por shtyhet për një datë të më vonshme, termi CIF i shërben shumë më mirë interesave të shitësit se sa kushtet e termit FOB. **Rreziku i humbjes dhe dëmtimit** gjatë tranzitimit është i mbuluar nga sigurimi, e cila është përfshirë në çmimin CIF së bashku me koston e mallrave si dhe transportin e mallrave në portin e destinacionit. Prandaj shitësi ishte më pak i shqetësuar për kthimin e vlerës së mallrave në rast të humbjes ose dëmtimit që shitësi do të bënte para pagesës në kontratën e shitjes FOB. Termat e kësaj kontrate i kanë shërbyer interesave të shitësit më mirë se sa termat e FOB. Sipas termave të CIF, shitësi është i siguar mbi pagesën, edhe para mbërritjes së mallrave në destinacionin e tyre përfundimtar. Në të njëjtën kohë, termi CIF kishte edhe avantazhe të qarta për blerësit në kuptimin që i çlironte ata nga përgjegjësia e sigurimit të transportit dhe mallrave. Dokumentet e transportit që sigurojnë kontrollin mbi mallrat, mund të funksionojnë si një formë sigurie në rast të mospagimit të pagesave. Në këtë mënyrë blerësi mund të marrë financime kredie më lehtë. Përveç kësaj, blerësi ishte gjithashtu në gjendje të tregtoj mallrat ndërsa ato ndodhen në det, madje edhe para ardhjes së tyre aktuale, duke transferuar dokumentet që përfaqësojnë mallin. Kontrata CIF shpejt fitoi terren dhe arriti të zëvendësojë gradualisht termin FOB duke u bërë forma më e përdorur e kontratës në tregtinë ndërkombëtare detare. Deri në fillim të shekullit të njëzetë,

³³¹ Tregelles v Sewell (1862) 7 H&N 574; Ireland v Livingston (1872) LR 5 HL 395. Në Gjermani ato u shfaqën 10 vjet më vonë, Handelsgericht HansGZ Hptbl 1873 130, 132 (Nr 110). Për më shumë shiko: http://pntodd.users.netlink.co.uk/cases/cases_t/tregelle.htm

³³² Shiko: http://pntodd.users.netlink.co.uk/cases/cases_t/tregelle.htm

vëllimet e biznesit të përfunduara në kushtet CIF i ka tejkaluar ato të përfunduara në çdo mënyrë tjetër. Lufta e Parë Botërore kishte një efekt të rëndësishëm në përdorimin e termit CIF. Një nga problemet më të zakonshme, si rezultat i luftës ishte mungesa e transportit detar. Vëllimi i tregtisë i zhvilluar në kushtet CIF filloi të binte. Pasi kushtet normale të transportit të mallrave u rivendosën gjatë viteve 1920, kontrata CIF rifitoi epërsinë e saj në një ringjallje e cila zgjati deri në Luftën e Dytë Botërore, kur tregtia në kushtet e kontratës FOB u rrit edhe një herë për të njëjta arsye si në kohën e Luftës së Parë Botërore³³³. Edhe kur tonazhi i mjaftueshëm përsëri u bë i disponueshëm, faktorë të rinj, të tilla si zhvillimi dhe ngritja e shumë industrive të transportit dhe të sigurimit kombëtare, si dhe mungesa e shkëmbimit të huaj, mbështeti biznesin në kushtet e FOB. Në mënyrë për të ruajtur valutën e huaj ose për të mbështetur industrinë vendase, qeveritë kufizuan shpërndarjen e monedhës së huaj me vlerën e mallrave të tregtuara sipas kushteve të FOB në portin e nisjes³³⁴. Kjo i detyroi importuesit të prokurojnë transportin dhe sigurimin në tregun lokal dhe në monedhën vendase. Presion gjithashtu është ushtruar edhe për të kufizuar importet në terma FOB, kjo për të mbështetur dhe promovuar industrinë e transportit dhe të sigurimit vendas³³⁵.

5.2.3 Ndikimi i ndryshimeve teknologjike në tregtinë ndërkombëtare dhe termat tregtare

Përderisa zhvillimi i teknologjisë, luajti një rol po aq të rëndësishëm në zhvillimin e termave tregtarë atëherë edhe termat e reja duhet të zhvillohen për tu përshtatur përmbushjes së nevojave të tregtisë moderne ndërkombëtare. Tradicionalisht, transportimi i mallrave nga deti është kryer nga një prej dy metodave, të cilat, nga ana tjetër, janë të

³³³ Juana Coetzee "Incoterms si një formë e standardizimit në Ligjin e shitjes ndërkombëtare: Një analizë e bashkëveprimit në mes zakonisht tregtar dhe drejtës materiale të shitjes me referencë të veçantë në kalimin e rrezikut" Disertacioni i paraqitur për Gradën Doktor i Ligjit në Universitetin e Stellenbosch, Fakulteti i Drejtësisë, Departamenti i të Drejtës Tregtare, 2010

³³⁴Proceeding of the United Nations Conference on Trade and Development,

http://unctad.org/en/Docs/td97vol1_en.pdf

³³⁵ Griffin Benardet, "The Law of International Trade", (2003), Artikulli i gjeni në:

<http://www.gbv.de/dms/spk/sbb/recht/toc/361827180.pdf>

përcaktuara nga natyra e mallrave. Për mallrat që barten në sasi të mëdha, të tilla si drithra, qymyr apo naftë, transportuesi merr me qira nje anije me anë të kontratës së transportit. Kur paketa individuale e mallrave duhej të ngarkohej në anije ose mbi kuvertë me dorë, ngarkimi i mallit u zhvillua përmes metodës tradicionale “break-bulk”³³⁶. Mjetet e reja të transportit, me ardhjen e kontenierëve dhe të metodave moderne sollën ndryshime të rëndësishme në modelet tradicionale tregtare. Në transportin modern ndërkombëtar, përveç mallrave me shumicë pjesa më e madhe, të mirave materilale transportohen kryesisht në kontenier. Edhe pse teknologjia e kontenierit kishte qenë tashmë në dispozicion për dekada të tëra dhe është përdorur në transportin e mallrave që nga trenat deri tek kamionat dhe anasjelltas, kontenierët e transportimit të mallrave u prezantuan formalisht në botë për herë të parë më 26 prill 1956 kur një transportues mallrash amerikane, Malcom McLean, shndërroi një cisternë në kontenier dhe e nisi nga New-York, New Jersey, në Houston, Texas, me anije. Kontenierët vulosen që në tokë dhe ngarkohen me vinç mbi kuvertën e anijes posaçërisht të modifikuar për këte lloj transporti dhe shkarkohen po me të njëjtën mënyrë. Kjo mënyrë transporti përfundon në një kohë shumë më të shkurtër se sa me metodën “break-bulk”³³⁷. Kjo ngjarje shënoi fillimin e revolucionit të kontenierëve. Koncepti themelor i kontenierëve është se ngarkesa mund të lëvizë njësoj si nëpërmjet trenave, kamionëve dhe anijeve. Nëse, për shembull, mallrat duhet të kalojnë nëpër faza të ndryshme të transportit, të tilla si toka, deti dhe përsëri në tokë, ata do të udhëtojnë në të njëjtën kontenier nga vendi i ngarkimit tek vendi i shkarkimit. Në këtë proces, kursehet si puna fizike ashtu edhe dhe kostoja e transportit nga njëri mjet në tjetrin. Transporti i kontenierëve është kryer kryesisht me anë të marrëveshjeve të kombinuara ose multi-modale të transportit të cilat përfshijnë një kombinim të disa mjeteve apo mënyrave të transportit dhe të transportuesve të ndryshme të gjithë të përfshirë në një kontratë të vetme transporti. Tashmë është fakt i pamohueshëm që përdorimi i kontenierëve ul kostot e transportit. Përveç kësaj, rreziku i vjedhjes apo i humbjeve të vogla është reduktuar për

³³⁶ “Break bulk” ishte menyra e transportimit me dorë, të mallrave në anije, persa i perket transportit detar. Shiko: Levinson Mark, *The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger* (2006), Artikulli i gjeni në: http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf

³³⁷ Po aty.

shkak se kontenierët janë të volusor më parë gjatë procesit të përpunimit të tyre në tokë. Më pak nevojë për përpunim gjithashtu do të thotë më pak dëme të shpeshta të mallrave³³⁸. Në dekadën e parë pasi kontenierët u futën në përdorim, vëllimi i tregtisë ndërkombëtare u rrit dy herë më shumë dhe më shpejt, se sa vëllimi i prodhimit global, dhe dy herë e gjysmë më shpejtë se sa prodhimi ekonomik global. Në dy dekadat e fundit, vëllimi i mallrave të transportuar në rrugë detare me anë të kontenierëve u katërfishua. Rënia e mprehtë në kostot e mallrave ka luajtur një rol të madh kontributiv në integrimin e ekonomisë globale³³⁹. Me kohën ai gjithashtu preku edhe strukturat e përgjithshme të tregtisë në lidhje me llojin e mallrave që janë tregtuar ndërkombëtarisht³⁴⁰. Megjithatë, ndryshimet teknike në përpunimin e ngarkesave kishte një ndikim të rëndësishëm në përdorimin e termave tradicionale të dërgesave të tilla si FOB ose CIF. Ku shitësi duhej të dorëzonte mallrat në portin e caktuar, nën termin FOB, ata shkarkoheshin nga përgjegjësia kur ngarkesa e tyre dorezoheshin në bordin e anijes, shpesh në të njëjtën ditë kur është dorëzuar në portin e caktuar. Në rastin e ngarkesave që transportoheshin me kontenierë, mallrat nuk dorëzohen direkt mbi anije, por kontenierët vendosen më parë në terminal para ardhjes së anijes. Në të gjitha portet përveç atyre më të vegjel, linjat e transportit detar i kërkojnë shitësit të dorëzojnë mallrat në këto terminale.³⁴¹ Dorëzimi në terminal kërkohet shpesh disa ditë përpara se anija të ngarkohet. Rezultati është se shitësi nën FOB dhe kushtet e CIF mbetet përgjegjës për mallrat, edhe pse ai ose ajo ka hequr dorë fizikisht nga kontrolli mbi mallrat e transportuara³⁴². Shpejt u bë e qartë se termat tradicionale si

³³⁸ Schmitthoff Clive Maximilian "The Law of International Trade", *Select Essays on International Trade Law* (1992), Artikulli e gjeni në:

[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform Commercial Law Congress 1992 e.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform%20Commercial%20Law%20Congress%201992%20e.pdf)

³³⁹ Levinson Mark, *The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger* (2006), Artikulli e gjeni në: http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf

³⁴⁰ Po aty

³⁴¹ Schmitthoff Clive Maximilian "The Law of International Trade", *Select Essays on International Trade Law* (1992), Artikulli e gjeni në:

[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform Commercial Law Congress 1992 e.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform%20Commercial%20Law%20Congress%201992%20e.pdf)

³⁴² Reynolds Frank, *INCOTERMS for Americans*, Artikulli e gjeni në:

http://www.uscib.org/icc/incoterms_eBrochure_4.pdf; Shiko gjithashtu: Reynolds Frank, "How Choice of Incoterms Affects Revenue Recognition", http://www.paei.org/incoterm_bb_march_4_2008/frank_reynolds_incoterms_and_revenue_recognition_article.pdf

FOB dhe CIF nuk mund të zbatohen në formën e tyre të zakonshme, por që kushtet e reja janë të nevojshme për të akomoduar ndryshimet në praktikën tregtare dhe efektet përfundimtare në shpërndarjen e rreziqeve dhe kostove³⁴³. Edhe pse nuk ka asnjë provë të qartë, mund të argumentohet se revolucioni i kontenierëve dhe mundësia e transportimit të mallrave në rrugë detare sollën një ndryshim në transportimin e mallrave nga vendi i ngarkimit në vendin e destinacionit të parashikuar në kontratë³⁴⁴. Duhet pranuar gjithashtu edhe ndikimi i revolucionit kompjuterik në praktikën e tregtisë ndërkombëtare. Mundësia e lidhjes së kontratave dhe dhënies së dokumenteve të transportit në mënyrë elektronike lehtësoi tregtinë ndërkombëtare, por kjo solli sfida të reja për sa i përket çështjeve dhe parashikimeve ligjore³⁴⁵. Një rritje në tregtinë elektronike, sjell si nevojë përshtatjen e mëtejshme të termave të tregtisë, si dhe për interpretimin e tyre.

5.2.4 Rëndësia e zakoneve dhe praktikave tregtare të njohura në realitetin komercial

Shumica e kontratave tregtare të shitjes, duke përfshirë kontratat standarde të përdorura nga degët e veçanta të tregtisë, përmbajnë kushtet e tregtisë³⁴⁶. Megjithatë, për shkak se terma të tillë shfaqen në formë të shkurtuar, ato duhet të përkufizohen ose të interpretohen për të qënë ligjërish të rëndësishme. Dallimet dhe ndryshimet në përmbajtjen dhe kuptimin e termave tregtarë krijojnë probleme, jo vetëm për interpretimin e tyre, por edhe për funksionin e harmonizimit të zakoneve dhe praktikave tregtare. Kuptimi i një termi të caktuar tregtar mund të ndryshojnë nga një vend në një tjetër ose edhe nga një rajon brenda një vendi në një rajon tjetër të të njëjtit vend, në varësi të praktikave që mbizotërojnë në këto zona gjeografike. Detyrimet e palëve që lindin nën kushtet e termave tregtar ndonjëherë përcaktohen me përdorimin që mbizotëron në një tregti të caktuar apo një port

³⁴³ Schmitthoff Clive Maximilian “The Law of International Trade”, Select Essays on International Trade Law (1992), Artikulli i gjeni në:

[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform Commercial Law Congress 1992 e.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform%20Commercial%20Law%20Congress%201992_e.pdf)

³⁴⁴ Po aty

³⁴⁵ Levinson Mark, The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger (2006), Artikulli i gjeni në: [http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc Levinson The Box How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger 2006.pdf](http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc-Levinson-The-Box-How-the-Shipping-Container-Made-the-World-Smaller-and-the-World-Economy-Bigger-2006.pdf)

³⁴⁶ Po aty

të veçantë, që do të thotë se kuptimi i një termi tregtar në një tregti apo port mund të ndryshojë nga kuptimi e të njëjtit term tregtar në një tregti ose port tjetër. Për shembull, kuptimi i FOB në tregtinë ndërkombëtare të naftës ndryshon nga ai në tregtinë me lëndë druri në Suedi³⁴⁷, ndërsa në portin e Stokholmit, ekziston një zakon tregtar i cili përcakton se, në qoftë se druri është shitur nën termat e "FOB që përdoren në Stockholm", blerësi duhet të mbarte shpenzimet e ngarkimit të mallrave në anije, e cila nuk është tipike e një shitje tradicionale FOB³⁴⁸. Papajtueshmëria në praktikën tregtare është barriera kryesore penguese, kur është fjala për interpretimin e termave tregtarë. Megjithatë, është gjithashtu fakt se kuptimet e termave tregtar nuk janë të pandryshueshme. Problemi i interpretimit është përkeqësuar shpesh nga fakti se termat tregtar janë nga natyra dinamike dhe të ndjeshëm ndaj zhvillimit të praktikave tregtare. Në kontekstin ndërkombëtar, diversiteti në kuptimin dhe interpretimin e termave tregtarë mund të çojë në keqkuptime midis tregtarëve të cilët nuk ndajnë të njëjtin sfond komercial. Nëse nuk ka qartësi ose siguri në përmbajtjen e një termi tregtar, funksioni i harmonizimit të termave dhe zakoneve tregtare është një betejë e humbur. Kjo mund të çojë në rritje të, mosmarrëveshjeve dhe shpezimeve për çështje gjyqësore që duan kohë të zgjidhen. Ajo që është e nevojshme, është një standardizim i termave të tregtisë ku kuptimi i tyre të jetë i harmonizuar ose i standartizuar në lidhje me zakonet dhe praktikën të cilat janë të njohura dhe të zbatuara në tregtinë ndërkombëtare. Inkotermat e dhomës kombëtare të tregtisë përpiqen për të përmbushur një funksion të tillë të standardizimit. Incotermat përfaqësojnë ligjërimin e zakoneve dhe praktikave tregtare ndërkombëtare, të cilat janë të formuluar në një përpjekje për të siguruar një standartizim në interpretimin e termave tregtar. Megjithatë, është shumë e vështirë për të gjetur praktika të qëndrueshme tregtare në tregjet e vende të ndryshme, për shembull praktikën në ngarkimin e anijeve sipas termit FOB dhe shkarkimit nga anijet nën CFR dhe kushtet CIF³⁴⁹. Sepse praktikën komerciale nuk është e njëjtë kudo,

³⁴⁷ Juana Coetzee "Incoterms si një formë e standardizimit në Ligjin e shitjes ndërkombëtare: Një analizë e bashkëveprimit në mes zakonisht tregtar dhe drejtës materiale të shitjes me referencë të veçantë në kalimin e rrezikut" Disertacioni i paraqitur për Gradën Doktor i Ligjit në Universitetin e Stellenbosch, Fakulteti i Drejtësisë, Departamenti i të Drejtës Tregtare, 2010

³⁴⁸ Po aty.

³⁴⁹ Ramberg Jan, "Incoterms 2000 - The Necessary Link Between Contracts Of Sale And Contracts Of Carriage", Artikulli e gjeni në:

Inkoterms thjesht mund të reflektojnë praktikën më të zakonshme ose dominuese. Në mungesë të një saktësie të mjaftueshme, Inkoterms shpesh duhet të plotësohet me ligjin që rregullon kontratat ose përmes zakoneve tregtare të përhapura në një tregti ose edhe përmes një marrëveshjeve të mëparshme mes palëve në kontratë.

Një pyetje që lind menjëherë, është se pse tregtarët ende preferojnë për të rregulluar ndarjen e rrezikut me anë të termave të tregtisë ndërsa të gjitha regjimet e brendshme ligjore të shitjes kanë parashikuar rregullat e kalimit të rrezikut? A mos ndoshta kjo mund të jetë një tregues se ligjet vendore nuk janë përshtatur me zakonet tregtare në kalimin e rrezikut në mënyrën e duhur? Edhe pse Inkoterms ka për qëllim standartizimin e përkufizimeve të termave tregtarë, ata ende perceptohen se kanë mangësi të veçanta³⁵⁰. Inkoterms kanë një fushë veprimi të kufizuar rregullimi. Ato nuk rregullojnë të gjitha aspektet e një kontrate shitje dhe zbatohen vetëm për detyrimet kryesore të dorëzimit të mallit dhe çështje të lidhura me to, të tilla si risku, sigurimi i dokumentacionin, eksporti ose importimi i mallrave³⁵¹.

Inkoterms, për këtë arsye, duhet të funksionojnë në lidhje me përcaktimet e tjera kontraktore ose rregullimet ligjore për të përcaktuar të drejtat kontraktuale dhe detyrimet e palëve në kontratë në mënyrë të plotë. Por a përbën kjo një kufizim për efikasitetin e Inkoterms, apo ka ndoshta hapësirë për ndërveprim me të drejtën kontraktore, e cila mund të plotësojë dhe madje të forcojë si Inkoterms dhe ligjin rregullues kontraktor. Është pranuar përgjithësisht se Inkoterms do të zbatohen vetëm kur janë inkorporuar në kontratën e shitjes. Nuk është e qartë nëse palët janë të afta për të zbatuar një formë të pavarur të marrëveshjes ndërmjet tyre. Ky është një aspekt që është në qendër të pyetjes se a janë Inkoterms efikase si një mjet për harmonizimin dhe standardizimin e termave tregtar. Hulumtimi pra, do të duhet të marri në konsideratë mundësinë e aplikimit në mungesë të marrëveshjes së shprehur apo të nënkuptuar. Inkotermet kryesisht merren me

http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fhrca.hr%2Ffile%2F32031&ei=6QGcVImGH8GvUZalgJgN&usg=AFQjCNH_T1VTHRdbw82vyMIgEp9essQwpA

³⁵⁰ "Risk of Loss, in goods sold During Transit: A Comparative study of the U.N. Convention on Contracts for the international Sale of Goods, the U.C.C, and the british sale of goods Act," Artikulli e gjeni në:

<http://digitalcommons.lmu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1239&context=ilr>

³⁵¹ Po aty

detyrimet e dorëzimit të mallrave midis palëve. Për këtë arsye, në një situatë të caktuar, është e mundur që aspektet që kanë të bëjnë me shpërndarjen dhe ndarjen e rrezikut mund të rregullohet nga të dyja, si nga Inkotermat ashtu edhe nga e drejta kontraktore, të tilla si Konventa e Kombeve të Bashkuara për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG)³⁵². Në këto raste, Incoterms do të zëvendësojnë rregullat e parazgjedhura për kalimin e rrezikut si një përjashtim kontraktual? Dhe në qoftë se është rasti, a janë dispozitat e CISG krejtësisht të përjashtuara nga zbatimi apo do të kërkohet që të mbështemi në rregullimin e dispozitave të CISG dhe rregullimi i Incotermave në këtë aspekt dështon?

Përsa i përket të drejtës Angleze, përveç të qenit rrënja e përbashkët e familjes common law, ligji anglez ka patur një ndikim të rëndësishëm në zhvillimin e së drejtës ndërkombëtare të tregtisë, sidomos kur mallrat transportoheshin në rrugë detare. Ndikimi i tij ndihet fuqishëm madje deri në ditën e sotme dhe shumë kontrata ndërkombëtare të shitjes përzgjedhin ligjin anglez si ligjin e aplikueshëm të palëve. Një numër i konsiderueshëm i rasteve tregtare ndërkombëtare janë zgjidhur gjyqësisht në Londër, sipas të drejtës Angleze³⁵³. Rëndësia e ligjit anglez në tregtinë ndërkombëtare ka ardhur si pasojë e mbështetjes dhe përkrahjes që ka gjetur në mesin e ish-anëtarëve të Perandorisë Britanike për përdorimin e këtij sistemi ligjor³⁵⁴. Ligji britanik i shitjes rregullohet kryesisht nga Akti i Shitjes së mallrave 1979 (Sales of Goods Act 1979)³⁵⁵. Kushtet e Tregtisë nuk mbulohen nga Akti dhe janë përcaktuar në aspektin e zakoneve tregtare dhe praktikave tregtare. **Përsa i përket Shteteve të Bashkuara të Amerikës** si një vend tjetër që i përket sistemit Common Law, ato renditen si një nga lojtarët kyç në tregtinë ndërkombëtare. Edhe pse ligji komercial amerikan rrjedh nga e drejta zakonore britanike,

³⁵² Schlechtriem Peter, "Uniform Sales Law - The Un-Convention On Contracts For The International Sale Of Goods", Artitullin e gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/schlechtriem-02.html>

³⁵³ Nikolov Silvia, "UK's Ratification of the CISG – An Old Debate or a New Hope for the Economy of the UK on Its Way Out of the Recession: The Potential Impact of the CISG on the UK's SME", Artitullin e gjeni në: http://www.academia.edu/1513223/UK_s_Ratification_of_the_CISG_An_Old_Debate_or_a_New_Hope_for_the_Economy_of_the_UK_on_Its_Way_Out_of_the_Recession_The_Potential_Impact_of_the_CISG_on_the_UK_s_SME

³⁵⁴ Sistemet ligjore të Australisë, Zelandës së Re dhe Singaporit janë disa shembuj të vendeve që janë ende të mbështetura në traditën e përbashkët të ligjit Anglez. Britania e Madhe është një nga të ashtuquajturat "shtetet e G5" të botës, një grup që përfaqëson ekonomitë kryesore të botës.

³⁵⁵ Shiko: Sale of Goods Act 1979, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54>

shtetet e ndryshme të Shteteve të Bashkuara, kanë ligjet e tyre të shitjes³⁵⁶. Ligji i shitjes në Shtetet e Bashkuara përfundimisht u zhvendos në drejtim të kodifikimit dhe rritjes së uniformitetit me prezantimin e Kodit Uniform Commercial (UCC)³⁵⁷. Ligji i shitjes është i rregulluar nga neni 2 i Kodit Uniform Commercial (UCC)³⁵⁸. Ky nen u rishikua gjerësisht në vitin 2003, i cili përfshinte disa ndryshime në kalimin e rrezikut. Me njohjen e zhvillimit të zakoneve dhe praktikave tregtare, u vendos për shfuqizimin e përkufizimeve standarte të tregtisë të cilat ishin të përfshira në Kodin Uniform Comercial UCC. Gjatë procesit të rishikimit, u morën parasysh ligjet e shteteve ose vendeve të tjera, si dhe dispozitat e CISG.

Gjermania ka qenë gjithmonë një kontribues i rëndësishëm në ekonominë botërore, sidomos si një vend eksportues të mallrave të prodhuara³⁵⁹. Kodi Civil Gjerman (BGB) jep një shembull të një sistemi të kodifikuar ligjor të ligjit civil³⁶⁰. Kodi Civil gjerman kishte një ndikim të konsiderueshëm në ligjet e një numri të konsiderueshëm vendesh, përfshirë Greqi, Zvicër, Brazil, dhe Japoni. Përveç vetë kodit, një organ i fortë i praktikës gjyqësore gjithashtu ndikon në sistemin ligjor. Përveç Kodit Civil Gjerman, ligji komercial është i rregulluar me Kodin Tregtar Gjerman. Në vitin 2002, Ligji gjerman i Detyrimeve u rishikua gjerësisht për ta modernizuar dhe për ta sjellë atë në përputhje me zhvillimet e reja në arenën ndërkombëtare dhe në veçanti me legjislacionin e Bashkimit Evropian. CISG ka luajtur një ndikim të madh në rishikimin e Kodit. Rishikimet përfshijnë

³⁵⁶ E drejta Amerikane ka pasur një zhvillim të pavarur nga ajo e Britanisë, për dyqind vitet e fundit dhe në shumë aspekte pasqyron karakterin e saj unik.

³⁵⁷ Uniform Commercial Code, <http://www.law.cornell.edu/ucc>

³⁵⁸ Shtete të veçanta në Shtetet e Bashkuara kanë juridiksionin për të zhvilluar parimet e tyre në të drejtën komerciale. Megjithatë, dallimet midis ligjeve të shteteve të ndryshme priren të jenë relativisht të vogla. Gjatë tre dekadave të fundit, një marrëveshje e madhe për uniformitet është krijuar nga shteti në shtet me miratimin e Kodit Uniform Tregtar (UCC). Luiziana, është një shtet që ndjek një qasje të ligjit civil- law si një ish koloni franceze dhe realizon disa nga parimet e saj komerciale nga Kodi Napoleonit.

³⁵⁹ Gjermania është gjithashtu një nga vendet e G5 dhe ka zhvillimin ekonomik më të madh në Evropë. Gjermania është eksportuesi më i madh në botë i mallrave të prodhuara. Eksportet përbëjnë një të tretën e prodhimit të vet kombëtar.

Shiko: <http://www.countryreports.org/economy/exports.aspx?Countryname=&countryId=91>

³⁶⁰ Kodi gjerman kishte një ndikim të konsiderueshëm në ligjet e një numri vendesh, duke përfshirë Greqin, Zvicrën, Brazilin, dhe Japonin. Përveç kodit edhe jurisprudenca gjithashtu ndikon në sistemin ligjor. Përveç BGB, ligji komercial është i rregulluar me Kodin Tregtar Gjerman. Shiko: <http://www.iuscomp.org/gla/statutes/statutes.htm>

ndryshime në kalimin e rrezikut, që e bën diskutimin e këtij sistemi jo vetëm të rëndësishëm, por edhe tregues të tendencave të reja ndërkombëtare.

Pësa i përket të Drejtës Shqiptare ajo është e ndikuar nga drejta romake. Rregulli i kalimit të rreziku është ndikuar kryesisht nga ligji romano-gjermanik.

Fakti se shumë sisteme ligjore, si UCC dhe BGB, i janë referuar CISG kur ata kanë rishikuar ligjet e tyre të shitjes, tregon rëndësinë dhe ndikimin e Konventës ndërkombëtare. Për shkak të natyrës dinamike të zakoneve dhe praktikave tregtare, CISG u është përmbajtur përcaktimeve të termave tregtarë³⁶¹. Për shkak se shitjet ndërkombëtare janë kryer kryesisht në termat e dërgesës ose ofrimit, ky studim i afrohet hulumtimit të termave të tregtisë përgjatë të njëjtave linjave.

Është gjithashtu e nevojshme për të vlerësuar qëndrueshmërinë dhe efikasitetin e regjimit të rrezikut kombëtar. Ligji i harmonizuar ose i unifikuar i shitjes ndërkombëtare është i aftë për rritjen e efikasitetit të një rregulli ndërkombëtar për kalimin e rrezikut duke ofruar siguri më të madhe, qartësi dhe parashikueshmërinë në përmbajtjen e shtetit si dhe rezultatin e një mosmarrëveshjeje të mundshme. Lex mercatoria ishte një përpjekje e hershme për të harmonizuar zakonet tregtare³⁶². Nëse Inkotermat janë të aftë të veprojnë në mënyrë të pavarur nga kontrata, ato mund të përbëjnë një sistem autonom, për detyrueshmërinë e termave tregtarë të cilat një gjyqtar ose arbitër do të marrë parasysh gjatë një procesi gjyqësor, kjo pa kërkuar prova për përmbajtje³⁶³. Në lidhje me qëllimin e kufizuar të Incoterms, lind si vevojshmëri plotësimi i ligjislacionit që rregullon kontratën.

5.2.5 Rëndësia e rregullave për kalimin e rrezikut

³⁶¹ Von Hoffmann “Passing of Risk in International Sales of Goods”, Artikulli e gjeni në:

<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/vonhoffmann.html>

³⁶² Bainbridge Stephen, Remarks On Trade Usages And Business Practices In International Sales Law, Artikulli e gjeni në:

www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CEUQFjAD&url=http%3A%2F%2Fjlc.law.pitt.edu%2Ffojs%2Findex.php%2Fjlc%2Farticle%2Fdownload%2F18%2F18&ei=dFOcVKuyKomHPKvQgYgJ&usg=AFQjCNHklGcVqwPOfGZP7_KOJeiovudm3A

³⁶³ Schmitthoff Clive Maximilian “The Law of International Trade”, Select Essays on International Trade Law (1992), Artikulli e gjeni në:

<http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform Commercial Law Congress 1992 e.pdf>

Shitjet që përfshijnë transportimin e mallrave nga një pikë në një tjetër është e pamundur që të mos shoqërohen nga rreziku i incidenteve të papritura që mund të rezultojë me humbjen ose dëmtimin e mallrave. Edhe pse në shumicën e rasteve mallrat do të jenë të siguruara kundër rreziqeve të tilla, shpërndarja e rrezikut ka ende një rëndësi të konsiderueshme praktike³⁶⁴. Kalimi i rrezikut sjell implikime financiare për çdo transaksion dhe është pra, e rëndësishme që rregullat e parazgjedhura që rregullojnë kalimin e rrezikut duhet të jenë efektive. Në rastet kur palët nuk kanë parashikuar asnjë dispozitë për të bërë sigurimin e mallit, rregullat e kalimit të rrezikut përcaktojnë se kush do të marrë përsipër dëmin në rastin e humbjes apo dëmtimit të mallrave, në qoftë se blerësi do të duhet të paguajë për mallrat që ai kurrë nuk ka marrë ose që janë dorëzuar në një gjendje të dëmtuar. Megjithatë, rregullat për kalimin e rrezikut jo vetëm që përcaktojnë se kush do të mbajë rrezikun në rast të një fatkeqësie, por në të njëjtën kohë, edhe pse në mënyrë indirekte, përcaktojnë detyrimet e palëve në lidhje me sigurimin të tilla si: se cila palë do të marrë përsipër sigurimin e mallit, cili do të ngrejë padinë kundër sigurvearit, cili do të mbajë barrën në rastin e mbulimit të pamjaftueshmerisë së sigurimit dhe cilët do të dëmshpërblejnë mallrat në rast dëmtimi³⁶⁵. Thuhet se rastet e incidenteve për rrezikun varen ndonjëherë nga aftësia e palës për të negociuar me sigurvearin e mallrave. Duke qënë se në përgjithësi humbja ose dëmtimi i mallit zbulohet vetëm në pranimin e mallrave, blerësi është si rregull në një pozitë më të mirë se shitësi për të vendosur nëse ka pësuar një dëm, dhe të iniciojë një kërkesëpadi kundër shoqërisë së sigurimit për zhdëmtimin e mallrave të mbetura. Kjo është veçanërisht rasti me mallrat e transportuara me kontenierë, ku është e vështirë për të vendosur se kur ka ndodhur dëmi, ose nëse kontenierët nuk kanë qënë të dëmtuar më parë. Nëse shitësi ose blerësi, ose as një nga palët, nuk merr përsipër humbjen kur mallrat janë dëmtuar apo shkatërruar pas lidhjes së kontratës, nuk është vetëm një problem i një rëndësie shumë të madhe praktike, por gëzon edhe një interes akademik.

³⁶⁴ Valioti Zoi, "Passing of Risk in international sale contracts: A comparative examination of the rules on risk under the United Nations Convention for the International Sale of Goods (Vienna 1980) and INCOTERMS 2000", <http://cisg3.law.pace.edu/cisg/biblio/valioti.html>

³⁶⁵ Po aty.

Kalimi i rrezikut ka mbetur një çështje e diskutueshme në ligjin e shitjes që nga koha e Justinianit³⁶⁶ dhe vazhdon të tërheqë vëmendjen deri në ditët e sotme.

Nëse rreziku ka kaluar te blerësi përgjegjësia e tij në këtë rast do të varet nga koha kur ka ndodhur humbja. Në qoftë se humbja apo dëmtimi ka ndodhur pas kalimit të rrezikut, blerësi do të jetë përgjegjës për pagesën e çmimit të blerjes, ndryshe humbja do ti mbetet shitësit. Rregulli për kalimin e riskut është unik, në kuptimin që ai funksionon si një përjashtim nga rregullat normale që zbatohen për kontratat reciproke. Si parim i përgjithshëm, ligji zakonisht i atribuon humbjen ose dëmtimin e mallrave pronarit të tyre. Megjithatë rregulli i kalimit të riskut, përbën një përjashtim nga parimi i përgjithshëm. Normalisht, nëse kontrata e shitjes nuk ekziston më, siç do të ishte rasti i shkatërimit të mallrave si pasojë e një fatkeqësie aksidentale jashtë kontrollit të palëve, të dy palët në një kontratë lirohen nga detyrimet e tyre për shkak të rregullave si pasojë e pamundësisë. Nëse mallrat nuk ekzistojnë më, nuk ka asgjë për të shitur, dhe si pasojë detyrimi kontraktual shuhet. Megjithatë, në rastin e një kontrate shitje, pasi rreziku ka kaluar nga shitësi te blerësi, humbja do të bjerë mbi blerësin, pavarësisht nga fakti se mbritja e mallit ishte e pamundur të mbrinte pra (të kryej përmbushja) në destinacion. Blerësi është përgjegjës për humbjen që nga momenti që i ka kaluar përgjegjësia për rrezikun, edhe në rastin kur shitësi është akoma në zotërim të mallrave. Edhe pse rreziku mund të përkufizohet në mënyra të ndryshme, aspekti kryesor i rrezikut në kontekstin që ajo është përdorur në këtë studim është nëse blerësi është i detyruar të paguajë çmimin pavarësisht nga fakti se mallrat kanë humbur apo janë të dëmtuar. Kjo është e njohur si **koncepti i "rrezikut të çmimit"**³⁶⁷. Duke u mbështetur në këtë koncept është gjithmonë një moment gjatë transaksionit pas të cilit blerësi është i detyruar të paguajë çmimin e blerjes, edhe nëse ai nuk merr mallrat të cilat janë objekt i shitjes. Megjithatë, rreziku është një koncept që arrin më tej se koncepti i "rrezikut të çmimit". Herë pas here, ai është përshkruar si "një koncept i pakapshëm"³⁶⁸. Ajo mund të përfaqësojë disa nocione që nuk janë gjithmonë të lehta për tu dalluar. Nëse

³⁶⁶ Andrew Borkowsky & Paul du Plessis. "E drejta Romake", Uet Press, Tiranë, 2013, fq, 462

³⁶⁷ Erauw Johan, "CISG Articles 66-70: The Risk of Loss and Passing It" 2005-2006, Reproduced with permission of 25 *Journal of Law and Commerce* (2005-06) 203-217, Artikulli në gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/erauw.html>

³⁶⁸ Von Hoffmann "Passing of Risk in International Sales of Goods", Artikulli në gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/vonhoffmann.html>

mallrat kanë humbur apo janë dëmtuar, ndërsa ato janë në përgjegjësinë e shitësit, jo vetëm që blerësi nuk është përgjegjës për çmimin, por shitësi gjithashtu mund të jetë përgjegjës për dëmet për mosdorëzim të mallit.

Gjithashtu, në qoftë se rreziku ka kaluar te blerësi, shitësi mund të jetë në gjendje të mbulojë dëmet për mospranim të mallit (të tilla si akuzat e magazinimit), përveç të drejtë të pagesës së çmimit.

Këtu ne duhet të bëjmë dallimin në mes të kalimit të rrezikut dhe të detyrimeve financiare, detyrë e personit mbi të cilin bie rreziku.

Schmitthoff beson se "karakteri i vërtetë i konceptit ligjor të rrezikut nuk është zbuluar nëse rreziku është trajtuar vetëm në kuptimin e "rrezikut të çmimit"³⁶⁹.

Rreziku duhet të kuptohet si një koncept më i gjerë se sa "rreziku i çmimit", dhe për këtë arsye formulimi i sundimit të rrezikut nuk duhet t'i referohet thjeshtë rrezikut të çmimit, por duhet më tepër të trajtohet koncepti i rrezikut në një mënyrë të përgjithshme.

Teorikisht është e mundur për të "ndarë" konceptin e rrezikut në mes të rrezikut të çmimit dhe rrezikun e mospërmbushjes. Rreziku Çmimit i referohet rrezikut për të paguar çmimin e blerjes pavarësisht nga fakti se mospërmbushja mund të mos jetë kryer. Rrezik nga mospërmbushja i referohet rrezikut që ka njëra palë, për të qenë përgjegjës për dëmet pavarësisht pamundësisë për përmbushje të kontratës. Schmitthoff argumenton se rreziku duhet të përfshijë humbje ose dëmtim të mallrave në tërësinë e tij, pa marrë parasysh nëse ajo importon pagesën e çmimit nga blerësi (rrezikut) të çmimeve ose pagesën kompensuese (rrezikut të mospërmbushjes). Treitel³⁷⁰ shpjegon doktrinën e kalimit të rrezikut në një mënyrë të ngjashme. Ai thekson se kalimi i rrezikut "bashkon" dy format e rrezikut në një të vetme në masën që një palë në kontratë është shkarkuar nga disa nga obligimet e tij, përderisa pala tjetër nuk është. Doktrina e rrezikut vepron në mënyrë të tillë që të zëvendësojë çdo doktrinë që synon shkarkimin nga detyrimi. Megjithatë, kur integriteti fizik i mallit është prekur para se rreziku të ketë kaluar te blerësi, në atë masë që

³⁶⁹ Schmitthoff's M Clive, "Risk of Loss in Transit" *Select Essays*, Artikulli i gjeni në:

http://books.google.al/books?id=ieD5nT0ndHcC&pg=PR3&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=onepage&q&f=false

³⁷⁰ Shiko: "Frustration and Force Majeure", Artikulli i gjeni në:

<http://siteresources.worldbank.org/INTINFANDLAW/Resources/Forcemajeurechecklist.pdf>

përmbushja të jetë objektivist e pamundur, të dyja palët në kontratë janë të shkarkuara nga të gjitha detyrimet e tyre. Më shumë konfuzion është krijuar nga ngjarjet që ndodhin para kalimit të rrezikut, si shkak i humbjes, shkatërrimit ose dëmtimit të mallrave.

Teoria e rrezikut, për këtë arsye, duhet të dallohet qartë nga doktrina ligjore të tilla si mospërmbushja si pasojë e pamundësisë dhe forcës madhore të cilat nuk e trajtojnë çështjen e kalimit të rrezikut, por kanë të bëjnë me të njëjtat rrethana që lidhen me kalimin e rrezikut. Këto doktrina shkarkojnë detyrimin ose të paraqesin format e përjashtimit nga përgjegjësia, qoftë në anën e shitësit ose blerësit, ose ndonjëherë edhe për të dy palët.

5.2.6 Vështrim historik rreth lindjes dhe zhvillimit të termave tregarë (Incotermave), në shqipëri

Sipas Dhomës Ndërkombëtare të Tregtisë, ICC-së, (International Chamber of Commerce)³⁷¹, kur Incoterms u prezantuan për herë të parë në vitin 1936, ato sollën një risi në botën e biznesit ndërkombëtar. Ato përfaqësonin një koncept radikalisht të ri në një industri që deri atëherë rregullohej sipas rregullave lokale. Incoterms ishin përpjekja e parë për të sjellë koherencë në një sistem tregtar dhe gjyqësor që kishte gjerësisht mospërputhje nga një vend në tjetrin. Ato ishin një shenjë paralajmëruese për atë që do të ndodhte dhe që sot njihet me termin globalizim. Në botë ekzistonin shumë pak struktura ndërkombëtare, të cilat synonin plotësimin e menjëhershëm të nevojave të lindura nga konfliktet e fillim shekullit të 20-të. Gjatë viteve, ICC mori një rol qendror në tregtinë ndërkombëtare dhe në biznes. Ajo formulon rregullat ndërkombëtare, mekanizma dhe standarte të cilat përdoren çdo ditë gjerësisht në një botë shumë më tepër komplekse se ato e vitit 1919. Ndërkohë, bërthama origjinale e përbërë prej pesë shtetesh në atë kohë, tani është zgjeruar duke krijuar kështu një organizatë botërore të biznesit me qindra e mijëra kompani të më shumë se 120

³⁷¹ICC (International Chamber of Commerce): Themeluar në Paris më 1919, është një organizatë biznesi botëror që ka si qëllim kryesor shërbimin ndaj biznesit botëror duke promovuar tregtinë dhe investimet, tregjet e hapura për të mira dhe shërbime, si dhe qarkullimin e lire të kapitalit. <http://www.iccwbo.org/about-icc/history/the-merchants-of-peace/>

vendeve. Anëtarët e ICC-së përbëhen nga kompani shumëkombëshe, ndër më të mëdhatë në botë, po ashtu edhe nga kompanit e vogla dhe të mesme. Sot, 13 komisione të ICC-së, të përbëra nga ekspertë nga sektori privat, mbulojnë fusha të specializuara të cilat kërkojnë vëmendje të menjëhershme të biznesit ndërkombëtar. Çështjet variojnë nga teknikat bankare, taksimi, ligji konkurrencës, të drejtat e pronësi së intelektuale, telekomunikacioni dhe teknologjia e informacionit, transporti, mjedisi, energjika, investimet ndërkombëtare dhe politikat tregtare.

Pas prezantimit të tyre fillestare në 1936, Incotermat janë rishikuar për herë të parë në vitin 1957 dhe më pas në vitet 1967, 1976, 1980, 1990, 2000, 2010. Nisur nga dinamika dhe zhvillimet e vrullshme të praktikave tregtare dhe atyre ligjore është e kuptueshme që ndihet e nevojshme rishikimi i Incotermave në intervale 10-vjeçare. Në të vërtetë, qëllimi kryesor i rregullave Inkotermave është për të reflektuar në realitetin tregtar, praktikat komerciale ndërkombëtare.

Përsa i përket shqipërisë, në fund të vitit 2011 u krijua Komiteti Kombëtar i ICC (International Chamber of Commerce, Dhoma Ndërkombëtare e Tregtisë) me emrin ICC Albania, i cili ka marrë njohjen zyrtare për themelimin e e saj me miratimin nga Këshilli Botëror i ICC (organi më i lartë drejtues i ICC) në Paris, më 29 qershor 2012.

5.3 Kategorite e Termave Tregtar të parashikuara nga Inkotermat 2010

Inkotermat 2010 ju japin paleve një menu të 11 termave të ndryshëm tregtar për të përshkruar detyrimet për dorëzimin e mallit nga shitësit dhe detyrimet reciproke të blerësit për të akomoduar, dërgesën. Ato përfshijnë:

1. EXW (Ex work), vend i percaktuar
2. FCA (Free carrier), lëvruar ne mjet
3. FAS (Free alongside ship), levruar prane bordit
4. FOB (Free on board), levruar ne bord
5. CFR (Cost and freight), kosto dhe shpenzime transporti
6. CIF (Cost, insurance and freight), kosto, sigurim dhe shpenzime transporti

7. CPT (Carriage paid to), transporti i paguar deri ne
8. CIP (Carriage and insurance paid to), transport dhe sigurim i paguar deri në
9. DAT – Delivered at Terminal (lëvruar në terminal ose port))
10. DAP – Delivered at Place (lëvruar në vëndin e destinacionit)
11. DDP – Delivered Duty Paid (i lëvruar i zhdoganuar)

5.3.1 Termi EXW (Ex Works), vend i percaktuar

Në bazë të inkotermi Ex Work, shitësi duhet vetëm t'i "ofroj" mallin blerësit, domethënë të përmbushi detyrimin për dorëzimin e mallit duke e vendosur atë në dispozicion të blerësit në vendin e rënë dakort për dorëzimin e mallit. Në këtë mënyrë shitësi nuk ka asnjë detyrim për ti çuar mallrat te një transportues ose për ti ngarkuar mallrat në ndonjë mjet. Shitësi gjithashtu duhet të njoftoj blerësin kur dhe ku mallrat do të jenë gati për transport, por nuk ka ndonjë detyrim për të siguruar transportin ose sigurimin. Risku për humbje ose dëmtim të mallit i kalon shitësit në momentin që mallrat janë vendosur në dispozicion të tij. Shitësi, normalisht duhet t'ë siguroj blerësit një faturë tregtare ose ekuivalentin elektronik të saj, por nuk ka detyrimin për të nxjerrë një "Dokument Pronësie" ose një liçensë eksporti. Përkufizimi i inkotermi nuk ka asnjë efekt mbi detyrimet për pagesë ose inspektim (të mallit) të parashikuara në kontratë. Megjithatë, shitësi ka të drejtë t'i kërkoj blerësit për të paguar për ndonjë kontroll (inspektim) paraprak që mund të bëhet para se malli të transportohet. Klauzola e Inkotermi që parashikon riskun për humbje është e kundërt me klauzolat e mospërmbushjes të Kodit të Unifikuar të Tregtisë, UCC (Uniform Commercial Code)³⁷² dhe të CISG (Contracts for the international Sales of

³⁷²Kodi i Unifikuar i Tregtisë (UCC ,Uniform Commercial Code), është botuar së pari në vitin 1952. Ky kod përmbledh një sërë aktesh uniforme që janë shpallur në lidhje me përpjekjet për të harmonizuar ligjin e shitjes dhe të transaksioneve të tjera komerciale në të gjitha Shtetet e Bashkuara të Amerikës. <http://www.law.cornell.edu>

Goods)³⁷³ të cilat e shtyjnë momentin e kalimit të riskut te blerësi në kohën që ky i fundit merr në dorëzim mallin. Kjo sepse shitësi ka me tepër mundësi për të bërë sigurimin dhe ka mundësi më të mëdha për të mbrojtur mallin.

5.3.2 Termi FCA (Free Carrier), lëvruar në mjet

Në bazë të inkotermi FCA (Free carrier) shitësi është i detyruar të dorëzoj mallin nën kujdesin e një transportuesi, zakonisht transportuesit të parë në një skeme transporti shumeformesh. Përkufizimi i “transportuesit” në Inkoterm përfshin një palë e tretë që garanton transportin dhe mjete logjistike të nevojshme. Shitësi nuk ka detyrim për të paguar kosto të transportit ose siguracionin. Zakonisht transportuesi përcaktohet dhe gjendet nga blerësi. Megjithatë, shitësi “mund” të siguroj një transportues me shpenzimet e blerësit, nëse blerësi e kërkon një gjë të tillë, ose është një” praktikë tregtare” e shitësit për të vepruar në këtë mënyrë. Por, edhe në këto rrethana shitësi mund të refuzoj të bëj një marrëveshje të tillë, me kusht që të njoftoj blerësin më parë për këtë gjë. Edhe pse shitësi mund të garantoj transportin ai nuk ka detyrim të mbuloj shpenzimet për siguracion gjatë transportit, por ka vetëm detyrimin për të njoftuar blerësin se “*malli i është dorëzuar një transportuesi dhe është nën kujdesin e tij*”. Risku për humbje i kalon blerësit në momentin që malli i dorëzohet transportuesit, por blerësi mund të mos marri njoftim deri në atë kohë³⁷⁴. Shitësi, duhet t’i siguroj blerësit një faturë tregtare ose ekuivalentin elektronik të saj, çdo liçensë eksporti të nevojshme, dhe zakonisht një dokument transporti që do të lejoj blerësin të marrë, të tërheqë dërgesën me mallra, ose një mesazh shkëmbimi me të dhëna elektronike ekuivalent me faturën. Inkotermi nuk ka parashikime për pagesën ose për kontrollin e mallit pas dërgimit, kushte këto që mund të jenë të parashikuara në kontratë.

³⁷³Ligji Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublicës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”. Botuar në fletoren zyrtare nr. 37 datë 2 Prill, 2009. Për më shumë shiko: www.qpz.gov.al

³⁷⁴ Olta Z, Leksione në te Drejtën Tregtare, UET, 2011

5.3.3 Termi FAS (Free alongside Ship), lëvruar pranë bordit

Në bazë të inkotermi FAS (Free alongside Ship), lëvruar pranë bordit, shitësi është i detyruar të dorëzoj mallin pranë bordit të një anije të siguruar dhe të përcaktuar nga blerësi në portin e përcaktuar të ngarkimit. Kështu, ky term është i përshtatshëm vetëm për transport në rrugë ujore, dhe shitesi duhet të marrë përsipër shpenzimet dhe riskun për transport tokësor deri në portin e përcaktuar. Shitësi nuk ka detyrimin për të garantuar transportin ose siguracionin për pjesën e transportit në “det të hapur” (ose për transportin në rrugë ujore), por ka detyrimin për të njoftuar blerësin që “malli është dorëzuar pranë (anash) mjetit (anijes) të përcaktuar”. Risku për humbjen do t’i transferohet blerësit në momentin që malli është vendosur pranë një anijeje. Shitesi siguron një faturë tregtare dhe zakonisht një dokument transporti që mundeson blerësin të marri dërgesën, ose ekuivalentin elektronik të secilit prej këtyre dokumentave. Në një formë të ndryshuar nga versioni i mëparshëm i inkotermave, inkotermat 2010 kërkojnë nga shitesi sigurimin e një liçense eksporti, dhe të bëj zhdoganimin e mallit për eksport në vendin e dorëzimit. Shitësi, gjithashtu duhet të paguaj shpenzimet për zhdoganimin e mallit për eksport në dogane dhe taksat e eksportit. Veç kësaj, shitësi duhet të bëj paketimin, për aq sa është zakon të bëhet paketim i mallit, shenjimi dhe verifikimi i operacionit. Me pas bëhet matja, peshimi, numerimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para transportimit, kontroll i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit. Përkufizimi i termi FAS në Inkotermat 2010, nuk përmban klauzola për pagesën ose kontrollin e mallit pas spedicionit, të cilat mund të jenë të parashikuara në kontratë. Megjithatë në versionin e mëparshëm të Inkotermave 1980, përkufizimi i FAS nuk parashikonte që pagesa kundrejt dokumentave të përfshihej në një kontratë FAS, ndërkohë që Inkotermat 1980, në përkufizimet e termave tregtar të tjerë parashikonin një pagesë të tillë. Kështu që, ka më tepër mundësi që versioni aktual i Inkotermi FAS nuk është menduar të parashikoj si kërkesë pagesën kundrejt dokumentave, kundrejt kontrollit të rrepte të mallit para se të paguhet, ose për t’u përdorur me fatura transporti të negociueshme.

5.3.4 Termi FOB (Free on board), lëvruar në bord

Në bazë të inkotermi FOB (Free on board), shitësi është i detyruar t'a dorëzoj mallin në bordin e një anije të garantuar dhe të përcaktuar nga blerësi në një port të përcaktuar për transport. Kështu, ky term është gjithashtu i përshtatshëm vetëm për transportin në rrugë ujore, dhe shitësi merr përsipër riskun dhe koston e transportit rrugor deri në portin e përcaktuar, dhe gjithashtu koston dhe riskun e ngarkimit të mallit në anije (derisa ato të kenë kaluar faqen anësore të anijes). Shitësi nuk ka detyrimin për të siguruar transportin ose siguracionin, por ka detyrimin për të njoftuar blerësin “se mallrat janë dorëzuar në bord” të anijes. Risku i humbjeve do të kalojë te blerësi në momentin që mallrat “kanë kaluar faqen anësore të anijes”. Shitësi duhet të sigurojë një faturë tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik, çdo liçensë eksporti që mund të jetë e nevojshme, dhe zakonisht një dokument transporti që do të lejojë shitësin të marrë dërgesën, ose një mesazh shkëmbimi me të dhëna elektronike. Shitësi, gjithashtu duhet të sigurojë një liçensë eksporti dhe të bëjë zhdoganimin e mallit për eksport në vendin e dorëzimit të mallit. Shitësi duhet të paguajë për këtë doganën dhe taksat e eksportit. Veç kësaj, shitësi duhet të sigurojë të gjithë paketimin e zakonshëm dhe përdorimin, dhe të paguajë për kontrollin e veprimeve. Më pas bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësi së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dorëzimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguajë koston e çdo kontrolli paraprak, para spedicionit, kontrolli i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit. Përkufizimi i Inkotermave nuk parashikon asgjë për pagesën ose për kontrollin e mallit pas dërgimit, të cilat mund të jenë të parashikuara në kontratë.

5.3.5 Termi CIF (Cost, insurance and freight) kosto, sigurim dhe shpenzime transporti

Në bazë të Inkotermi CIF (Cost, insurance and freight), shitësi është i detyruar të garantojë për të dyja, si për siguracionin ashtu dhe për transportin e mallit në një port të përcaktuar

për destinacionin e mallit dhe me pas të dorëzoj mallin në bordin e anijes të siguruar nga blerësi. Kështu, ky term është i përshtatshëm vetëm për transport në rrugë ujore. Shitësi duhet të siguroj transportin dhe duhet të paguaj shpenzimet për transportin e ngarkesës deri në portin e destinacionit, por ka përmbushur detyrimin e tij të dërgimit të mallit në momentin që mallrat janë në “bordin e anijës në portin e destinacionit”. Në bazë të termit CIF shitësi duhet të paguaj ngarkimin e mallit dhe kostot e shkarkimit të transportuesit në portin e destinacionit, por blerësi duhet të paguaj të gjitha kostot e tjera, përfshirë kostot e shkarkimit jo të mbledhura nga transportuesi. Megjithatë, pagesat për dëmshpërblim e kostove për mosngakim në afat që mund të kenë ardhur si pasojë e lënies së anijes në dok me tepër se ç’është rënë dakort, do të paguhet nga pala që ka shkaktuar vonesën.

Çështje gjyqësore domethënëse janë ngritur kur kontrata CIF specifikon datën e mbërritjes në portin e destinacionit. Gjykatat amerikane kanë mbajtur qëndrimin që, meqenëse Inkotermin 1980 C & F ishte një kontratë transporti, detyrimet e shitësit janë të përmbushura kur transportuesi merr në dorëzim mallin³⁷⁵. Kështu, blerësi nuk mund të përcaktoj një datë të mbërritjes ose të dorëzimit pasi kontrata e shitjes është formuluar. Ndërsa vendimet e gjykatave britanike janë të ndara, në rastin kur një kontratë CIF përcakton një datë mbërritje ose dorëzimi në vend të një date nisjeje. Në njëçështje është mbajtur qëndrimi se në bazë të një kontrate CIF e cila përcakton një datë dorëzimi të mallit (arritjeje), blerësi mund të llogarisi “një datë dorëzimi të përshtatshme, me të vonshme” dhe shitësi ka të drejtë të llogarisi një datë me të vone për ngarkimin” e mallit. Përsa kohë shitësi arrin të kryej ngarkimin në këtë datë, atëherë ai nuk është përgjegjës në rast së dërgesa vonohet nga transportuesi, sepse detyrimet e shitësit janë përmbushur me ngarkimin në kohë të mallit dhe me njoftimin e shitësit. Megjithatë, një gjykatë tjetër ka mbajtur qëndrimin se një klauzole që përcakton datën e dorëzimit nuk është në kundërshtim me Inkotermin CIF. Gjykata ka hedhur poshtë një interpretim të CIF, sipas të cilit shitësi duhet vetëm të dorëzoj mallin te transportuesi dhe pas kësaj risku i vonesës kalon te blerësi.

Shitësi duhet të garantoj dhe të paguaj për siguracionin gjatë transportit për në *portin e destinacionit*, por risku i humbjeve i kalon blerësit në momentin që malli ‘kalon faqen anësore të anijes’. Blerësi merr përsipër riskun e dëmtimit që mund t’i ndodhi mallit gjatë

³⁷⁵Olta Zaçe, Leksione në te Drejtën Tregtare, UET, 2011

transportit, edhe pse shitësi ka detyrimin të paguaj siguracionin për këtë risk. Shitësi duhet të njoftoj blerësin se “malli është dorëzuar në bord” të anijes në mënyrë që të mundësoj blerësin të tërheqi mallin. Shitësi duhet të siguroj një fature tregtare ose ekuivalentin e saj elektronik, çdo license eksporti të nevojshme dhe” dokumentin e zakonshëm të transportit” për portin e destinacionit. Sipas Inkotermave të 1980-ës, dokumenti i transportit duhet të ishte një “fature ngarkimi e shkëmbyeshme, dhe e lire nga borxhet”. Megjithatë nuk ka një specifikim të tillë në versionin e ripunuar të Inkotermave. Heqja e një perkufizimi të tillë kishte si qëllim të caktuar të lejonte zhvillimin e zëvendësuesve elektronik për të tilla dokumenta.

Përkufizimi i Inkotermi nuk përmban dispozita mbi pagesën ose mbi kontrollin që bëhet mallit pas ngarkimit, terma këto që mund të jenë të parashikuar në kontratë. Megjithatë, ky term parashikon që dokumenti i transportit “duhet t’i mundësoj blerësit të shesë mallin në transit duke i dhënë këtë dokument një blerësi tjetër, ose duke njoftuar transportuesin”, nëse nuk është parashikuar ndryshe në kontratë. Ashtu siç është sqaruar më lart, mënyra tradicionale për të mundësuar blerësin të bëjë këtë, si për transaksionin “pagese kundrejt dokumentave”, ashtu dhe për transaksionin me leter krediti, është që shitësi të marrë nga transportuesi një faturë ngarkimi të transferueshme dhe t’ja kalojë këtë blerësit nëpërmjet një serie bankash. Banka e lejon blerësin të tërheqi këtë dokument (dhe të disponoj mallrat) vetëm pasi blerësi paguan për mallrat. Kështu, blerësi “paguan kundrejt dokumentave”, ndërkohe që mallrat janë në det dhe para se të kryhet kontrolli i mallit. Ky transaksion duhet të trajtohet si normë e bazuar në Inkotermin CIF, dhe përkufizimi inkotermi në versionin 2010 i referohet përdorimit të një fature ngarkese të tregtueshme.

Versioni i Inkotermave të 1980-es ishte me i saktë përse i perket këtyre detyrimeve duke parashikuar detyrimin e blerësit për të “pranuar këto dokumenta kur i dorëzoheshin nga shitësi dhe të paguan çmimin siç ishte parashikuar në kontratë”. Ashtu siç u sqarua më lart, ndërlikimi nga kjo dispozitë vinte se blerësi nuk kishte të drejtë të kontrollonte mallin para se të bënte pagesën kundrejt dokumentave. Megjithatë, në përkufizimin CIF të Inkotermave 2010 ka paqartësi, sepse gjithashtu ky perkufizim i referohet faturave të ngarkesës të patregtueshme. Nga ana tjetër, parathënia e ICC në Inkotermat 1999 pranon

që perdorimi i faturave të pa tregtueshme ishte i papërshtatshëm për një “pagesë kundrejt dokumentave” sepse nuk e mundëson blerësin të shesi mallin në transit duke i dorëzuar dokumentin blerësit pasuses. Më pas parathenia shpjegon se ndonjëherë palët “mund të parashikojnë në mënyrë specifike” për të mos ngarkuar shitësin me detyrimin për të siguruar një fature të tregtueshme, kur ata” e dine që blerësi nuk ka ndërmend të shesi mallrat me transit”. Inkotermat 2010 nuk parashikojnë se kur pronësia e mallit kalon nga shitesi te blerësi. Kështu që, kur tëngrihet çështja e titullit të pronësisë gjykatat duhet ti referohen ligjit të aplikueshem për kontraten e shitjës ose dispozitave që rregullojnë pasuritë e luajtshme³⁷⁶.

5.3.6 Termi CFR (Cost and freight) kosto dhe shpenzime transporti

Inkotermi CFR (Cost and freight) ështëi ngjashem me Inkotermin CIF, me ndryshimin se shitesi nuk ka detyrimin për të siguruar ose paguar siguracionin e mallit gjatë transportit. Në bazë të termit CFR, shitësi ështëi detyruar të transportoj mallin deri në një pikë destinacioni të përcaktuar dhe pastaj t’a dorëzoj atë në bordin e anijes të garantuar nga blerësi. Termi ështëi përshtatshëm vetem për transport në rrugë ujore. Shitësi duhet të paguajë shpenzimet për transportin e mallit deri në portin e destinacionit, por e ka përbushur detyrimin e tij kur malli është në bordin e anijes, në portin e ngarkimit. Shitësi nuk ka detyrimin për të bërë ose paguar siguracionin e mallit gjatë transportit dhe rreziku i humbjeve i kalon blerësit në momentin që malli kalon faqen anësore të anijes në portin e ngarkimit. Shitësi duhet të njoftoj blerësin “që malli është dorëzuar në bordin” e anijes, në menyrë që ti mundësoj blerësit, të marri mallin. Shitësi, gjithashtu duhet të siguroj njëliçense eksporti, dhe të bëj zhdoganimin e mallit për eksport në vendin e dorëzimit. Shitësi duhet gjithashtu të paguaj koston e zhdoganimit dhe taksat e eksportit. Shitësi duhet të garantoj një fature tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik, çdo liçense eksporti të nevojshme, dhe “dokumentin e zakonshëm të transportit”. Veç kësaj shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshem, shenjimin dhe të paguaj për veprimet e kontrollit. Më pas

³⁷⁶Semini M, “E drejta e Detyrimeve, pjesa e përgjithshme“, Skanderbeg books, Tiranë, 2010,fq 70

bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para transportimit, kontrolli i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit. Ashtu si Inkotermi CIF, edhe përkufizimi i Inkotermi CFR, nuk ka dispozita për pagesën ose kontrollin pas dërgimit të mallit të parashikuar në kontratë. Megjithatë, parashikon që transporti ë dokumentit” duhet të mundësoj blerësin të shesë mallin në transit duke dorëzuar dokumentin një blerësi tjetër”. Kjo është kuptuar tradicionalisht si përdorimi i një faturë ngarkese të tregtueshme. Versioni i mëparshëm i Inkotermave e konsideronte këtë si pagesë kundrejt dokumentave ndërkohë që malli ishte ende në det, duke e kufizuar kështu kontrollin në port të mallit para pagesës. Këto dispozita duhet të shihen si norma të përfshira në Inkotermi CFR.

5.3.7 Termi CIP (Carriage and insurance paid to) transport dhe sigurim i paguar deri në

Termi CIP (Carriage and insurance paid to) është i ngjashëm me Inkotermi CIF, me ndryshimin se mund të përdoret për çdo lloj transporti, duke përfshirë edhe transportin shumëformësh, dhe jo vetëm për transportin në rrugë ujore. Në bazë të inkotermi CIP, shitësi është i detyruar të paguaj për të dyja, si për siguracionin dhe për transportin deri në vendin e destinacionit. Megjithatë, detyrimet e shitësit për dorëzimin e mallit quhet i përmbushur dhe risku për humbje i kalon blerësit kur ai dorëzon mallin te transportuesi i parë. Termi është i përshtatshëm për transportin shumëformësh. Kur përdoret më shumë se një transportues detyrimi për dorëzimin e mallit quhet i përmbushur dhe risku për humbje kalon të blerësit kur malli i dorëzohet transportuesit të parë.

Por, megjithatë CIP përdoret vetëm për mallra industriale, dhe siguracioni në minimum nuk është i përshtatshëm për të tilla mallra, termi CIP duhet të përdoret vetëm kur shitësi dhe blerësi kanë renë dakort për siguracion shtesë (i paguar nga blerësi), ose blerësi duhet të garantojë siguracion shtesë, por jo të dyja.

Në bazë të këtij Inkotermi shitësi duhet të njoftoj “që mallrat janë dorëzuar” te transportuesi i parë, dhe gjithashtu duhet të japë çdo njoftim tjetër të kërkuar për të mundësuar blerësin

“të marri mallin”. Shitësi duhet të garantoj një faturë tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik, çdo liçense eksporti të nevojshme, dhe ”dokumentin e zakonshëm të transportit”. Jepet një listë e dokumentave të transportit të pranueshme, duke përfshirë një faturë ngarkese të tregtueshme dhe fatura shoqeruese të mallit të patregtueshme, por nuk është e kërkuar që dokumenti të mundësoj blerësin për të shitur mallin në tranzit. Shitësi, megjithatë duhet të paguaj zhdoganimin e mallit për eksport dhe taksat e eksportit.

Veç kësaj shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshëm, shenjimin dhe të paguaj për kontrollin e veprimeve. Më pas bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para dërgimit, kontroll i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit. Në përkufizimin e Inkotermave nuk ka dispozita për pagesa ose për kontroll pas spedicionit. Parathenia e versionit të Inkotermave 1990, krahasonte CIP me CIF, duke sugjeruar që termi CIP nuk përfshin kërkesën për të siguruar një faturë ngarkese të tregtueshme. Kështu që, përveç rastit kur palët shprehimisht parashikojnë një “pagesë kundrejt dokumentave”, ka më tepër të ngjarë që termi CIP nuk nënkupton në vetvete një pagesë kundrejt dokumentave ose kontroll të kufizuar para pageses.

5.3.8 Termi CPT (Carriage paid to) transporti i paguar deri në

Inkotermi CPT (Carriage paid to), është i ngjashëm me termin CFR, me ndryshimin se mund të përdoret për çdo lloj transporti, duke përfshirë edhe transportin shumëformësh, dhe jo vetëm për transportin në rrugë ujore. Në bazë të termit CPT shitësi duhet të paguaj shpenzimet e transportit të mallit deri në vendin e destinacionit të përcaktuar. Megjithatë, detyrimet e shitësit për të dërguar mallin quhen të përmbushura dhe risku për humbje i kalon blerësit kur ai dorëzon mallin te transportuesi, në vendin ku do të bëhet ngarkimi. Termi është i përshtatshëm për transportin shumëformësh. Kur përdoret me shumë se një transportues, detyrimi për dërgimin e mallit quhet i përmbushur dhe risku për humbje kalon te blerësi kur malli i dorëzohet transportuesit të parë. Termi CPT është i ngjashëm me

termin CIP, me ndryshimin që shitesi nuk ka detyrim të paguaj për siguracionin e mallit gjatë transportit.

Në bazë të Inkotermi CPT shitësi duhet të njoftoj “ që mallrat janë dorezuar” te transportuesi i parë, dhe gjithashtu të japi çdo njoftim tjetër të kërkuar për të mundësuar blerësin “të marri mallin”. Shitësi duhet të garantoj një faturë tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik, çdo liçense eksporti të nevojshme, dhe ”dokumentin e zakonshëm të transportit”. Jepet një listë e dokumentave të transportit të pranueshme, duke përfshirë një faturë ngarkese të tregtueshme dhe fatura shoqeruese të mallit të patregtueshme dhe dokumenta, por nuk është e kërkuar që dokumenti të mundësoj blerësin për të shitur mallin në tranzit. Në përkufizimin e Inkotermave nuk ka dispozita për pagesën ose kontrollin pas dërgimit të mallit. Parathënia e versionit të të Inkotermave 1990, krahasonte CPT me CFR, duke sugjeruar që termi CPT nuk përfshin kërkesën për të siguruar një faturë ngarkese të tregtueshme. Kështu që, përveç rastit kur palët shprehimisht parashikojnë një “pagesë kundrejt dokumentave”, ka më tepër të ngjarë që termi CPT nuk nënkupton në vetvete një pagesë kundrejt dokumentave ose kontroll të kufizuar para pagesës.

5.3.9 Termi DAT – Delivered at Terminal (lëvruar në terminal ose port)

Në bazë të këtij Inkotermi shitësi merr përsipër të mbuloj të gjitha shpenzimet e transportit, në të cilat përfshihen (taksat e eksportit, transportin, shkarkimin e mallit pas dorëzimit të mallit nga transportuesi kryesor në terminalin ose portin e destinacionit për të cilin është rënë dakort paraprakisht në kontratë. Në këtë rast shitësi merr përsipër të gjitha rreziqet deri në dorëzimin e mallrave në vëndin e caktuar. Përsa i përket shpenzimeve doganore të importit, ato duhet të përballohen nga blerësi.

5.3.10 DAP – Delivered at Place (lëvruar në vëndin e destinacionit)

Inkotermi DAP – Delivered at Place (lëvruar në vëndin e destinacionit), ka avantazhin se mund të përdoret për çdo lloj mënyre të transporti. Pra ky inkoterm është i përshtatshëm për tu zgjedhur ng palët në ratin kur transportimi i mallrave përfshin më shumë se një

mënyrë transporti. Në këtë rast shitësi është përgjegjës për rregullimin e transportin dhe shpërndarjen e mallrave. Po blerësi ka detyrimin për bërjen gati të mallrave për shkarkim nga transportuesi në vendin e rënë dakort për mbërritjen e mallrave. Në ndryshim nga termi DAT në të cilën shitësi merr përsipër të sigurojë edhe shkarkimin e mallrave në inkotermin DAP, shitësi nuk është përgjegjës për shkarkimin.

5.3.11 DDP – Delivered Duty Paid (i lëvruar i zhdoganuar)

Ky term vendos detyrimet maksimale për shitësin dhe detyrimet minimale për blerësit. Shitësi në këtë rast është përgjegjës për dërgimin e mallrave në vendin e caktuar në kontratë nga blerësi. Shitësi paguan të gjitha shpenzimet për të sjellë mallrat në destinacion duke përfshirë të gjitha detyrimet e parashikuara si dhe taksat e importit. Shitësi nuk është përgjegjës për shkarkimin e mallit. Me dorëzim e mallarave në vendin e quajtur vendi i destinimit të gjitha rreziqet dhe përgjegjësitë i janë transferuar blerësit dhe konsiderohet se shitësi i ka përfunduar obligimet e tij.

5.4 Termat e Destinacionit të cilat janë ndryshur me Inkotermet 2010

Inkotermet 2010, kanë të parashikuara 11 inkoterma nga 13 të parashikuara në inkotermt 2000. Ndryshimet kanë prekur vetëm termat e destinacionit. Tërrmat e destinacionit 2010 DAP, DDP, DAT, kanë zëvendësuar termat DAF, DES, DEQ, DDU, të parashikuara në inkotermt 2000.

Inkotermt 2000 parashikojnë pesë terma të ndryshëm tregtar për kontratat e “destinacionit” osë të “mbërritjes”. Dy prej tyre, DES (Delivered Ex Ship) dhe DEQ (Delivered Ex Quay) përdorën vërtëm për transport në rrugë ujore. Trë të tjerat, DAF (Delivered At Frontier), DDU (Delivered Duty Unpaid), DDP (Delivered Duty Paid), mund të përdoren për cdo lloj transporti, duke përfshirë edhe transportin shumëformësh. Të gjitha

këto terma parashikojnë detyrimin e shitësit për të garantuar transportin, për të paguar koston e ngarkimit të mallit, dhe për të marrë përsipër rrezikun e humbjeve dhe të dëmtimit të mallit deri në një pikë destinacioni të përcaktuar. Ndonëse këto terma nuk përmbajnë dispozita për siguracionin e mallit gjatë transportit, dukë qenë se shitësi merr përsipër rrezikun e humbjeve gjatë kësaj kohë, ai megjithatë duhet të paguaj për siguracionin ose duhet të veproj vetë si sigurues gjatë kohës së transportit. Gjithashtu nuk përmbajnë parashikime për pagesën ose për kontrollin e mallit pas ngarkimit, por nuk parashikohet si kërkesë përdorimi i faturave tregtare të shkëmbyeshme, dhe dërgimi (*delivery*) i mallit ndodh pasi ka mbërritur. Kështu që nuk ka arsye që të përfshihet një detyrim për ” pagesë kundrejt dokumentave”, nëse nuk është e parashikuar shprehimisht. Nga ana tjetër, palët ishin të lira të parashikojnë të dyja, si një term destinacioni ashtu dhe një “pagësë kundrejt dokumentavë”, nëse dëshironin.

5.4.1 Termi DES (Delivered Ex ship) levruar në anije

Termi tregtar DES është i përshtatshëm vetëm për transport në rrugë ujore. Në bazë të Inkotermi DES, shitësi përmbush detyrimin për dorëzimin e mallit dhe rreziku i humbjeve i kalon blerësit kur malli është vendosur në dispozicion të tij në bordin e anijes në portin e destinacionit të përcaktuar. Kështu shitësi garanton dhe paguan për të dyja, koston e transportin dhe të siguracionit deri në portin e destinacionit. Për të qenë në “dispozicion të blerësit” malli duhet të vendoset (me shpenzimet e shitësit) në mënyrë të tillë që të mund të zhvendoset me paisjet e përshtatshme për shkarkim. Megjithatë, nuk është e nevojshme që malli të zhdoganohet për import; ky është detyrim i blerësit. Në transportin DES, shitësi duhet të njoftoj blerësin për kohën e llogaritur të mbërritjes së mallit, në një anije të përcaktuar, në një port destinacioni të përcaktuar. Gjithashtu, në një transportim të tillë, shitësi duhet të garantoj një faturë tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik dhe një “fletë ngarkese dhe/ose dokumentin e zakonshëm të transportit”. Dokumentat e listuara përfshijnë faturën e transportit ëe tregtueshme dhe faturat shoqëruese të mallit të

patregtueshme dhe dokumentat. Shitësi duhet gjithashtu të siguroj një licënsë eksporti nga vendi i dorëzimit të mallit. Shitësi, si rrjedhim duhet të paguaj zhdoganimin e mallit për eksport si dhe taksat e eksportit. Megjithatë, nuk është e nevojshme që malli të zhdoganohet për import, ky është detyrim i blerësit. Në transportin DES, shitësi nuk ka detyrim për të siguruar një licënsë importi, përveç kur është parashikuar ndryshe nga palët.

Veç kësaj, shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshëm, shenjimin dhe të paguaj për kontrollin e veprimeve. Me pas behet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para ngarkimit, kontrolli i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit.

5.4.2 Termi DEQ (DELIVERED Ex Quay) levruar ne bankine (I zhdoganuar)

Inkotermi DEQ është i përshtatshëm vetëm për transport në rrugë ujore. Në bazë të Inkotermi DEQ, shitësi përmbush detyrimin për dorëzimin e mallit kur malli është i vendosur në dispozicion të blerësit në bankinën ose skelën e portit të destinacionit të përcaktuar. Kështu shitësi garanton dhe paguan për të dyja, koston e transportin dhe të çdo siguracioni të nevojshëm deri në portin e destinacionit. Që të përmbushi detyrimin për dërgimin e mallit, shitësi duhet të vendosi mallin “në dispozicion të blerësit në bankine (skele)”. Në transportin DEQ, shitësi duhet të njoftoj blerësin për kohën e llogaritur të mbërritjes së mallit, në një anije të përcaktuar, në një port destinacioni të përcaktuar. Gjithashtu, në transportin DEQ, shitësi duhet të garantoj një faturë tregtare, ose ekuivalentin e saj elektronik dhe një “fletë ngarkese dhe/ose dokumentin e zakonshëm të transportit”. Më pas mund të duhet një faturë e transportit të tregtueshme dhe faturat shoqëruese të mallit të patregtueshme dhe dokumentat. Megjithatë, shitësi nuk është përgjegjës për zhdoganimin e mallit për import në portin e destinacionit dhe për pagimin e detyrimeve dhe taksave të importit. Në bazë të termi DEQ këto janë detyrime të blerësit. Ky është rishikim që i është bërë interpretimeve të mëparshme të termi DEQ në versionet e

mëparshëm. Në bazë të versioneve të mëparshme, palët që përdornin një term DEQ, duhej të specifikoheshin ose Duty Paid (Dogana e paguar) ose Duty Unpaid (Dogana e Papaguar). Nëse parashikoheshin “Dogana e Paguar”, ose nuk kishte fare parashikime, atëherë shitësi duhet të” paguante doganën, detyrimet, taksat të pagueshme, importin e mallit, përveç nëse është parashikuar ndryshe. Megjithatë kjo zgjedhje nuk është me e rëndësishme për Inkotermat 2000. Vec kesaj, shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshëm, shenjimin dhe të paguaj për kontrollin e veprimeve. Më pas bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para speditimit, kontrolli i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit.

5.4.3 Termi DDU (Delivered Duty Unpaid) lëvruar i pazhdoganuar

Inkotermi DDU mund të përdoret për të gjitha format e transportit, përfshirë edhe atë shumëformësh. Në bazë të termit tregtar DDU, dorëzimi i mallit realizohet kur malli vendoset në dispozicion të blerësit” në çdo mjet transporti, i pashkarkuar, në pikën e destinacionit të përcaktuar”, të vendit të importit. Rreziku i humbjeve rëndon mbi shitësin deri në momentin që malli ka arritur në pikën e përcaktuar, por më pas i kalon blerësit kur malli ka mbërritur dhe është ende i pashkarkuar. Në rast se palët nuk parashikojnë një pikë destinacioni, atëherë kjo mund të përcaktohet nga zakoni, në rast të kundërt shitësi mund të përzgjedhi pikën e destinacionit në mënyrë të njëanshme. Shitësi duhet të garantoj dhe të paguaj transportin deri në pikën e destinacionit dhe çdo sigurim të nevojshëm. Shitësi duhet të njoftoj blerësin “për nisjen e mallit”. Në rast se një njoftim i tillë i mbërrin blerësit tepër vonë, dhe ai nuk ka mundësi të organizohet për të marrë dërgesën, shitësi duhet të dërgoj një njoftim në kohë blerësit, në mënyrë që të ketë kohë të mjaftueshme për të bërë një organizim të tillë.

Shitësi, gjithashtu duhet të siguroj një faturë tregtare ose ekuivalentin e saj elektronik dhe “fletë ngarkesen dhe/ose dokumentin e zakonshëm të transportit”. Me pas mund të duhet një faturë transporti e tregtueshme dhe faturat shoqeruese të mallit të patregtueshme ose ndonjë dokument. Shitësi duhet gjithashtu të paguaj koston e zhdoganimit të mallit për eksport dhe taksat e eksportit. Megjithatë, shitësi nuk është i detyruar të paguaj detyrimet ose tatimet e importit, përveç kur kontrata e shitjes parashikon shprehimisht që shitësi duhet të paguaj disa nga formalitetet doganore.

Veç kësaj, shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshëm, shenjimin dhe të paguaj për kontrollin e veprimeve. Më pas bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para dërgimit, kontrolli i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit.

5.4.4 Termi DAF (Delivered at frontier) lëvruar në kufi

Inkotermi DAF është më i përshtatshëm dhe përdoret kryesisht për transportin hekurudhor ose rrugor. Në bazë të termi DAF, shitësi përmbush detyrimin e dorëzimit duke e vënë mallin në dispozicion të blerësit në pikën ose në vendin e përcaktuar të kufirit, por nuk është e nevojshme të shkarkohet nga transportuesi. Një përcaktim i mëtejshëm i kufirit të posaçëm, dhe të vendit të posaçëm në një kufi të përcaktuar është vendimtar në përdorimin e këtij termi. “Kufiri” mund të jetë kufiri i vendit të eksportit, i vendit të destinacionit ose një kufi i ndërmjetëm. Gjithashtu mund t’i referohet një kufiri gjeografik ose një pikë kufitare doganore të një vendi. Megjithatë, pasi është përcaktuar një pikë ose vend i posaçëm, termi ka një fleksibilitet të madh, sepse mund të përdoret për çdo formë transporti, duke përfshirë transportin në rrugë ujore dhe ajrore. Më tej, palët mund të bien dakort dhe të parashikojnë në kontratë, si variant të termit DAF, detyrimin e shitësit për të shkarkuar mallin duke marrë persiper rrezikun dhe koston për këtë.

Në mugesë të marreveshjes, rreziku i humbjeve rëndon mbi shitësin deri në momentin që malli ka arritur në pikën e përcaktuar të kufirit të përcaktuar. Por risku i humbjes i kalon blerësit kur malli ka mbërritur dhe është ende i pashkarkuar. Në rast se palet nuk përcaktojnë një pikë destinacioni atëherë kjo mund të përcaktohet nga zakoni, përndryshe shitësi mund të zgjedhi pikën e destinacionit në mënyrë të njëanshme. Shitësi duhet të garantoj dhe të paguaj transportin deri në kufi, dhe të garantoj çdo siguracion të nevojshëm. Me kërkesën e blerësit, shitësi gjithashtu mund të kontrakttoj një transportues (on-going transportation) për të çuar mallin deri në kufi, dhe të garantoj për çdo siguracion të nevojshëm. Shitësi duhet të njoftoj blerësin që “malli është dërguar”. Në rast se një njoftim i tillë i mbërrin blerësit tepër vonë, dhe ai nuk ka mundësi të marrë masa për dërgesën dhe transportin e saj, atëherë shitësi duhet ti dërgoj blerësit një njoftim duke i propozuar një agjensi transporti me kohë të mjaftueshme për të bërë një organizim të tillë.

Shitësi duhet të garantoj një faturë tregtarë, ose ekuivalentin e saj elektronik dhe dokumentin e zakonshëm ose të dhena të tjera të dërgesës, të tilla si fletë ngarkesa. Shitësi duhet gjithashtu të garantojë një licensë eksporti dhe të zhdoganoj mallin për eksport, si në vendin e dorëzimit të mallit, ashtu dhe në çdo vend tjetër ku malli mund të kaloj tranzit para se të mbërrij në pikën e përcaktuar të kufirit. Shitësi duhet të paguaj për këtë doganën dhe taksat e eksportit në të gjitha këto vende, por shitësi nuk ka detyrimin për të paguar importin.

Veç kësaj, shitësi duhet të paguaj të gjithë paketimin e zakonshëm, shenjimin dhe të paguaj për kontrollin e veprimeve. Më pas bëhet matja, peshimi, numërimi dhe kontrolli i cilësisë së mallrave që konsiderohen të nevojshme për të përmbushur detyrimin për dërgimin e mallit. Megjithatë, blerësi duhet të paguaj koston e çdo kontrolli paraprak, para dërgimit, kontroll i cili nuk është i kërkuar ose i parashikuar nga vendi i eksportit.

Përfundime dhe konkluzione rreth kapitullit

Inkotermat janë një përpjekje për të standartizuar përkufizimet e termave tregtarë me qëllim përdorimin e zakoneve dhe praktikave më të qëndrueshme tregtare. Inkotermat kanë të

bëjnë me sistemin e rregullave të kodifikuara nga Dhoma e Tregtisë Ndërkombëtare për interpretimin e termave tregtare, që i ofrojnë operatorëve një sistem të shpejtë për përcaktimin në mënyrë të saktë të detyrimeve që lindin në fushën e kontratave të shitjes ndërkombëtare. Me anë të inkotermave, përmbledhen dhe përcaktohen, disa nga klauzolat kontraktuale, më të përdorura në tregtinë ndërkombëtare për të disiplinuar: kostot e transportit, momentin e dorëzimit të mallit, kostot e sigurimeve, transferimin e rreziqeve për humbjen ose dëmtimin e mallit përgjatë kryerjes së transportit.

Që nga 1 janari 2011, është duke u aplikuar një rishikim i plotë i rregullave të Inkotermave, nga Dhoma Ndërkombëtare e Tregtisë. Termat tregtarë rishikohen dhe ndryshohen çdo 10 vjet, pasi një dekadë është një kohë relativisht e gjatë, dhe termat tregtarë duhen përshtatur me realitetin tregtar ndërkombëtar. Inkotermat ndahen në katër grupe sipas shkronjës së parë të termit, që ato përfaqësojnë. Grupi E, EXW (Ex Works). Grupi F, FCA (Free Carrier), FAS (Free Alongside Ship), FOB (Free on board). Grupi C, CFR (Cost & Freight), CIF (Cost Insurance & Freight), CPT (Carriage Paid To), CIP (Carriage Insurance Paid To). Grupi D, DAT (Delivery At Terminal), DAP (Delivery at Place), DDP (Delivery Duty Paid).

Përsa i përket termit EXW (Ex work), detyrimet për shitësin në këtë rast janë minimale, për faktin se ai limitohet vetëm të verë në dispozicion sendin e shitur në brendësi të ambienteve të ndërmarrjes së tij. Përsa i përket termave të grupit F, këto kategori tregojnë se shitësi duhet të dorëzojë mallrat tek një transportues i përcaktuar, të lira nga risku dhe shpenzimet për blerësin. Këto terma përmbledhin paktet me anë të cilave parashikohet që Blerësi të paguajë, transportin për itinerarin kryesor dhe gjithashtu të marrë përsipër rreziqet për humbjen e mallit nga momenti që malli i dorëzohet transportuesit. Përsa i përket termave të Grupit C, mbi shitësin rëndon: kostoja e transportit (dhe eventualisht edhe mbulimi me siguracion), por nuk përfshihen rreziqet e humbjeve dhe/ose të avarive, të cilat janë në ngarkim të Blerësit, pas kalimit të mallit në bordin e anijes në portin e ngarkimit. Përsa i përket kategoris së grupit D, detyrimet e ndërmarrës nga Shitësi janë maksimale, duke qenë se ky i fundit është i detyruar të ndërmarrë përsipër kostot dhe rreziqet e transportit deri në destinacion.

Duke u nisur nga karakteristikat që kanë secili nga grupet e inkotermave, bëhet dallimi midis kontratave “në mbërritje” dhe kontratave “në nisje”. Kontratat në nisje ku bëjnë pjesë termat e Grupit F dhe C kanë një natyrë të njëjtë (dhe kemi të bëjmë gjithmonë me kontrata “në nisje”) duke konsideruar faktin se në të dy rastet, detyrimet e Shitësit përmbushen të gjitha në vendin e ngarkimit, (nisjes) së mallit. Përsa i përket kontratave në mbërritje, Shitësit i kërkohet që të mbulojë gjithashtu kostot edhe në vendin e mbërritjes; këto kontrata janë më pak të favorshme për Shitësin), pasi ky i fundit do të jetë i detyruar që të mbulojë kostot e transportit deri në dorëzimin e mallit në destinacion, duke përfshirë gjithashtu edhe taksat për “zhdoganim” të mallrave dhe çdo shpenzim tjetër për të përfunduar transportin në vendin e Blerësit.

Përfundime dhe Konkluzione

Kontrata është mjeti më i përhapur juridik në qarkullimin civil të një ekonomie tregu. Veprimet kryesore juridike dhe tregëtare të subjekteve të ndryshme në kushtet e ekonomisë së tregut vishen kryesisht në formën e një kontrate. Kontrata është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë dhe të të drejtave të tjera rreale duke qënë një instrument për qarkullimin e të mirave të cilat rrealizohen me kontratat e shitjes, dhurimit, shkëmbimit etj. Kontrata e shitjes njihet si e tillë që nga e drejta romake dhe ka ardhur duke u përsosur deri në ditët e sotme. Në origjinën e saj, forma më antike e shitblerjes konsistonte në këmbim ose ndërrimin e disa sendeve me të tjerët. Kontrata e shitjes ka qënë gjithashtu një nga marrëdhëniet kontraktore më të përdorshme dhe në të drejtën zakonore shqiptare. Kontratat që mbroreshin dhe njiheshin më tepër kishin të bënin me shitblerjen. Sipas së drejtës zakonore, si rregull objekt i kontratës së shitjes ishin sendet e luajtshme dhe të paluajtshme. Kontrata e shitjes realizohej zakonisht me gojë, me afat në pagim, me provë, me dëshmitarë, me kushte etj. Në rastin e shitjes së sendeve të paluajtshme siç mund të ishte shitja e tokës ishte sanksionuar prania e të afërmeve të të dyja palëve. **Gjatë shek. XIV** një rregullim mjaft i mirë ju bë marrëdhënieve kontraktore, veçanërisht në qytete, u zhvillua sidomos e drejta e detyrimeve. Nga kjo periudhë janë ruajtur një numër kontratash të cilat dëshmojnë për një teknikë mjaftë të zhvilluar në hartimin e dokumentave të tilla juridike. Në shitjen e pasurisë së paluajtshme njihet e drejta e parapëlqimit për fqinjët (*ius vicinatis*) **e ngjashme me institutin e parablerjes.**

Gjatë periudhës osmane e drejta civile në Shqipëri në këtë periudhë është zbatim i legjislacionit osman dhe në vendet me autonomi lokale kryesisht vepronte e drejta kanunore, e cila formën e shkruar e zëvendësonte me rite të caktuara në kryerjen e veprimeve juridike nisur dhe nga fakti i analfabetizmit të popullsisë kryesisht në krahinat e veriut ku dhe ekonomia ishte kryesisht natyrore.

Pas shpalljes së pavarësisë dhe krijimit për herë të parë të shtetit të mirëfilltë shqiptar, doli e nevojshme krijimi dhe rikonstruktimi i institucioneve shtetërore me anë të nxjerrjes së

ligjeve për këtë qëllim. Më 1912 deri më 1919 e drejta e detyrimeve në Shqipëri rregullohej nga Mexheleja , që njihje si burime të lindjes së detyrimeve kontratën, shkaktimin e dëmit, dhe begatimin pa shkak. Ndër kontratat kryesore parashikonte shitjen.

Kodi Civil i Mbretërisë Shqiptare do të përfaqësonte një risi në realitetin që prezantonte shteti dhe shoqëria shqiptare e asaj kohe. Padyshim që kontra e shitjes gjente një regullim të plotë dhe bashkëkohor me 86 nene nga 932 nene që përmbante kapitulli për të drejtën e detyrimeve. Padyshim, të drejtat e huaja, e veçanërisht ato franceze, italiane dhe deri diku ajo gjermane e zvicerane, do të frymëzonin legjislatorin shqiptar për të sanksionuar në dispozitat e tij barazinë e të gjithë qytetarëve, emancipimin e pronësisë mbi tokën dhe lirinë për angazhim në aktivitete ekonomike. Mbas vitit 1945 legjislacioni civil ka qënë krejtësisht i varfër dhe i pasistemuar. Kjo periudhë deri në vitin 1990 mund të quhet një periudhë regresi përse i përket evoluimit të së drejtës së pronësisë dhe detyrimeve në shqipëri.

Kodi civil i vitit 1981 parashikonte se Burim kryesor i lindjes së detyrimeve në Republikën Popullore Socialiste të Shqipërisë ishin aktet e planifikimit të ekonomisë socialiste nga organe kompetente. ***Pra siç mund të shihet*** burim kryesor në marrëdhëniet kontraktore nuk janë shprehja e lirisë kontraktore dhe përputhja e vullneteve midis palëve por detyrimi për përmbushjen e planeve ekonomike. ***Ajo që është karakteristike*** për këtë periudhë është fakti se legjislacioni për kryerjen e marrëdhënieve juridiko civile ishte i pranishëm por ajo që mungonte ishte mundësia reale dhe efektive për të kryer këto marrëdhënie.

Përkufizimi i kontratës sipas legjislacionit shqiptar në fuqi jepet në Kodin civil në nenin 659 sipas të cilit kontrata është veprimi juridik me anë të të cilit një ose disa palë krijojnë, ndryshojnë ose shuajnë një marrëdhënie juridike. Kontrata është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale duke qënë një instrument për qarkullimin e të mirave të cilat rrealizohen me kontratat e shitjes, dhurimit, shkëmbimit etj. Kontrata gjithashtu është dhe një nga burimet e detyrimeve, pra një instrument me anën e të cilit fitohet e drejta për detyrimet e të tjerëve

Kontrata e shitjes në varësi të sendeve të cilat janë objekt shitje shfaq disa veçori. Shitja është kontratë *e dyanshme* dhe *me shpërblim*. Ajo është kontratë *konsensuale*, domethënë e vlefshme që nga momenti i arritjes së marrëveshjes së palëve. Në disa raste ligji kërkon që kontrata e shitjes të jetë formale dhe të regjistrohet.

Përsa i përket çastit të lidhjes së kontratës, kontrata e shitjes quhet e lidhur kur palët pjesëmarrëse merren vesh për të gjitha kushtet thelbësore që janë të nevojshme për lidhjen e kësaj kontrate. Lidhja e kontratës kalon në mënyrë të domosdoshme në dy faza kryesore të cilat janë: **1. propozimi** dhe **2. pranimi**. Një nga kushtet më të rëndësishme të kontratës së shitjes është edhe çmimi. Palët duhet të merren vesh shprehimisht për çmimin e objektit të kontratës. Çmimi duhet të plotësoj disa kushte: duhet të jetë i shprehur në të holla, i përcaktueshëm ose i ndryshueshëm, real dhe aktual. Çmimi duhet të përafrojë me vlerën e sendit në kohën e realizimit të shitjes. Në praktikë në mjaft raste palët vënë çmime mjaft të ulta për të ulur tatimet. Për të mënjeluar këtë shteti me ligj apo me akte nënligjore të veçanta ka përcaktuar vlera referuese apo fikse në varësi të të cilave do të paguhet dhe detyrimi tatimor apo doganor.

Kontrata e shitjes ka elementët e saj të cilët janë ato veçori thelbësore të domosdoshme për ekzistencën dhe vlefshmerinë e saj. Mungesa qoftë dhe e njërit prej tyre sjell pavlefshmerinë e kontratës ose të veprimit juridik. Të tilla janë subjektet, objekti, përmbajtja. Kusht thelbësor për subjektet që marrin pjesë në kontratën e shitjes është se duhet të kenë **zotësi për të vëpruar**. Objekt i kontratës së shitjes mund të jetë çdo send që merr pjesë në qarkullimin civil dhe që mund të tjetërsohet pa ndonjë pengesë ligjore, si sendet e luajtshme dhe të paluajtshme, si sendet individualisht të përcaktuara dhe ato të përcaktuara në gjini. Për herë të parë Kodi Civil në nenin 705 parashikon që objekt i kontratës së shitjes mund të jenë jo vetëm sendet, por edhe të drejtat. “ Përsa i përket të drejtave, kodi civil nuk përmend konkretisht se çfarë lloj të drejtash mund të jenë objekt i kontratës së shitjes. Megjithatë duke u nisur nga praktika dhe nga kodi ynë i mëparshëm, tek të drejtat që mund të jenë objekt shitjeje mund të përmëndim: të drejtën e trashëgimisë, të drejtën e përdorimit, të shpikjes, të drejtën e përdorimit të një sendi, të drejtën e shfrytëzimit të të ardhurave të tij, një të drejtë që është në gjykim e sipër, për të cilën nuk

është dhënë akoma një vendim i formës së prerë etj. Objekt i kontratës së shitjes mund të jetë edhe një send ose një e drejtë e ardhshme, që nuk ekziston dhe nuk është e materializuar në çastin e lidhjes së kontratës, por parashikohet nga palët që të krijohet në të ardhmen. Këto sende mund të përpunohen apo të vijnë në të ardhmen, por duhet të jenë sende saktësisht të përcaktuara.

Si konkluzion mjafton që sendi i ardhshëm të jetë i mundshëm për t'u realizuar që kontrata e shitjes të jetë e vlefshme.

Shitja është një kontratë e dyanshme dhe si e tillë sjell detyrime reciproke për të dyja palët. Tërësia e të drejtave dhe detyrimeve të shitësit dhe blerësit formojnë përmbajtjen e kontratës së shitjes. Detyrimet e shitësit konsistojnë në detyrimin për kalimin e të drejtës së pronësisë tek blerësi, dorëzimi efektivisht i sendit, garantimin nga të metat si dhe garantimi i blerësit për gëzimin e qetë të sendit të lirë nga çdo e drejtë tjetër pronësie e personave të tjerë mbi të. Përveç Kodit Civil detyrimet e shitësit kundrejt blerësve parashikohen edhe në një ligj specifik i cili i vjen në mbrojtje blerësve që në këtë rast janë konsumator dhe konkretisht në Ligjin Nr 9902, datë 17.4. 2008 “Për Mbrojtjen e Konsumatorëve”. Ligji “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, shtron përgjegjësi serioze për prodhuesin, shitësin dhe ofruesin e shërbimeve. Këto përgjegjësi lidhen me mbrojtjen në përgjithësi të të drejtave të konsumatorëve, sigurinë e mallrave dhe shërbimeve, etiketimin dhe sigurimin e informimit për konsumatorët, e shumë të tjera të cilat mund t'i përmbledhim si mbrojtje të interesave ekonomike të konsumatorëve. **Pra siç mund të shihet** baza ligjore për mbrojtjen e këtyre të drejtave nuk mungon por se sa njihen ato nga konsumatori dhe sa të efetshme janë lë për të dëshiruar.

Palët në një kontratë duhet të zbatojnë të drejtat dhe detyrimet që lindin nga lidhja e kësaj kontrate. Moszbatimi ose shkelja në mënyrë të njëanshme e këtyre detyrimeve nga njëra prej paleve mund të çojë në zgjidhjen e kontratës dhe kërkimin për shpërblimin e dëmeve para gjykatës. Në zgjidhjen e kontratës së shitjes veprojnë të njëjtat rregulla si për kontratat në përgjithësi. Zgjidhja e kontratës mund të kërkohej në mënyrë të njëanshme nga secila nga palët, por mund të jetë edhe si rezultat i tërheqjes së dyanshme të palëve.

Kodi Civil dhe ligjislacioni shqiptar parashikon llojet e kontratave të shitjes. Format e ndryshme të kontratave i referohen cilësive të sendit, të parablerjes, momentin e kalimit të pronësisë dhe momentin e dorëzimit të sendit ose mënyrës së pagimit të çmimit. *Kontrata e shitjes sipas mostrës* është lloj i veçantë i kontratës së shitjes, ku sendi që i dorëzohet blerësit duhet ti përgjigjet mostrës apo modelit. Tek kjo kontratë shitjeje blerësi duke iu referuar një modeli ose mostre kërkon që të prodhohen edhe produkte të tjera.

Në kontratën e *shitjes me të drejtë parablerje* objekti i kontratës janë si sendet e luajtshme ashtu dhe se sendet e paluajtshme. Ndërsa instituti i së drejtës së parablerjes që është parashikuar shprehimisht në Kodin Civil gjen vetëm zbatim përsa i përket sendeve të paluajtshme për sendet e pa pjestuara në bashkëpronësi për mbrojtjen e të drejtave dhe interesave të bashkëpronarëve të cilët duhet të kthejnë përgjigje brënda tre mujve nga lajmërimi i shitësit bashkëpronar.

Kodi Civil i vitit 1929 kërkonte që e drejta e parablerjes të ushtrohej brënda 15 ditëve nga dita që bashkëpronari kishte marrë dijeni për kryerjen e shitjes. Ushtrimi i kësaj të drejte bëhej me anë të një deklarate, të cilën bashkëpronari i komunikonte shitësit dhe blerësit duke i shprehur gadishmërinë e tij për pagimin e çmimit të sendit kryesor dhe aksesoreve të tij. Padia e parablerjes duhej të ngrihej brenda 30 ditëve prej komunikimit të deklaratës. Sipas **dekretit “ Mbi pronësinë” (Nr. 2083 datë 6. 7. 1955)** bashkëpronari që do të shiste një të treti pjesën që kishte në sendin e paluajtshëm të përbashkët, duhej t’i paraqiste noterit një provë më shkresë se asnjë nga bashkëpronarët nuk kishte pranuar.

Sipas **Kodit Civil të 1981** bashkëpronari që do të shiste pjesën që i takonte ishte i detyruar që propozimin për tjetërsimin t’ua bënte të ditur bashkëpronarve të tjerë më shkrim. Në qoftëse ata nuk dëshironin ta blinin pjesën e tij në të njëjta kushte sikurse personi i tretë, atëherë bashkëpronari kishte të drejtë tia tjetërsonte pjesën e tij një personi të tretë.

Kontrata e shitjes me kusht riblerje dhe me të drejtë rishitje e quajtur ndryshe kontrata **Repo** nuk parashikohet si kontratë në Kodin Civil por bazë për lidhjen e saj është ligji nr 9974 datë 28.07.2008 “ Për kontratën e riblerjes së titujve”. **Karakteristikë e Kontratës**

Repo është se në të, të paktën njëra palë është gjithmonë një subjekt i licencuar për të ushtruar veprimtari bankare jofinanciare në Rrepublicën e Shqipërisë nga Autoriteti i Mbikqyrjes Financiare.

Dalimi i kontratës së shitjes *me kredi nga shitja me rezervë pronësie është se në kontratën e shitjes me kredi* në rast se blerësi vonon të paguaj një këst, këstet e tjera bëhen të detyrueshme për tu paguar menjëherë dhe nëse nuk paguhet shitësit i lind e drejta që ti mbajë këstet e paguara si shpërblim për përdorimin e sendit si dhe të kërkojë kthimin e sendit. Ndërsa në kontratën e shitjes me rezervë pronësie në rast të mospagimit të një kësti ose kësteve të ngeluara blerësi ka të drejtën të kërkojë kthimin e sendeve të paguara duke i dorëzuar shitësit sendin. Pra në këtë rast blerësi nuk i humbet këstet e paguara.

Në rastin e shitjes me ankand ofertuesi i çmimit më të lartë bëhet blerësi i sendit. Por kur fituesi i dalë nga ankandi i zhvilluar nuk paguan çmimin e sendit objekt shitje, ankandi duhet të zhvillohet përsëri nga e para dhe nuk mund të konsiderohet fitues, subjekti i dalë i dyti në listë. Të njëjtin qëndrim mban edhe Kolegji civil i Gjykatës Lartë, duke e konsideruar të pavlefshëm veprimin juridik të lidhur me fituesin që ka dalë i dyti në ankand.

Për sa i përket kontratës me dorëzim të pjesshëm, kjo kontratë ngjason me kontratën e furnizimit por mënyra e pagimit të pjesshëm për sendet e dorëzuara pjesërisht përbën një element dallues mes tyre. Në rastin e një kontrate shitjeje me dorëzime të pjesshme, kur mospërmbushja nga ana e njëres palë kontraktuese ndaj njërit prej detyrimeve të saj lidhur me një dorëzim, përbën një mospërmbushje me rëndësi të veçantë të kontratës që lidhet me këtë dorëzim, pala tjetër mund ta shpallë kontratën të zgjidhur për sa i takon këtij dorëzimi

Vlefshmeria e kontratës së shitjes si dhe pronësia e mallit të shitur *për sendet në gjini* është çasti i kalimit të pronësisë. Në qoftë se rezulton që me këtë kontratë shitjeje malli i është dorëzuar blerësit në depot e depozitarit dhe pronësia e tij i ka kaluar blerësit, atëherë kontrata do të quhet e lidhur. Të njëjtin qëndrim mbajnë edhe Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës Lartë në nr. 901, datë 14.07.2000.

Ndërsa përse i përket **kontratës së shitjes për pasuritë e paluajtshme**, Gjykata e Lartë me anë të Vendimit Unifikues të Kolegjeve të Bashkuara Gjykatës së Lartë Nr.1 datë 06.01.2009 gjykoi se mosregjistrimi i kontratës së shitjes në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën të pavlefshëm kontratën e shitjes, me sende të paluajtshme, ndyshe nga sa kishte ecur deri tani praktika gjyqësore bazuar në nenin 83 të Kodit Civil. Me anë të këtij vendimi, Gjykata e Lartë duke shmangur regjistrimin e shitjes së pasurive të paluajtshme në ZRPP i dha garanci kontratës së shitjes duke bërë që blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie të bëhet pronar i ligjshëm i saj që në momentin e nënshkrimit të kontratës duke fituar dhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qënien e tij si pronar mbi këtë pasuri. Mosregjistrimi nuk e bën veprimin juridik absolutisht të pavlefshëm.

Në Shqipëri, tregtia elektronike është ende në fazat e para të zhvillimit të saj. Për herë të parë tregtia elektronike do të përfshihej si term në ligjin “Për mbrojtjen e konsumatorëve” të miratuar në vitin 2003. Më pas në vitin 2009 u miratua ligji “Për tregtinë elektronike” që kishte si qëllim vendosjen e rregullave për kryerjen e veprimeve tregtare, në rrugë elektronike. **Po çfarë garantohej nëpërmjet ligjit për tregtinë elektronike?** Ligji nr.10 128, datë 11.5.2009, “Për tregtinë elektronike” parashikon Kushtet e nevojshme për vlefshmërinë e këtyre lloj kontratave. Në çdo rast, që kontrata elektronike të jetë e vlefshme, duhet të përmbushë të gjitha kërkesat e parashikuara nga Kodi Civil, për pjesën e përgjithshme të kontratave, kërkesat e parashikuara për formën konkrete të kontratës, të parashikuara nga Kodi Civil dhe kërkesat e veçanta, të parashikuara në ligjin nr.9902, datë 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”. Në nenin 12 i ligjit “Për tregtinë elektronike” parashikohen kontratat të cilat janë të përjashtuara nga fusha e veprimit të këtij ligji. Ky ligj nuk zbatohet për lidhjen e kontratave mbi sendet e paluajtshme, për kontratat, që me ligj kërkojnë e autoriteteve publike që ushtrojnë apo japin një shërbim publik; për kontratat e garancisë dhe kolaterali i letrave me vlerë, për kontratat e parashikuara nga Kodi i Familjes dhe veprimet juridike, të parashikuara nga Kodi Civil pjesa III titulli III “Trashëgimia me testament”.

Megjithatë edhe pse ekziston një bazë ligjore e cila rregullon kontratën e shitjes elektronike në Shqipëri, ende shumica e blerjeve kryen me para në dorë (cash) dhe përdorimi i kartave

të kreditit, me të cilët është e lidhur ngushtë blerja online, janë ende një mjet i përdorur pak. Kjo situatë ndodh për disa arsye: në radhë të parë ato kanë të bëjnë me njohuritë shumë të pakta që kanë konsumatorët dhe publiku i gjerë në lidhje me blerjet online. Së dyti nuk ekziston një sistem adresash i mirëorganizuar që lidhet me shërbimin postar i cili lë ende për të dëshiruar. Të gjitha këto janë hallka të zinxhirit, që duhet të garantohen për të kryer një shitje të suksesshme. Nga ana tjetër përdorimi i kartave të kreditit për ata që e kanë, vështirësohet për shkak të komisioneve të larta për çdo transaksion. E të gjitha këto arsye bëjnë që Shqipëria të mos jetë një treg i ndjeshëm në industrinë e blerjeve online, ndryshe nga sa ndodh në vendet e tjera të botës.

Ligji “**Për Prokurimin Publik**” bën përcaktimin e rregullave që zbatohen për prokurimet e mallrave, të punëve dhe të shërbimeve nga autoritetet kontraktore. Përzgjedhja e fituesve të kontratave publike realizohet në përputhje me parimet e përgjithshme të cilat parashikohen në nenin 2 të ligjit Për Prokurimin Publik, i cili parashikon konkretisht: a) mosdiskriminim dhe trajtim i barabartë i ofertuesve ose kandidatëve; b) transparencë në procedurat e prokurimit; c) barazi në trajtimin e kërkesave dhe të detyrimeve, që u ngarkohen ofertuesve ose kandidatëve. Përsa i përket “Procedurave të përzgjedhjes së prokurimit” ato janë procedura të ndërmarra nga autoritetet kontraktore për përzgjedhjen e fituesve për kontratat publike për mallra, punë dhe shërbime. Ligji “Për Prokurimin Publik”, ka parashikuar rastet e përjashtimeve të veçanta, duke përcaktuar se: ky ligj nuk zbatohet në kontratat e shërbimit publik për blerjen ose qiranë të pasurive të paluajtshme apo të të drejtave mbi to; blerjen zhvillimin, prodhimin, bashkëprodhimin e programeve ose të reklamave për transmetimin nga operatorët radiotelevizivë; shërbimet e arbitrazhit apo të pajtimit; shërbimet financiare për shitjen, blerjen apo transferimin e titujve ose instrumenteve të tjera financiare. Organet që menaxhojnë relizimin e prokurimeve publike janë: **Autoriteti kontraktor** i cili është Autoriteti Kontraktues i cili manaxhon fondet për prokurim, perpilon dokumentat e tenderit, zgjedh procedurën dhe shpall e hap tenderin në përputhje me dispozitat e ligjit, kryen vleresimin, shpall fituesin. **Agjencia e Prokurimit Publik** i cili është organ qendror, i cili nxjerr aktet ligjore dhe nënligjore, trajnon autoritetet

kontraktuese, monitoron proceset dhe raporton prane Qeverise. **Avokati i Prokurimeve** i cili mbron të drejtat dhe interesat e ligjshëm të kandidatëve, ofertuesve apo furnizuesve nga veprimet ose mosveprimet e paligjshme e të parregullta të autoriteteve kontraktore. **Komisioni i Prokurimit Publik** i cili është organi më i lartë në fushën e prokurimeve. Ky Komision shqyrton ankesat për procedurat e prokurimit. Vendimet e Komisionit te Prokurimit Publik, në përfundim të shqyrtimit të ankesave, janë Akte Administrative përfundimtare. Ligji “Për Prokurimin Publik” në nën 29 të tij përcakton procedurat standarde të prokurimit. Llojet e procedurave të prokurimit publik janë:

a) procedurë e hapur; b) procedurë e kufizuar; c) procedurë me negocim, me ose pa shpallje paraprake të njoftimit të kontratës; ç) kërkesë për propozime; d) konkurs projektimi. Njoftimi i fituesit i jepet menjëherë ofertuesit, që ka paraqitur ofertën më të mirë. Lidhja e kontratës para përfundimit të afatit të njoftimit të klasifikimit apo para se të ketë përfunduar shqyrtimi administrativ, e bën këtë kontratë absolutisht të pavlefshme.

Si rregull i përgjithshëm, shitja e mallrave dhe shërbimeve realizohet nga subjektet tregtare në qendrat e tyre tregtimit. Kjo është rruga e zakoshme që ndiqet për arsye se konsumatorët duhet të jenë të sigurt për mallrat dhe shërbimet që ata blejnë. Si përjashtim nga rregulli i përgjithshëm në ligjin “Për mbrojtjen e konsumatorit”, është parashikuar **shitja dhe ofrimi i shërbimeve jashtë qendrave të tregtimit**. Lidhja e kontratave jashtë qendrave të tregtimit ngarkon me detyrime shitësit dhe ofruesit e mallrave dhe shërbimeve të cilët duhet të përdorin një ose më shumë mjete komunikimi me konsumatorët në çastin e lidhjes së kontratës së shitjes. Ky detyrim kërkohet me qëllim që konsumatorët të kenë sa më shumë informacion në lidhje me sigurinë e mallrave dhe shërbimeve që ata dëshirojnë të blejnë. Shitësi, furnizuesi ose ofruesi i shërbimeve dhe mallrave duhet të njoftojë me shkrim konsumatorin për të drejtën e tij, që brenda një periudhe shtaditore që nga çasti i lidhjes së kontratës, të heqë dorë nga kontrata, si dhe për emrin dhe adresën e personit ndaj të cilit do të ushtrohet kjo e drejtë.

Përsa i përket Shitjes dhe ofrimi i shërbimeve në largësi duhet theksuar se aktualisht ekonomia e vendit dhe ato të shteteve të tjera në rajon dhe më gjerë janë duke iu nënshtuar

marrëdhënieve ekonomike globale, marrëdhënie të cilat për shkak të distancave gjeografike që ekzistojnë midis shteteve të ndryshme kanë si qëllim thjeshtimin e procedurave juridike midis paleve. Për përdorimin e mjeteve të komunikimit në largësi shitësi, furnizuesi ose ofruesi i shërbimit merr detyrimisht pëlqimin paraprak të konsumatorit. Përpara lidhjes së kontratës në largësi konsumatorit i vihen në dispozicion të dhëna si: Emri dhe adresa e shitësit ose ofruesit të shërbimeve; Karakteristikat kryesore të mallit ose shërbimit; Çmimi, sasia etj. Përputhja e vullnetit të palëve përbën sot një kusht të rëndësishëm juridik, i cili quhet i ezauruar në momentin që palët kontraktore bien dakort për të gjitha kushtet thelbësore të kontratës, pavarësisht nga largësia gjeografike që ato kanë me njëra-tjetrën.

Përsa i përket shitjes së energjisë dhe e furnizimit me ujë ato duhet të llogariten në bazë të konsumit real dhe vlerësohet nëpërmjet aparateve matëse. Faturat e energjinë elektrike, ujit dhe telefonit duhet të tregojnë në mënyrë të qartë, vlera e konsumit real së bashku me çmimin, në mënyrë të qartë, të lexueshme dhe jo të dyshimtë.

Ligji nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, është një ligj i cili ishte vazhdimësi e një procesi shumë të rëndësishëm, siç ishte procesi i zhveshjes së shtetit nga ekskluziviteti i të qenit pronarë i vetëm i pasurisë së paluajtshme. Ky ligj ka si objekt të saj privatizimin e banesave që deri në daljen e këtij ligji ishin në pronësi shtetërore. Kalimi i të drejtës së pronësisë nga shteti tek individit realizohet nëpërmjet një kontrate shitje e lidhur midis Entit Kombëtar të Banesave dhe subjektit qiramarrës. Qiramarrësi për tu bërë pronar i banesës duhej të përmbushte tre mimentë kryesore: Të kryente veprimet përkatëse; Të shlyentet vlerën e plotë të tarifës dhe të regjistronte aktin e pronësisë në zyrat e hipotekës.

Marrëveshja e lidhur midis palëve emërtohej “kontratë për privatizimin e banesave”, dhe ne thelb ajo ishte një kontratë shitje, ku shitësi ishte shteti përfaqësuar nga organi kompetent shtetëror, ndërsa blerësit ishin qiramarrësi, përfaqësuar prej kryefamiljarit. Objekt i kësaj kontrate ishte banesa dhe kalimi i pronësisë së saj dhe kalimi i pronësisë së saj nga njëri subjekt tek tjetri shoqërohej me pagimin e një tarife të ngjashme me çmimin në kontratën e shitjes. Tarifat përkatëse mund të pagueshin në mënyrë të menjëhershme ose me këste, sipas tarifave të përcaktuara me akte nënligjore

Përsa i përket kontratës së shitjes së parashikuar në ligjin për privatizimin e ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.781 Datë 11.11.1996 për privatizimin e ndërmarrjeve dhe objekteve shtetërore parashikon që shitja e tyre të bëhet nëpërmjet ankandit. Privatizimi bëhet pa ankand vetëm për, ish-pronaret e tokës, në zbatim të së drejtës së parablerjes, sipas ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave të ish pronareve"; Automjetet, makineritë, pajisjet e mjetet e punës, për të cilat do të jetë vendosur të shiten të shkëputura nga objektet, në favor të punonjesve që i kanë në përdorim. Në rast se punonjësit që i kanë pasur në përdorim, nuk bëjnë kërkesë për blerjen e tyre, atëherë ato kalojnë në ankand. Procedura e publikimit fillon pasi të jenë dorëzuar në Angjensinë Kombëtare të Privatizimit (AKP)-në ose në degën e AKP-së dokumentet e vlerësimit të objektit.

Në të drejtën Italiane shitja është një kontratë e cila rregullohet nga neni 1470 deri në nenin 1509 të Kodit Civil Italian. Kontrata e shitjes në kodin Civil Italian quhet thjesht "Shitja", "Vendita", ndërsa e përkthyer nga Latinishtja vjen nën titullin "Emptiovenditio". Në bazë të nenit 1470 të Kodit Civil Italian Shitja është kontratë që ka të bëjë me transferimin e pronësisë së një sendi apo kalimin e të drejtave në shkëmbim të çmimit. E drejta Italiane parashikon lloje të ndryshme të kontratës së shitjes: Shitja e sendit të ardhshëm, Shitja e sendeve të përgjithshme (ose sendeve gjenerike), Shitja e Pasurivë të paluajtshme, Shitja me marrëveshje për riblerje, Shitja me kusht rishitje, Shitja e sendit të tjerëve, Kontrata e shitjes me këste, Shitja e një pjese të tjetrit, Shitja me alternativë.

Përsa i përket **Legjislacionit Francez** ai bën dallimin midis shitjes civile dhe shitjes tregtare. Sipas së drejtës franceze në parim çdo shitje është një akt Civil. Ndërsa shitje tregtare quhet çdo blerje e pasurive të luajtshme për tu rishitur qoftë në natyrë, qoftë pasi janë përpunuar. Përsa i përket burimeve të së drejtës së shitjes ato janë të shumta. Kodi Civil Francez i kushton shume nene kësaj kontrate. Regulla të veçanta shprehen në Kode të tjera si Kodi i Ndërtimit dhe Banimit, Kodit Rural, Kodi i shëndetit Publik, si dhe shumë akte të tjera legjislative. Kodi i Konsumit përmban shumë rregulla që lidhen me shitjen. Legjislacionit Francez parashikon disa **lloje të kontratave të shitjes** si: Premtimi për shitje ose për blerje, Shitja e pasurive të paluajtshme, Shitja me kusht, Shitja me ndërhyrjen

e të tretëve, Shitjet tregtare të normuara, Shitjet pa porosi paraprake, Shitjet ose shërbimet zinxhir, Shitjet me ulje dhe likuidimi i mallit, Shitjet me kredi, Shitjet në distancë, si dhe shitjet me shpërblime.

Në të drejtën gjermane, një kontratë shitje është një kontratë reciproke e cila obligon shitësin për të transferuar pronësinë e sendit objekt shitjeje në këmbim të çmimit të blerjes, dhe nga ana tjetër obligon blerësin për të paguar çmimin e blerjes dhe të pranojë transferimin e pronësisë të sendit të shitur. Parimi abstraksionit është një term ligjor në ligjin gjerman në lidhje me të drejtën e detyrimeve dhe të drejtën e pronësisë. Parimi abstraksionit dominon gjithë kodin dhe është jetike për të kuptuar se si (BGB-ja), Kodi Civil Gjerman, trajton transaksionet ligjore, të tilla si kontratat. Kodi Civil Gjerman bënë ndarjen e të drejtës së detyrimeve nga e drejta e pronësisë dhe të drejtave të tjera reale. Aktet që krijojnë detyrime janë të veçuara nga aktet që parashikojnë kalimin e të drejtës së pronësisë. Në këtë kuptim blerësi nuk fiton automatikisht pronësinë në bazë të kontratës së shitjes kurse shitësi nuk ka fituar automatikisht pronësinë e parave.

Ky sistem ka avantazhin se vlefshmëria e kalimeve të pronësisë nuk varet nga angazhimet e mëparshme dhe në këtë mënyrë realizon sigurinë juridike. Padrejtësia që mund të rrjedh nga kjo, korrigjohet nëpërmjet zbatimit të teorisë së përgjegjësisë dhe teorisë së begatimit pa shkak.

Përsa i përket llojeve të veçantave të kontratave të parashikuara nga Kodi Civil Gjerman, ato i nënshtrohen, të gjitha rregullave të përgjithshme të përfshira në librin e parë të BGB-së (nenet 1-240) të cilat zbatohen për të gjitha marrëdhëniet dhe transaksionet e rregulluara nga e drejta private, përveç nëse një rregull tjetër është parashikuar për një lloj të veçantë transaksioni. Përsa i përket llojeve të kontratave të listuara ato nuk janë të detyrueshme. Në këtë kuptim palët mund të hyjnë në kontrata të cilat janë krejtësisht të ndryshme nga llojet e listuara në Pjesën VII të Librit Dytë duke kombinuar pjesë të caktuara të marra nga llojet e ndryshme, të kontratave, duke prodhuar në këto raste kontrata të quajtura kontrata të përziera apo kontrata hibride.

Përsa i përket **Kontratës së shitjes së rregulluar në legjislacionit Anglez**, e drejta private angleze është rezultat i kombinimit të rregullave me prejardhje të ndryshme si common law, equity, si dhe ligjet, që kanë të bëjnë me përgjegjësinë jashtëkontraktore (deliktet civile), kontratat, pasuritë dhe trustet. E drejta civile angleze nuk ka zhvilluar teori të përgjithshme detyrimesh sepse ajo veçon dy fusha mjaft të gjera: deliktet (torts) dhe kontratat. Në sitemin common-law nuk njihen veprimet juridike si kategori konceptuale apstrakte por njohin teorinë e kontratave.

Statuti i mashtrimeve, një ligj, i miratuar fillimisht në Angli në vitin 1677, tani i miratuar në disa forma në 50 shtete të ndryshme, thekson se kontrata të caktuara, duke përfshirë edhe ato të cilat transferojnë të drejta mbi pasuritë e paluajtshme, duhet të hartohen dhe të lidhen me shkrim në mënyrë që të jenë të zbatueshme. Transferimet e pronave të paluajtshme kryhen nga një proces me dy hapa. Hapi i parë është kontrata e shitjes. Hapi i dytë është mbyllja ose përfundimi i kontratës së shitjes. Në hapin e dytë bëhet edhe kalimi i dokumentacionit që bënë kalimin e pronësisë. Statuti i mashtrimeve dikton se një kontratë për transferimin e një interesi në pasuritë të paluajtshme duhet të jetë me shkrim dhe duhet të nënshkruhet nga pala kundër të cilës kontrata është duke u zbatuar, përndryshe, kontrata është e pazbatueshme. Për më tepër, kontrata duhet të përmbajë të gjitha kushtet materiale të marrëveshjes që kontrata të jetë e zbatueshme. Termat materiale në çfarëdo lloj kontrate për transferimin e kontratës së pasurive të patundshme përfshijnë identifikimin e transferuesit, një përshkrim të pronës, termat dhe kushtet e transferimit, duke përfshirë çmimin, nëse është rënë dakord për të.

E drejta kontraktore në legjislacionin Amerikan është e rregulluar nga tre burime kryesore. Burim i parë i së drejtës kontraktore ashtu siç është përshkruar nga raporti i dytë mbi kontratat e vitit 1981, mbetet Common Law, i cili është i krijuar nga gjykatat përmes interpretimit të fakteve dhe rrethanave të mëparshme. Burimi i dytë i së drejtës private është ligji mbi kontratat e Shtetit Federal e vitit 1887-ës. Burimi i tretë i cili është edhe më i pasuri, përbëhet nga ligjet e shteteve. E drejta amerikane i ka mbetur besnike parimit të nevojës së paraqitjes me shkrim të të gjithë kontratave të rëndësishme ku pa dyshim që kontrata e shitjes zë vendi e parë.

Forma me shkrim është e detyrueshme edhe për shitje mallrash mbi 500 \$, si dhe shitjen e letrave me vlerë. Në mungesë të dokumentit të shkruar, debitori mund të pretendojë se kontrata nuk është e zbatueshme duke u mbështetur në mungesën e kontratës me shkrim. Përsa i përket efekteve të kontratës, interpretimi i saj bëhet me përpjekjen për ti dhënë kuptim të arsyeshëm klauzolave që kanë formuluar palët. Përsa u përket pasojave ndaj të tretëve, e drejta amerikane ka marrë një pozicion të kundërt me atë të së drejtës angleze, ku përfituesi i tretë mund të kërkojë në gjykatë fitimin e parashikuar. Sanksionet që lindin nga mospërmbushja e kontratës varen gjithmonë nëse kjo mospërmbushje është tërësore apo e pjesëshme. Statuti i mashtrimeve është një parim i përbashkët ligjor që pengon ekzekutimin e kontratave të lidhura me marrëveshje fjale si: kontratat e shitjes së tokës, kontratat shitjes së mallrave me një vlerë më të madhe se 500 \$, ose kontratat që janë të paafta për të ekzekutuar plotësisht brenda një viti.

Konventa e Kombeve të Bashkuara mbi Kontratat për Shitjen Ndërkombëtare të Mallrave (CISG) është e njohur si përpjekja më e suksesshme për të bashkuar një zonë të gjerë të ligjit komercial në nivel ndërkombëtar. Konventa synon të reduktojë pengesat për tregtinë ndërkombëtare, veçanërisht ato që lidhen me zgjedhjen e çështjeve të ligjit, duke krijuar rregulla substanciale që rregullojnë të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratat e shitjes ndërkombëtare. Vendet të cilat kanë ratifikuar Konventën përbëjnë 3/4 e tregtisë botërore ku 80% e shkëmbimeve tregtare së shitblerjeve të mallrave, i referohen si bazë ligjore kësaj Konvente. Ndër të tjera në lidhje me kontratën e shitjes në dispozitat e CISG janë adresuar çështje të tilla të rëndësishme si: interpretimi i marrëveshjes e palëve, dëmshpërblimi për shkeljen e kontratës nga shitësi, pagimi i çmimit, marrja në dorëzim e mallit nga blerësi, kalimi i rrezikut për mallrat e shitura, detyrimet e shitësit e blerësit, shkeljet e parakohshme dhe kontrata me këste, ruajtja e mallrave, dorëzimi i mallrave dhe dhënia e dokumenteve, vendi dhe data e pagesës si dhe përjashtimi nga përgjegjësia për dështimin në dorëzimin e mallrave për shkaqe madhore. Konventa i jep rëndësi edhe përcaktimit të çastit të lidhjes së kontratës kjo për vetë faktin se që nga ky moment do të lindin për palët pasoja juridike, që sjellin të drejta dhe detyrime të caktuara. Dispozitat e konventës sanksionojnë se një kontratë do të quhet e lidhur në momentin kur një pranim i

një oferte bëhet efektiv në përputhje me dispozitat e saj. Në lidhje me këtë legjislacioni ynë civil pranon si çast të lidhjes së saj momentin kur propozuesit i ka mbërritur përgjigjja për pranim nga pala tjetër. Ashtu si është përmendur dhe më sipër Konventa parashikon detyrime për palët në kontratën e lidhur sipas kushteve të saj. Detyrimet kryesore të shitësit të parashikuara në konventë konsistojnë në: dorëzimin e mallrave te transportuesi i parë për transferimin te blerësi, në venien e mallrave në dispozicion të blerësit në vendin e rënë dakort, në çastin e lidhjes së kontratës. Përsa i përket detyrimeve të blerësit konventa parashikon se detyrimi kryesor i blerësit është pagimi i çmimit të mallrave dhe t'i marrë ato në dorëzim siç kërkohet nga kontrata. Në bazë të dispozitave të Konventës, rezultojnë të përjashtuara nga kontrata e shitjes një sërë mallrash të tilla si mallrat e blera për përdorim personal, familjar apo shtëpiak, gjithashtu Konventa nuk mund të zbatohet për kontratat që përfshijnë shërbime. Përsa i përket interpretimit të Konventës së Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”, vëmendje duhet t'i kushtohet karakterit të saj ndërkombëtar dhe respektimin e mirëbesimit në tregtinë ndërkombëtare. Megjithatë Konventa nuk ka parashikuar asnjë gjykatë speciale e cila të bëjë interpretimin e dispozitave të saj. Në çdo rast interpretimi i dispozitave të Konventës është bërë nga gjykatat kombëtare dhe panele të arbitrazhit që kanë juridiksion në mosmarrëveshjet mbi transaksionet që rregullohen nga kjo Konventë. Një problematik tjetër në lidhje me interpretimin ka të bëjë me prirjen e natyrshme që kanë gjyqtarët në lidhje me interpretimin e Konventës duke përdorur më shumë parimet dhe praktikat e njohura për ta nga shteti i tyre sesa duke u përpjekur për të aplikuar parimet e përgjithshme të Konventës ose rregullave të së drejtës ndërkombëtare private. Përsa i përket kritikave në lidhje me Konventën ajo konsiderohet e paplotë në lidhje me mungesën e parashikimit të rregullimit të vlefshmërinë së kontratës, si dhe mosparashikimit të kontratave elektronike. Megjithatë Konventa sjell në mënyrë të dikutueshme një sërë avantazhesh ku padyshim më e rëndësishmja është liria e formës së lidhjes së kontratës. Në lidhje me këtë konventa nuk ka parashikuar nevojën për të respektuar një formë precize për lidhjen e kontratës. Megjithatë për të shmangur pasiguritë që mund të vijnë në këtë rast nga kjo liri, Konventa mbulon gjerësisht edhe shkeljen e kontratave dhe masat ligjore përkatëse, që vihen në dispozicion për zhdëmtimin e palëve.

Inkotermet janë një përpjekje për të standartizuar përkufizimet e termave tregtarë me qëllim përdorimin e zakoneve dhe praktikave më të qëndrueshme tregtare. Inkotermet kanë të bëjnë me sistemin e rregullave të kodifikuara nga Dhoma e Tregtisë Ndërkombëtare për interpretimin e termave tregtare, që i ofrojnë operatorëve një sistem të shpejtë për përcaktimin në mënyrë të saktë të detyrimeve që lindin në fushën e kontratave të shitjes ndërkombëtare. Me anë të inkotermave, përmbledhen dhe përcaktohen, disa nga klauzolat kontraktuale, më të përdorura në tregtinë ndërkombëtare për të disiplinuar: kostot e transportit, momentin e dorëzimit të mallit, kostot e sigurimeve, transferimin e rreziqeve për humbjen ose dëmtimin e mallit përgjatë kryerjes së transportit.

Që nga 1 janari 2011, është duke u aplikuar një rishikim i plotë i rregullave të Inkotermave, nga Dhoma Ndërkombëtare e Tregtisë. Termat tregtarë rishikohen dhe ndryshohen çdo 10 vjet, pasi një dekadë është një kohë relativisht e gjatë, dhe termat tregtarë duhen përshtatur me realitetin tregtar ndërkombëtar. Inkotermet ndahen në katër grupe sipas shkronjës së parë të termit, që ato përfaqësojnë. Grupi E, EXW (Ex Works). Grupi F, FCA (Free Carrier), FAS (Free Alongside Ship), FOB (Free on board). Grupi C, CFR (Cost & Freight), CIF (Cost Insurance & Freight), CPT (Carriage Paid To), CIP (Carriage Insurance Paid To). Grupi D, DAT (Delivery At Terminal), DAP (Delivery at Place), DDP (Delivery Duty Paid).

Përsa i përket termit EXW (Ex work), detyrimet për shitësin në këtë rast janë minimale, për faktin se ai limitohet vetëm të verë në dispozicion sendin e shitur në brendësi të ambienteve të ndërmarrjes së tij. Përsa i përket termave të grupit F, këto kategori tregojnë se shitësi duhet të dorëzojë mallrat tek një transportues i përcaktuar, të lira nga risku dhe shpenzimet për blerësin. Këto terma përmbledhin paktet me anë të cilave parashikohet që Blerësi të paguajë, transportin për itinerarin kryesor dhe gjithashtu të marrë përsipër rreziqet për humbjen e mallit nga momenti që malli i dorëzohet transportuesit. Përsa i përket termave të Grupit C, mbi shitësin rëndon: kostoja e transportit (dhe eventualisht edhe mbulimi me siguracion), por nuk përfshihen rreziqet e humbjeve dhe/ose të avarive, të cilat janë në ngarkim të Blerësit, pas kalimit të mallit në bordin e anijes në portin e ngarkimit. Përsa i përket kategorisë së grupit D, detyrimet e ndërmarra nga Shitësi janë maksimale, duke

qenë se ky i fundit është i detyruar të ndërmarrë përsipër kostot dhe rreziqet e transportit deri në destinacion.

Duke u nisur nga karakteristikat që kanë secili nga grupet e inkotermave, bëhet dallimi midis kontratave “në mbërritje” dhe kontratave “në nisje”. Kontratat në nisje ku bëjnë pjesë termat e Grupit F dhe C kanë një natyrë të njëjtë (dhe kemi të bëjmë gjithmonë me kontrata “në nisje”) duke konsideruar faktin se në të dy rastet, detyrimet e Shitësit përmbushen të gjitha në vendin e ngarkimit, (nisjes) së mallit. Përsa i përket kontratave në mbërritje, Shitësit i kërkohet që të mbulojë gjithashtu kostot edhe në vendin e mbërritjes; këto kontrata janë më pak të favorshme për Shitësin), pasi ky i fundit do të jetë i detyruar që të mbulojë kostot e transportit deri në dorëzimin e mallit në destinacion, duke përfshirë gjithashtu edhe taksat për “zhdoganim” të mallrave dhe çdo shpenzim tjetër për të përfunduar transportin në vendin e Blerësit.

Rekomandime

- Kodi ynë Civil rregullon shprehimisht dy lloje kontratash shitjesh, megjithatë palët mund të hyjnë në kontrata të cilat janë krejtësisht të ndryshme nga llojet e kontratave të shitjes të parashikuara nga legjislacioni shqiptar. Kontrata e shitjes dhe llojet e saj duke qënë se janë të ngjashme dhe të shumta, konfondohen midis tyre dhe kontratave të tjera që bëjnë kalimin e pronësisë. Për këto arsye rekomandojmë përmirësimin dhe plotësimin e legjislacionit lidhur me spektrin e gjerë të llojeve të kontratave të shitjes që përdoren nga palët për kryerjen e qarkullimit të të mirave materiale.
- Në lidhje me sa më sipër rekomandojmë të trajtohet shprehimisht nga Kodi Civil kontrata tilla si premtimi për shitje ose kontrata paraprake e shitjes e cila edhe pse nuk parashikohet konkretisht nga Kodi Civil Shqiptar rezulton si një nga kontratat më të përdorshme në qarkullimin civil shqiptar. Mungesa e dispozitave konkrete të cilat parashikojnë këtë kontratë ka sjell konfuzion midis palëve duke e ngatëruar këtë kontratë në më të shumtën e rasteve me kontratën e shitjes me kredi dhe kontratën e shitjes me rezervë të pronës. Kujtojmë gjithashtu se premtimi për shitje ose kontrata paraprake e shitjes trajtohet konkretisht nga Kodi Civil Italian dhe ai Francez, kodet respektive të të cilave kanë shërbyers si model për hartimin e Kodit Civil shqiptar.
- Përsa i përket kontratës së **shitjes së të drejtave dhe sendit të ardhshëm**, për herë të parë Kodi Civil në nenin 705 parashikon që objekt i kontratës së shitjes mund të jenë jo vetëm sendet, por edhe të drejtat. “ Përsa i përket të drejtave, Kodi Civil nuk përmend konkretisht se çfarë lloj të drejtash mund të jenë objekt i kontratës së shitjes. Megjithatë duke u nisur nga praktika dhe nga kodi ynë i mëparshëm, tek të drejtat që mund të përmëndim: të drejtën e trashëgimisë, të drejtën e përdorimit, të shpikjes, të drejtën e përdorimit të një sendi, të drejtën e shfrytëzimit të të ardhurave të tij, një të drejtë që është në gjykim e sipër, për të cilën nuk është dhënë akoma një vendim i formës së prerë etj. Në mënyrë që të shmanget vakumi ligjor që ekziston në lidhje me të drejtat të cilat

mund të jenë objekt i kësaj kontrate, rekomandojmë që të parashikohen dhe të listohen nga dispozitat e Kodit Civil të drejtat që mund të jenë objekt shitje.

- Në praktikën gjyqësore shqiptare dhe në kuadrin ligjor në lidhje me bashkëpronësinë e anëtarëve të familjes bujqësore, nuk ka një praktikë të unifikuar për arsye të mospërputhjes midis dispozitave të Kodit Civil për kalimin e pronësisë së tokës bujqësore në rastin e bashkëpronësisë së familjes bujqësore, ligjit nr. 7501 datë 19.07.1991 "Për Tokën", si dhe nenit 5/c të ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, "Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave". Përplasja midis këtyre dispozitave qëndron në këto drejtime:

Së pari bashkëpronarë të tokës bujqësore u bënë të gjithë ata anëtarë të famijeve shqiptare që banonin dhe jetonin në fshat apo në ferma të ndryshme, si dhe ishin në përbërjen familjare të familjes bujqësore para daljes së ligjit nr. 7501 datë 19.07.1991 "Për Tokën". Numri i anëtarëve të familjes bujqësore dhe i personave që do të ishin bashkëpronarë mbi tokën bujqësore që do të përfitohej ishte një numër i përcaktuar qysh në momentin e miratimit të ligjit për tokën. Ndërkohë dispozitat e Kodit Civil kapitulli për bashkëpronësinë, jo vetëm që nuk janë koherente me dispozitat e ligjit "Për Tokën", por këto dispozita theksojnë se bashkëpronësia në familjen bujqësore krijohet për shkak të gjinisë, martesës, birësimit, apo pranimi si anëtar i saj (neni 222 i Kodit Civil). Sipas kësaj dispozite të Kodit Civil rrethi i personave bashkëpronarë mbi tokën bujqësore jo vetëm që nuk është i përcaktueshëm sipas kriterëve të ligjit "Për tokën", por ky rreth i bashkëpronarëve ka tendencën të rritet duke u dhënë mundësinë të bëhen bashkëpronarë mbi tokën bujqësore të shpërndarë në vitin 1991 edhe personave që lindin me vonë, si dhe personave të tjerë që bëhen anëtarë të familjes bujqësore nëpërmjet martesës apo birësimit. Si pasojë e moskoherencës së dispozitave të Kodit Civil kapitulli për bashkëpronësinë (neni 222), si dhe neni 5/c i ligjit "Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave", sot nuk ka një qarkullim civil të unifikuar të tokës bujqësore në rrethe të ndryshme të vendit. Në dispozitat e Kodit Civil bashkëpronësia, si institut i të drejtës krijohet me vullnet të palëve siç është rasti i kontratës së shitjes ose i trashëgimisë testamentare ose ajo ligjore. Në të gjitha këto dispozita rrethi i trashëgimtarëve as nuk

mund të shtohet dhe as nuk mund të zvogëlohet apriori nga dispozitat e ligjeve të tjera të dala më vonë me karakter prapaveprues, pasi një nga veçoritë kryesore të marrëdhënieve juridike civile që krijohen, është qëndrueshmëria e tyre në të ardhmen. Rethi i bashkëpronarëve mund të shtohet kur ata cetojnë nga një pjesë të të drejtave të tyre për pasurinë që kanë në bashkëpronësi me anë të veprimeve juridike, me qëllim kalimin e pronësisë personave të tjerë të tilla si kontrata e shitjes, dhurimit, trashëgimisë, shkëmbimit. Gjithashtu rrethi i bashkëpronarëve mund të zvogëlohet, kur një ose disa bashkëpronarë ia tjetërsojnë të drejtat e tyre bashkëpronarëve të tjerë në respektimin e të drejtës së parablerjes të parashikuar në nenin 204 të Kodit Civil. Ajo që nuk pajtohet me parimet e të drejtës civile, lidhur me bashkëpronësinë, është fakti se rrethi i bashkëpronarëve nuk mund të shtohen persona të tjerë për të përfituar nëpërmjet dispozitave të ligjeve të tjera. Për rrjedhojë mbivendosja e dispozitave të analizuara, përfshirë këtu edhe dispozitat e Kodit Civil për bashkëpronësinë e anëtarëve të familjes bujqësore çon në paqëndrueshmërinë e marrëdhënieve juridike civile që kanë për objekt të saj tokën bujqësore. Përsa më sipër bashkëpronarë të një toke bujqësore do të jenë ato subjekte që "Ligji për tokën", i parashikon si përfitues të së drejtës së pronësisë në momentin e daljes së tij.

- Në lidhje me sa më sipër rekomandojmë ndryshimin e përmbajtjes së dispozitave të Kodit Civil, kapitulli për bashkëpronësinë e familjes bujqësore, si dhe një pjesë e dispozitave të ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, "Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave", të cilat bien ndesh me dispozitat e ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 "Për tokën", ligj i cili është ende fuqi.
- Pas vitit 1998 në shumicën e zyrave noteriale, kryetari i familjes bujqësore nuk mund të tjetërsojë tokën bujqësore që ai dhe anëtarë të tjerë të familjes bujqësore kanë përfituar mbi bazën e ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 "Për tokën", pa marrë më parë autorizimin nga gjykata kompetente. Marrja e autorizimit nga ana e gjykatës në teritorin e të cilës ndodhet toka bujqësore nuk do të thotë gjë tjetër veçse të bësh anëtarë apo bashkëpronarë të ri edhe ata persona të cilët kanë lindur pas datës 01.08.1991. Një pjesë e gjyqtarëve

kanë pranuar kërkesat për lëshim të autorizimit për tjetërsim të pjesës së fëmijës së lindur pas datës 01.8.1991, mbi bazën e dispozitave të Kodit Civil për bashkëpronësinë e familjes bujqësore si dhe nenit 5/c të ligjit nr 8337, datë 30.04.1988, “Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”. Ndërsa një pjesë tjetër e gjyqtarëve kanë rrëzuar kërkesat me arsyetimin se nuk mund të lëshohet autorizim për një person i cili nuk ka përfituar tokë mbi bazën e ligjit 7501 “Për Tokën” dhe rrjedhimisht nuk është bashkëpronar në familjen bujqësore.

- ***Në lidhje me zgjidhjen e problemit të mësipërm*** rekomandojmë si të domosdoshme unifikimin e praktikës gjyqësore me një vendim unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë në lidhje me vendimet e ndryshme të dhëna nga gjyqtarët, për dhënien e autorizimeve për tjetërsimin e tokës bujqësore.
- Ligji “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, shtrën përgjegjësi serioze për prodhuesin, shitësin dhe ofruesin e shërbimeve. Këto përgjegjësi lidhen me mbrojtjen në përgjithësi të të drejtave të konsumatorëve, sigurinë e mallrave dhe shërbimeve, etiketimin dhe sigurimin e informimit për konsumatorët, e shumë të tjera të cilat mund t’i përmbledhim si mbrojtje të interesave ekonomike të konsumatorëve. ***Pra siç mund të shihet*** baza ligjore për mbrojtjen e këtyre të drejtave nuk mungon por se sa njihen ato nga konsumatori dhe sa të efetshme janë masat e mara nga institucionet përkatëse, lë për të dëshiruar. Në lidhje me sa më sipër i rekomandojmë institucioneve përkatëse të parashkura nga ligji “Për mbrojtjen e Konsumatorit”, si Autoriteti i Konkurrencës, si dhe institucioneve të tjera të qeverisjes qendrore dhe vendore të cilat kanë të drejtë të marrin masa administrative në bazë të ligjit, “Për mbrojtjen e Konsumatorit” si: Inspektorati i Ushqimit, Inspektorati Sanitar Shtetëror, Qendra Kombëtare e Kontrollit të Barnave, Inspektorati Farmaceutik, Inspektorati i Kontrollit të Naftës dhe Gazit dhe nënprodukteve të tyre, Drejtoria e Përgjithshme e Kalibrimit, Drejtoria e Përgjithshme e Doganave, Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve, të risin kontrollin nëpërmjet zbatimit të vendosjes dhe mbledhjes së gjobave administrative për shkeljet e parashikuara nga ky ligj.

- I rekomandojmë gjithashtu institucioneve përkatëse, zhvillimin e fushatave informuese në lidhje me informimin dhe edukimin e konsumatorëve dhe publikut të gjerë, në lidhje me të drejtat e tyre, të parashikuara në legjislacionin shqiptar.
- Një nga kushtet më të rëndësishme të kontratës së shitjes është edhe çmimi. Përsa i përket çmimit palët duhet të merren vesh shprehimisht për çmimin e objektit të kontratës. Neni 707 i Kodit Civil parashikon mënyrat e përcaktimit të çmimit kur palër nuk janë marrë vesh për mënyrën e caktimit tij. *Çmimi duhet të plotësojë disa kushte. Ai duhet të jetë i shprehur në të holla, të jetë i përcaktuar ose i përcaktueshëm. Gjithashtu çmimi duhet të jetë real dhe aktual, që do të thotë që çmimi duhet të jetë i drejtë dhe duhet të përfaqësojë me vlerën e sendit në kohën e realizimit të shitjes.* Në praktikë në mjaft raste, palët vënë çmime mjaft të ulta për arsye të ndryshme siç mund të jenë ato fiskale, shmangja nga pagimi i tatimeve pasi tatimi shkon në proporcion me nivelin e çmimit.
- Në lidhje me sa me sipër rekomandojmë të shtohet në Kodin Civil një dispozitë e cila të parashikojë pavlefshmërinë e kontratës së shitjes në lidhje me çmimin e padrejtë. Që do të thotë se kontrata e shitjes të jetë e pavlefshme në rastet kur çmimi i objektit të saj është më i vogël se gjysma dhe më e madhe se dyfishi i çmimit të sendit në treg në momentin e shitjes.

Bibliografia

Legjislacioni shqiptar

- Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.8417, datë: 21.10.1998
- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin Nr. 7850, datë 29. 07. 1994, i ndryshuar me ligjin Nr 8536, datë 18.10. 1999 dhe Nr. 878, datë 3. 05. 2001
- Kodi Civil i Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë, miratuar me ligjin Nr.6340, datë 26.6.1981
- Kodi Civil 1929 (Mbretëria Shqiptare - Ministria e Drejtësisë); Shtëpia Botuese Papirus, 2010
- Kodi i Familjes 2003, miratuar me ligjin nr.9062, datë 8.5.2003
- Kodi i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë, Miratuar me ligjin nr.8116, datë 29.3.1996, (i ndryshuar), Botim i Qendrës së Publikimeve Zyrtare, Nëntor, 2008
- United Nations Convention On Contracts For The International Sale Of Goods (1980) (CISG)
- Ligj Nr.10 092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublicës së Shqiperisë ne Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare te mallrave”
- Ligji - Nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”
- Ligji Nr.9902, datë 17.4.2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”
- Ligji Nr. 9235, datë 29.7.2004, Për kthimin dhe Konpesimin e Pronës, ndryshuar me ligjin Nr. 9388, datë 4.5.2005 dhe ligjin Nr.9583, datë 17.7.2006
- Ligji Nr.9879, datë 21.2.2008, “Për Titujt”
- Ligji, Nr.9920 datë 19.05.2008 , ”Për Procedurat Tatimore në Republikën e Shqipërisë”
- Ligji nr. 9901 datë 14.4. 2008 “ Për tregtarët dhe Shoqëritë tregtare”
- Ligji Nr. 9640, datë 9.11.2008 “Për Dhomat e Tregtisë dhe Industrisë” i azhurnuar me: Ligjin nr.9897, datë 10.04.2008
- Ligj Nr.9874, "Për Ankandin Publik" datë 14.2.2008 ndryshuar me Ligjin Nr.10 346, datë 4.11.2010

- Ligji Nr.10 428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private”
- Ligji Nr.8386, date 30.07.1998 "Për mënyrën dhe procedurat e shitjes se pasurive të personave juridike jo bankare që kanë marrë hua nga publiku i gjerë"
- Ligji Nr.8386, date 30.07.1998 "Për mënyrën dhe procedurat e shitjes së pasurive të personave juridike jo bankare që kanë marrë hua nga publiku i gjerë"
- Ligji Nr. 9920 datë 19.05.2008 , ”Për Procedurat Tatimore në Republikën e Shqipërisë”
- Ligji Nr. 9877, datë 18.02.2008, “Për organizimin e pushtetit Gjyqësor”
- Ligji Nr. 7698 datë 15.04.1993 ``Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish-pronarëve`´.
- Ligji Nr. 8044 datë 28.07.2003``Për mbrojtjen e Konkurencës
- Ligji nr.7638, datë 19.11.1992, “Për shoqëritë tregtare”
- Ligji Nr.7829, datë 1.6.1994 ``Për noterinë``, ndryshuar me ligjin nr.10 491, datë 15.12.2011
- Ligji Nr.8588, date 15.03.2000 “Per organizimin dhe funksionimin e Gjykes se Larte te Republikes se Shqiperise”
- Ligji Nr.7829, datë 1.6.1994 ``Për noterinë``, ndryshuar me ligjin nr.10 491, datë 15.12.2011
- Ligjit Nr.7980, datë 27.07.1995, “Për shit-blerjen e trojeve”, shpallur me Dekretin Nr.1178, datë 8.8.1995
- Ligji Nr.9874, datë 14.2.2008 ndryshuar me ligjin, Nr.10 346, datë 4.11.2010 “Për ankandin Publik”
- Ligji nr 9974 datë 28.07.2008 “ Për kontratën e riblerjes së titujve”,
- Ligji Nr.9879, datë 21.2.2008, “Për Titujt”
- Ligjit Nr.9901 datë 14.4. 2008 “ Për tregtarët dhe Shoqëritë tregtare”
- Ligji Nr. 7652, datë 23.12.1992 ``Për privatizimin e banesave shtetërore``,
- Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993 `` Për kthimin dhe kompesimin e pronave``.

- Ligji Nr 10092, datë 9.3.2009, Për Aderimin e Rrepublikës së Shqipërisë në Konventën e Kombeve të Bashkuara “ Për kontratat për shitjen ndërkombëtare të mallrave”. Botuar në fletoren zyrtare nr. 37 datë 2 Prill, 2009.
- Ligj Nr 10428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private”, i nxjere ne përputhje me Rregulloren (EC) nr.593/2008 e Parlamentit European dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet kontraktore", dhe Rregulloren (EC) nr.864/2007 e Parlamentit European dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet jashtëkontraktore".
- Ligji nr. 9887, datë 10.3.2008 “Për mbrojtjen e të dhënave personale”
- Ligji nr. 9880, datë 25.2.2008 “Për nënshkrimin elektronik”
- Ligji nr. 10 128, datë 11.5.2009 “Për tregtinë elektronike”
- Ligji për dokumentin elektronik: ligji nr. 10 278 datë 29.4.2010
- Udhëzim Nr. 9 datë 26. 02 2008 “ Për Tatimin e Kalimit të së Drejtës së Pronësisë së Paluajtshme”
- Udhëzim Nr. 24 datë 02.09.2008, “Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë”
- Udhëzimi nr.3, datë 21.06.1993 i Këshillit të Ministrave,
- VKM nr. 1719, datë 17.12.2008
- Vendim i Këshillit të Ministrave nr nr. 468, datë 30.5.2013 “Për miratimin e Planit Kombëtar për Zhvillimin e Broadband-it”
- Vendimin e Keshillit te Ministrave nr.209, date 28.04.1999.
- Vendimin e Keshillit te Ministrave nr.493, date 13.08.1998
- Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 703, datë 29.10.2014, "Për Agjencinë Kombëtare të Shoqërisë së Informacionit"
- Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 303, datë 31.03.2011 “Për Krijimin e Njërive të Teknologjisë së Informacionit e të Komunikimit në Ministritë e Linjës dhe Institucionet e Varësisë”
- Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 357, datë 24.4.2013 për miratimin e rregullores “Për Menaxhimin e Dokumentit Elektronik në Republikën e Shqipërisë”

- Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 778, datë 7.11.2012, “Për Miratimin e Standardeve të Përgjithshme, Minimale, të Personelit NjTIK për Strukturimin Organizativ të Njësive të Teknologjisë së Informacionit e të Komunikimit”
- Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 1 datë 10.01.2007 "Për Rregullat e Prokurimit Publik", i ndryshuar me VKM nr.398, datë 26.05.2010
- Vendim i Këshillit Bashkiak Tiranë, Nr. 44, datë 20.11.2012 “Për miratimin e përfundimit të procedurave të privatizimit të Banesave, të cilat kanë mbetur pa u regjistruar në zyrën e Regjistrimit të pasurive të paluajtshme për lidhjen e kontratave para noterit”
- Dekreti nr. 2083, datë 6.7.1955 "Për pronësinë”.
- Rregullore (EC) nr.593/2008 e Parlamentit Europian dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet kontraktore".
- Rregullore (EC) nr.864/2007 e Parlamentit Europian dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet jashtëkontraktore".
- Direktivën 2011/83/UE, datë 25/10/2011 “Mbi të drejtat e konsumatorëve”.

Vendime Gjyqësore

Vendime Unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë

- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Nr.1 datë 06.01.2009
- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Nr.10, datë 24.3.2004
- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Nr 9, datë 29.02.2002
- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, Nr. 901, datë 14.07.2000
- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë Nr.901, datë 14.07.2000.
- Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë Nr.5, datë 30.10.2012

Vendimi i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë

- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë nr. 00-2013-1857 (281), datë 30.04.2013
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, Nr. (281), datë 30.04.2013
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, Nr.00-2012-373 i Vendimit (37) i datës 24.01.2012
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë nr.606, datë 21.04.2006
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, nr.393 dt.19.02.2004
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, nr.2919/850 date 26.10.2004
- Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, nr.33, datë 17. 01. 2002

Vendime të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë

- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë Nr. 3917 datë 13.05.2011
- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë Nr.10145, datë 24.11.2008
- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë Nr.5678, datë 18.06.2008
- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Nr.1968,datë 16.10.2007
- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë Nr. 3917 datë 13.05.2001
- Vendim i Gjykata së Rrethit Gjyqësor Tiranë, Nr.883, datë 22.02.2005
- Vendim i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë nr.612, date 09.03.2000

Vendim i Gjykatës së Apelit

- Vendim i Gjykatës së Apelit Tiranë Nr.480, datë 18.03.2010
- Vendim i Gjykatës së Apelit Tiranë, Nr.1498, datë 12.11.2009
- Vendim i Gjykatës së Apelit Vlorë, Nr.346, datë 16.09.2009
- Vendim i Gjykatës së Apelit Tiranë, Nr.1060, datë 27.10.2005
- Vendim i Gjykatës së Apelit Tiranë, Nr.662, datë 23.05.2003

Vendime të Gjyakes Angleze

- Wackerbarth v Masson (1812) 3 Camp 270;
- Craven v Ryder (1816) 6 Taunt 433

Vendimi Gjykata e Kasacionit në Francë, datë 13 shkurt, 2008,06-20.334

Vendim i Gjykatës së Drejtësisë të Bashkimit European

- Jaouad El Majdoub v. CarsOnTheWeb.Deutschland GmbH datë 21 maj 2015 , çështja, (C-322/14).

Vendime Gjykata e Lartë Gjermane

- Tregelles v Sewell (1862) 7 H&N 574;
- Ireland v Livingston (1872) LR 5 HL 395.
- Ruck v Hatfield (1822) 5B & Ald 632.
- Handelsgericht HansGZ Hptbl 1873 130, 132 (Nr 110). Për më shumë shiko: http://pntodd.users.netlink.co.uk/cases/cases_t/tregelle.htm

Legjislacioni i Huaj

- Kodi Civil Italian, http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm
- Comentario Al Codice Civile Artt.1470-1547, Vendita, Giuffrè Editore, 2009
https://books.google.al/books?id=GnU1VvnKGF4C&pg=PA793&lpg=PA793&dq=Luminoso,+La+compravendia,+Corso+di+diritto+civile,+Torino,+1991.&source=bl&ots=t6fbxI-HI2&sig=DhS_D2HAMzFu_B3db_I02nim2x8&hl=sq&sa=X&ei=gxWfVL-gBsatuaijg7gL&ved=0CDsQ6AEwBQ#v=onepage&q=Luminoso%2C%20La%20compravendita%2C%20Corso%20di%20diritto%20civile%2C%20Torino%2C%201991.&f=false
- Code de Commerce, Version consolidée du code au 22 décembre 2014
- Edition : 2014-12-28: Shkarko Kodin në: <http://codes.droit.org/cod/commerce.pdf>
- Décret n°2004-836 du 20 août 2004 portant modification de la procédure civile. NOR: JUSC0420451D
Version consolidée au 02 janvier 2015 : Shkarko dekretin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000804624>

- Directive 85/374/EEC - liability for defective products,
<https://osha.europa.eu/en/legislation/directives/workplaces-equipment-signs-personal-protective-equipment/osh-related-aspects/council-directive-85-374-eeec>
- Décret n°78-464 du 24 mars 1978 portant application du chapitre IV de la loi n° 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et services: shkarko ligjin
në:<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000515895>
- Loi n° 93-949 du 26 juillet 1993 relative au code de la consommation (partie Législative) NOR: ECOX9300016L, Version consolidée au 03 janvier 2015: shkarko ligjin në:<http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000529228>
- Loi n° 2000-642 du 10 juillet 2000 portant réglementation des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques, NOR: JUSX9800056L, Version consolidée au 03 janvier 2015, Shkarko ligjin në:
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005629637>
- Loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, NOR: COMX9600031L, Version consolidée au 03 janvier 2015, Shkarko ligjin në:
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000193678>
- LOI n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (1); shkarko ligjin
në:<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022419094&fastPos=1&fastReqId=1111439454&categorieLien=id&oldAction=rechTexte>
- LOI no 2014-344 du 17 mars 2014
- relative à la consommation (1), Shkarko ligjin në: <http://www.cbanque.com/r/loi-2014-344-consommation.pdf>
- Version in anglais et i (BGB), Kodit Civil Gjerman: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/
- Lawson and Rudden, The law of Property, edicioni i tretë
- Sale of Goods Act 1979, Contract of sale:
<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54/part/II/crossheading/contract-of-sale>

- National Consumer Credit Protection Act 2009; Shiko aktin në: <http://www.comlaw.gov.au/Details/C2014C00411>
- Uniform Commercial Code: <http://uniformcommercialcode.uslegal.com/>
- Uniform Law Commission; <http://www.uniformlawcommission.com/Narrative.aspx?title=About%20the%20ULC>
- U.C.C. - ARTICLE 2 - SALES (2002), § 2-201. Formal Requirements; Statute of Frauds: Shkarko ligjin në: <http://www.law.cornell.edu/ucc/2>
- United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods,shiko:<http://www.iccwbo.org>
- Uniform Commercial Code, <http://www.law.cornell.edu>
- The Bills of Lading Act, 1855. Për më shumë shiko Aktin në: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Vict/18-19/111/enacted>
- Sale of Goods Act 1979, <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54>
- Uniform Commercial Code, <http://www.law.cornell.edu/ucc>
- International Sale Of Goods´´, Artilullin e gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/schlechtriem-02.html>
- Code général des impôts, Version consolidée au 1 janvier 2015, shkarko kodin në: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT00000606957>
- Kodi i Unifikuar i Tregtisë (UCC ,Uniform Commercial Code;<http://www.law.cornell.edu>

Literaturë në Gjuhën Shqipe

- Aliu A,“E drejta sendore (pronësia)“, Prishtinë, 2004
- Andon S, E Drejta E Detyrimeve, pjesa e përgjithshme, Tiranë 1962.
- Baltasar B, Komentari i Kodit Civil- Sendet Zotenimi dhe modifikimet e tija (Libri i III I KC); Botim i Ministrisë së Drejtësisë; Tirane, 1931
- Dollani N, “cikelleksionesh në të drejtën e krahasuar Civile”, UET, 2010

- Dauti N, E Drejta e Detyrimeve, Pjesa e përgjithshme dhe e posaçme, Prishtinë 2010
- Dauti N, Disa çështje me rëndësi lidhur me Lirinë e Kontraktimit, Justitia, Nr.1. reviste juridike shkencore, botim periodik i fakultetit të drejtësisë, 2008
- Dauti N, Natyra juridike e kontratave formulare në ekonomi, Prishtinë, 2000
- Historia e shtetit shqiptar dhe së Drejtës në shqipëri, Luarasi, Tiranë, 2011
- Haxhi P, “Studime Juridike”, UT, 1, viti, 2004
- Historia e Popullit Shqiptar, 1, Akademia e Shkencave e Shqipërisë, Toena, Tiranë 2002
- Hasan B, “ Mexheleja- Kodi Civil Osman dhe trashëgimia juridike osmane në Shqipërinë e viteve 1912-1929 “, Zani i Naltë Nr. 2 Tiranë 2013
- Historia e Popullit Shqiptar, 1, Akademia e Shkencave e Shqiperise, Toena, Tiranë 2002.
- Hetemi M, E drejta me njohuritë themelore te së drejtës afariste, Prishtinë, 1996
- Hasan B, “Mexheleja- Kodi Civil Osman dhe trashëgimia juridike osmane në Shqipërinë e viteve 1912-1929”, Zani i Naltë Nr. 2 Tiranë 2013
- Gaqo F, Mbi Përgjegjësinë e shpërblimit të dëmit nga një veprim i paligjshëm në të drejtën civile, Drejtësia Popullore, viti 1951, nr. 5.
- Nuni A, Hasneziri Luan, “Leksione të së drejtës së pronësisë” Tiranë 2007.
- Maho B, “Fitimi i pronesis mbi pasurit e palujtshme“, UET-PRESS, Tirane, 2009
- Mehdi H, “Detyrimet dhe kontratat“, Tiranë 1998.
- Morina I, “ E drejta Komparative në fushën e së drejtës private”, Prishtinë 2010
- Mandro A, “E drejta Romake“, Tirane, 2006
- Nuni A, “ E drejta Civile II (Pronësia)”, Tiranë, 2010
- Kripa D “Huaja Hipotekore dhe Pasuritë e Paluajtshme”, Pegi, Tiranë, 2006.
- Kalia A, “ E drejta Ndërkombëtare Private”, Seiko, Tiranë 2010
- Kondi Th, Leksone te se Drejtes se Detyrimeve, UET, 2008
- Krisafi K, “ Paralele historike në zhvillimin e të drejtës së pronësisë sipas së drejtës zakonore Iliro-Shqiptare dhe të drejtës romake”, Jus & Justicia 3, UET, 2009
- Kondili V, “ E drejta civile II”, pjesa e posaçme, Geer, 2008

- Kondili V, “E drejta Civile II, pjesa e përgjithshme, Geer, 2008
- Kastriot D, *Historia e Shtetit Shqiptar 1912- 2005*; Shtëpia Botuese 55 Kastriot Dervishi, *Historia e Shtetit Shqiptar 1912- 2005*; Shtëpia Botuese 55
- Kalia Adrian, “E drejta Ndërkombëtare Private”, Seiko, Tiranë 2010
- Semini M, “Kontrata e shitjes në ekonominë e tregut”, shtëpia botuese e librit universitar, Tiranë 1995
- Sadushaj M, “Noteria”, Tiranë, 2009
- Semini M, “E drejta e detyrimeve dhe kontratave“, pjesa e përgjithshme, Skanderbeg books, Tirane, 2010.
- Shtjefen Gj, “Kanuni i Lek Dukagjinit“, botim i vitit 2001
- Shkurti A, “Instituti i parablerjes”, Juridical Tribune, 1998
- Shkoza H, “Financat e Shqypnis 1839-1934, Nikaj, Tiranë, 1935.
- Pulaha S, “Pronësia Feudale në pronat Shqiptare, shek, XV-XVI, Tiranë, Akademia e Shkencave e RPSH, Ins. Historisë, 1988
- Olta Z, “Leksione në të Drejtën Tregtare“, UET, 2011
- Oliver Jean Schmitt, “Arberia Venedikase, 1392-1479”, Tirane. 2007
- Pulaha S, “Pronësia Feudale në pronat Shqiptare, shek, XV-XVI, Tiranë, Akademia e Shkencave e RPSH, Ins. Historisë, 1988
- Thimio K, “Disa probleme të detyrimeve që lindin nga shkaktimi i dëmeve jashtëkontraktore“, Drejtësia Popullore, viti 1989, nr. 3.
- Pulaha S, “Pronësia Feudale në pronat Shqiptare, shek, XV-XVI, Tiranë, Akademia e Shkencave e RPSH, Ins. Historisë, 1988.
- Vasjari A, “Qartësia e të drejtës“, Cikël leksionesh, UET, 2012
- Zajmi E, “Parime dhe nocione të reja në të drejtën kontraktore (financiare) dhe të pronësisë shqiptare, sipas kontratës së riblerjes së titujvë”, Punim Diplome, Dorëzuar Universitetit European të Tiranës, Komitetit Shkencor të programit Master I Nivelit Dytë në Shkenca Juridike. Tiranë, Tetor, 2010

Literaturë në gjuhë të Huaj

- Adenas dhe Gerard Sanders, “Zbatimi i Kontratave në Ekonomitë në Tranzicion: Të Drejtat Kontraktuale dhe Detyrimet në Evropën Qendrore”, Londër, BERZH dhe Mads Instituti Britanik i Ligjit Ndërkombëtar dhe Krahases, 2005
- Galgano Francesco, “E Drejta Private“, Luarasi Universitë Press, Tirane, 2006.
- Zweigert K. & Kötz H., “An introduction to comparative la”, (Translated by Tony Weir), 3 edition, 1998
- Bernard Rudden, Lawson, F.H, “The law of Property”, Third edition, Oxford 2002
- United Nations Commision on International trade loë (UNCITRAL), “ Model Law on Procurement of Goods, Construction and servis with guide to Enactment”, 1994
- OECD, Politika dhe Ligji për Konkurrencën në Bashkimin Evropian (2005)
- Andrew Borkowsky & Paul du Plessis. “E drejta romake”, Uet Press, Tiranë, 2013
- Hakan Ozonglu, Kurdish Notables and the Ottoman State, State university of New York Press, 2004
- Heffey, Paterson, Hocker – Contract Commentary and Materials 8th Ed. 2004
- Michel Fromont, “Sistemet e Huaja më të mëdha të të drejtës”, Papirus, Tiranë, 2009
- Pietro Rescigno “Le fonti del diritto italiano-Codice Civile” Botuesi Giufre editore viti 1994 Vermele Georges, “ E drejta Civile, Kontratat, pjesa e posaçme”, Papirus, 2008
- Wilkes John “Ilirët”, Bacchus, Tirane. 2005.

Artikuj shkencorë të shkarkuar nga interneti

- Compravendita, Artikullin e gjeni në: <http://fatti-italiani.it/compravendita>
- “Vendita di cosa parzialmente altrui”,
http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/lib4.htm
- VersioninanglishttëKoditFranceznë: http://www.napoleon-series.org/research/government/c_code.html

- Richard Moore, "Napoleonic Guide", <http://www.napoleonguide.com/staffdets.htm>
- Michel Fromont, "Sistemet e Huaja më të më dha të së drejtës", Papirus, Tiranë, 2009
- Promesse de vente et avant-contrat, <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/629-promesse-de-vente-et-avant-contrat>
- Promesse de vente et avant-contrat,
<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/629-promesse-de-vente-et-avant-contrat>
- "The Euro and Economic and Monetary Union", http://ec.europa.eu/economy_finance/euro/index_en.htm
- Vendimet e Gjykatës së Kasacionit në Francë: Cass. civ. 3e, 04.05.11, n° 09-72396 dhe Cass. civ. 3ème du 04/05/2011, n° 09-72.39, shiko vendimet në:
https://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/chambres_mixtes_2740/guerin_avocat_547.html
- Hans Schulte-Nölke, "The New German Law of Obligations", atikullin e gjeninë:
<http://www.iuscomp.org/gla/literature/schulte-noelke.htm>
- Manfred Pieck, "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law", Artikullin e gjeninë:
<http://digitalcommons.law.ggu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1022&context=annlsurvey>
- Book Review: Reinhard Zimmermann, "The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition", 1990), Reviewed By: R. H. Helmholz; Artikullin e gjeninë:
<http://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1317&context=djcil>
- Edward D. Re, "The Roman Contribution to the Common Law",
<http://ir.lawnet.fordham.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1673&context=flr>
- Common Auctions Conditions for auctions of real estate in England and Wales
- Edition 3. Royal Institution of Chartered Surveyors, 2009;
<http://www.nava.org.uk/media/610773/common-auction-conditions-aug-2009-1-.pdf>
- Gregory E. Maggs, The Restatement (Second) of Contracts and the Modern Development of Contract Law: Artikullin e gjeninë:
<http://docs.law.gwu.edu/facweb/gmaggs/pubs/ipse.htm>
- Restatement (Second) Of Contracts,
<https://home.comcast.net/~rnhauck/BusLaw/201RestConts.pdf>

- Gregory C.Sisk, ``The Jurisdiction of the Court of Federal Claims and Forum Shopping in Money Claims Against the Federal Government``: Artikullin e gjeninë:
http://ilj.law.indiana.edu/articles/88/88_1_Sisk.pdf
- The American Law Institute – UCC 2007 Edition,
http://www.ali.org/index.cfm?fuseaction=publications.fpage&node_id=86&product_code=1UCCOTC07
- Linda S. Hume, ``Real Estate Contracts and the Doctrine of Equitable Conversion in Washington: Dispelling the Ashford Cloud``; Artikullin e gjeninë:
<http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1169&context=sulr>
- Review: The Essence of Property Law FUNDAMENTALS OF MODERN REAL PROPERTY LAW, 3d Edition. By Edward H. Rabin and Roberta Rosenthal Kwall. New York: Foundation Press, 1992. Pp. xvi, 1092. Reviewed by Vada Waters Lindsey; Artikullin e gjeninë:
<http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1601&context=sulr>
- California Law Review, Volume 36, Issue 3, ``Uniform Vendor and Purchaser Risk Act: Effect on California Law``; Artikullin e gjeninë:
<http://scholarship.law.berkeley.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3525&context=california-law-review>
- Civ. No. 46348. Court of Appeals of California, Second Appellate District, Division One. September 17, 1975, Shikovendiminnë:
<http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/3d/51/446.html>
- U.C.C. - ARTICLE 2 - SALES (2002) › PART 6. BREACH, REPUDIATION AND EXCUSE › § 2-612. "Installment contract"; Breach.
<http://www.law.cornell.edu/ucc/2/2-612>
- Installment Contracts and Seller Financing – Alternatives for Selling Real Estate in Today's Financial Market; <http://lockyeararticle.com/pdfs/October2008.pdf>
- Civ. A. No. 12083. Appellate Department, Superior Court, Los Angeles. Feb. 26, 1969. ShikoVendimin në: <http://law.justia.com/cases/california/court-of-appeal/2d/270/supp913.html>
- United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods”,
<http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/sales/cisg/V1056997-CISG-e-book.pdf>
- <http://www.uncitral.org/> “A Guide to UNCITRAL Basic facts about the United Nations Commission on International Trade Law”.

- CEFTA (Central European Free Trade Agreement) Shiko për më shumë:
<http://www.ceftatradeportal.com>
- Schlechtriem Peter, “Uniform Sales Law - The Un-Convention On Contracts For The International Sale Of Goods”, Artikullin e gjeni në:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/schlechtriem-02.html>
- Ruhl Giesela, “The Battle of the Forms: Comparative and Economic Observations” 2003 (24) *U Pa J Int’l Econ L* 189 210-211; e gjeni artikullin në
<http://scholarship.law.upenn.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1250&context=jil>
- Kronman & Posner Economics of Contract Law, artikullin e gjeni në:
<http://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3978&context=lcp>
- Ayres Ian and Gertner Robert, “Filling Gaps in complete Contracts: An Economic Theory of Defaults Rule”, artikullin e gjeni në:
http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2544&context=fss_papers
- Horn Norbert, “Uniformity And Diversity In The Law Of International Commercial Contract”, Artikullin e gjeni në: <http://www.trans-lex.org/113800>
- Walt Steven, “Novelty and the Risks of Uniform Sales Law”, Artikullin e gjeni në:
<http://www.j.utokyo.ac.jp/coelaw/download/Novelty%20and%20the%20Risks%20of%20Uniform%20Sales%20Law.pdf>
- Berman & Kaufman “The Law of International Commercial Transactions (Lex Mercatoria)” Artikullin e gjeni në:
<http://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1322&context=auilr>
- Schmitthoff Clive Maximilian “The Law of International Trade”, *Select Essays on International Trade Law* (1992), Artikullin e gjeni në:
http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform_Commercial_Law_Congress_1992_e.pdf
- Levinson Mark, *The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger* (2006), Artikullin e gjeni në: http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf
- Griffin Benardet, “The Law of International Trade”, (2003), Artikullin e gjeni në:
<http://www.gbv.de/dms/spk/sbb/recht/toc/361827180.pdf>

- Commercial Law in the next Millenium, Sweet & Maxwell, Artikullin e gjeni në:
[https://socialsciences.exeter.ac.uk/media/universityofexeter/schoolofhumanitiesandsocialsciences/law/pdfs/Commercial law in the next Millennium.pdf](https://socialsciences.exeter.ac.uk/media/universityofexeter/schoolofhumanitiesandsocialsciences/law/pdfs/Commercial%20law%20in%20the%20next%20Millennium.pdf)
- From Freedom of Contract to Forcing Parties to Agreement. On the Consequences of Breaking Off Negotiations in different Legal Systems, 12 *Ius Gentium, Journal of the University of Baltimore Center for International and Comparative Law* 2006
- Judges of the Court of Appeal, Supreme and County Courts of British Columbia, and in Admiralty, <http://www.library.ubc.ca/archives/pdfs/bcreports/053.pdf>
- Juana Coetzee ``Incoterms si një formë e standardizimit në Ligjin e shitjes ndërkombëtare: Një analizë e bashkëveprimit në mes zakonisht tregtar dhe të drejtës materiale të shitjes me referencë të veçantë në kalimin e rrezikut`` Disertacioni i paraqitur për Gradën Doktor në Ligj në Universitetin e Stellenbosch, Fakulteti i Drejtësisë, Departamenti i të Drejtës Tregtare, 2010
- Proceeding of the United Nations Conference on Trade and Development, http://unctad.org/en/Docs/td97vol1_en.pdf
- Griffin Benardet, ``The Law of International Trade``, (2003), Artikullin e gjeni në:
<http://www.gbv.de/dms/spk/sbb/recht/toc/361827180.pdf>
- Levinson Mark, *The Box: How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger* (2006), Artikullin e gjeni në: [http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc Levinson The Box How the Shipping Container Made the World Smaller and the World Economy Bigger 2006.pdf](http://empire-logistics.org/wp-content/uploads/2012/11/Marc_Levinson_The_Box_How_the_Shipping_Container_Made_the_World_Smaller_and_the_World_Economy_Bigger_2006.pdf)
- Schmitthoff Clive Maximilian ``The Law of International Trade``, *Select Essays on International Trade Law* (1992), Artikullin e gjeni në:
[http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform Commercial Law Congress 1992 e.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/general/Uniform_Commercial_Law_Congress_1992_e.pdf)
- Reynolds Frank, INCOTERMS for Americans, Artikullin e gjeni në:
http://www.uscib.org/icc/incoterms_eBrochure_4.pdf ; Shiko gjithashtu: Reynolds Frank, ``How Choice of Incoterms Affects Revenue Recognition``,
http://www.paei.org/incoterm_bb_march_4_2008/frank_reynolds_incoterms_and_revenue_recognition_article.pdf
- Ramberg Jan, ``Incoterms 2000 - The Necessary Link Between Contracts Of Sale And Contracts Of Carriage``, Artikullin e gjeni në:
<http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCU>

[QFjAB&url=http%3A%2F%2Fhrca.hr%2Ffile%2F32031&ei=6QGcVImGH8GvUZalgJgN&usg=AFQjCNH_T1VTHRdbw82vyMIgEp9essQwpA](http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/qfjAB&url=http%3A%2F%2Fhrca.hr%2Ffile%2F32031&ei=6QGcVImGH8GvUZalgJgN&usg=AFQjCNH_T1VTHRdbw82vyMIgEp9essQwpA)

- Risk of Loss, in goods sold During Transit: A Comparative study of the U.N, Convention on Contracts for the international Sale of Goods, the U.C.C, and the British Sale of Goods Act, ” Artikulli e gjeni në:
<http://digitalcommons.lmu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1239&context=ilr>
- Schlechtriem Peter, “Uniform Sales Law - The Un-Convention On Contracts For The International Sale Of Goods”, Artikulli e gjeni në:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/slechtriem-02.html>
- Nikolov Silvia , “UK’s Ratification of the CISG – An Old Debate or a New Hope for the Economy of the UK on Its Way Out of the Recession: The Potential Impact of the CISG on the UK’s SME”, Artikulli e gjeni në:
http://www.academia.edu/1513223/UK_s_Ratification_of_the_CISG_An_Old_Debate_or_a_New_Hope_for_the_Economy_of_the_UK_on_Its_Way_Out_of_the_Recession_The_Potential_Impact_of_the_CISG_on_the_UK_s_SME
- Von Hoffmann “Passing of Risk in International Sales of Goods”, Artikulli e gjeni në:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/vonhoffmann.html>
- Bainbridge Stephen, Remarks On Trade Usages And Business Practices In International Sales Law, Artikulli e gjeni në:
www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CEUQFjAD&url=http%3A%2F%2Fjlc.law.pitt.edu%2Ffojs%2Findex.php%2Fjlc%2Farticle%2Fdownload%2F18%2F18&ei=dFOcVKuyKomHPKvQgYgJ&usg=AFQjCNHklGcVq_wPOfGZP7_KOJeiovudm3A
- Valioti Zoi, “Passing of Risk in international sale contracts: A comparative examination of the rules on risk under the United Nations Convention for the International Sale of Goods (Vienna 1980) and INCOTERMS 2000 ”,
<http://cisg3.law.pace.edu/cisg/biblio/valioti.html>
- Andrew Borkowsky & Paul du Plessis. “E drejta romake”, Uet Press, Tiranë, 2013
- Erauw Johan, “CISG Articles 66-70: The Risk of Loss and Passing It” 2005-2006, Reproduced with permission of 25 *Journal of Law and Commerce* (2005-06) 203-217, Artikulli e gjeni në: <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/erauw.html>
- Von Hoffmann “Passing of Risk in International Sales of Goods”, Artikulli e gjeni në:
<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/vonhoffmann.html>

- *Schmitthoff's M Clive*, "Risk of Loss in Transit" *Select Essays*, Artikullin e gjeni në:
http://books.google.al/books?id=ieD5nT0ndHcC&pg=PR3&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=onepage&q&f=false
- "Frustration and Force Majeure", Artikullin e gjeni në:
<http://siteresources.worldbank.org/INTINFANDLAW/Resources/Forcemajeurechecklist.pdf>
- Emily Houh, "The Doctrine of Good Faith in Contract Law: A (Nearly) Empty Vessel", ? Artikullin e gjeni në:
http://scholarship.law.uc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1101&context=fac_pubs
- Alan Schwartz, *Contract Theory and the Limits of Contract Law*, Artikullin e gjeni në:
http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1011&context=lepp_pages
- Jesse M. Brush, "Mixed Contracts and the U.C.C.: A Proposal for a Uniform Penalty Default to Protect Consumers",
http://digitalcommons.law.yale.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1047&context=student_papers
- Franz Wieacker, "The Importance of Roman Law for Western Civilization and Western Legal Thought",
<http://lawdigitalcommons.bc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1585&context=iclr>
- Edward D. Re, "The Roman Contribution to the Common Law",
<http://ir.lawnet.fordham.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1673&context=flr>
- Joseph Dainow, "The Constitutional and Judicial Organization of France and Germany and Some Comparisons of the Civil Law and Common Law Systems",
<http://www.repository.law.indiana.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3211&context=ilj>
- Mark R. Patterson, "Standardization of Standard-Form Contracts: Competition and Contract Implications",
<http://scholarship.law.wm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3364&context=wmlr>
- ICC (International Chamber of Commerce): <http://www.iccwbo.org/about-icc/history/the-merchants-of-peace/>
- Legal Nations Conference on Trade and Development,
http://unctad.org/en/publicationslibrary/sdtebfd2_en.pdf
- Schlechtriem Peter, "Uniform Sales Law - The Un-Convention On Contracts For The

- Bernd J. Fischer, *Mbreti Zog dhe perpjekja e tij per stabilitet*; Shtepia Botuese “Cabej”; Tirane 2004, artikullin e gjeni në: <http://juridiksi.e-monsite.com/page/e-drejta-civile/veshtrim-historik-mbi-kodin-civil-dhe-dispozitat-e-tij.html#iT6vfDAOsLlIu4R6.99>
- A Guide to Uncitral Basic facts about the United Nations Commission on International Trade Law “The new Incoterms 2010 rules”, <http://www.iccwbo.org/products-and-services/trade-facilitation/incoterms-2010/>
- “Kontrata e riblerjes së titujve”, http://avokatia.al/revista/avokatia-14/item/95-kontrata-e-riblerjes-se-titujve#.VYp0OkZc8_g
- Maria Elena Balza, “Sigilli e modalità di sigillatura a emar nel tardo bronzo (xiv-xiii sec. A.c.)”, <http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/123529/d4086695b5e052ea9e8799c4376dacaf.pdf?sequence=1>
- The proposal for a Common European Sales Law: the way forward http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/workshop/join/2013/474401/IPOL-JURI_AT%282013%29474401_EN.pdf

Artikuj shkencorë në gjuhën Shqipe

- Tribunë Juridike Nr 25 (1), Viti III i Botimit, 1998, “ Instituti i Parablerjes”, nga Altin Shkurti
- Tribunë Juridike Nr 52 (1), Viti IX i Botimit, 2005, “ Kontratat dhe zgjidhja e tyre”, nga Elbana Lluri
- Tribunë Juridike Nr 52 (1), Viti IX i Botimit, 2005, “ Kontributi Për një rishikim të Kodit Civil”, nga Fitim Hoxhati
- Tribunë Juridike Nr 58 (1), Viti X i Botimit, 2006, “Pronësia dhe Fakti Juridik i Pronësisë”, nga Luan Dervishi
- Tribunë Juridike Nr 79 (4), Viti i Botimit 2009, Luarasi, “Kontrata e Opsionit Mbi Shitjen”, nga Besjan Kadiu
- Jus & Justicia, Revistë Shkencore e fakultetit Juridik, Nr.3, Vjeshtë 2009, “Pronësia në Tranzicion”, Dossier, “Kudri Ligjor Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, nismës së lirë, të veprimtarive private te pavaruar dhe privatizimi pas viteve 90-të”, nga Adrian Nuni

- Jus & Justicia, Revistë Shkencore e Fakultetit Juridik, Nr.3, Vjeshtë 2009, “Pronësia në Tranzicion”, Dossier, “ Paralele historike në zhvillimin e të drejtës së pronësië sipas së drejtës romake dhe të drejtës zakonore iliro-shqiptare”, nga Ksenofon Krisafi
- Jus & Justicia, Revistë Shkencore e Fakultetit Juridik, Nr.3, Vjeshtë 2009, “Pronësia në Tranzicion”, Artikuj dhe Studime, “ Regjistrimi i pasurive të paluajtshme një kusht i domosdoshëm për formalizimin e titujve të pronësisë si dhe për të rritur transparencën në këtë fushë”, nga Besnik Maho
- Sylejman Nuredini, “Kontratat Për Shitjen E Mallrave”, Avokatura Viti:VII Nr. 11 / 2011, Buletin i Odës së Avokatëve të Kosovës
- Justicia, Revistë Juridike me punime të kandidatëve nga Programi Fillestar për Arsimim Ligjor 2008/2009 në Institutin Gjyqësor të Kosovës në Prishtinë, Viti I, Nr.1/2009
- Engjëllushe Tahiri “Forma e kontratës së shitjes së pasurive të paluajtshme dhe rëndësia e saj” <http://drejtesiashqiptare.com/?p=1024>

Adresa interneti

- www.legifrance.fr
- www.diritto.it
- www.gjykatatirana.gov.al
- www.gjykataelartë.gov.al
- <http://www.imo.org/About/Conventions/ListOfConventions/Pages/International-Convention-for-Safe-Containers-%28CSC%29.aspx>
- <http://www.cisg.law.pace.edu/>
- <http://www.globalsaleslaw.org/index.cfm?pageID=644>
- <http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/sales/cisg/V1056997-CISG-e-book.pdf>
- <http://www.uncitral.org/>
- www.qpz.gov.al
- <http://www.iccwbo.org>
- <http://www.law.cornell.edu>
- <http://www.icc-albania.org.al/>
- <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/ramberg.html>
- <http://www.uscourts.gov/federalcourts.aspx>
- <http://www.gov.com/>
- www.ligjet.org.al
- <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.Parimis.parts.1.to.3.2002/1.102>
- <http://www.oecd.org/dataoecd/7/41/35908641.pdf>
- <http://www.scribd.com/doc/47859514/Public-International-Law>
- <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/porte-fort.php>
- http://pntodd.users.netlink.co.uk/cases/cases_t/tregelle.htm
- <http://www.countryreports.org/economy/exports.aspx?Countryname=&countryId=91>
- <http://www.iuscomp.org/gla/statutes/statutes.htm>
- <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/countries/cntries.html>

- <http://conflictoflaws.net/2015/the-ecj-on-choice-of-court-agreements-relating-to-contracts-concluded-electronically/>