**.**

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**

**GJYKATA E LARTË**

**KOLEGJI CIVIL**

**Nr. 11243-03899-00-2016 Regj. Themeltar**

**Nr. 00-2025-3005 (387) i Vendimit**

**V E N D I M**

**NË EMËR TË REPUBLIKËS**

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, i përbërë nga gjyqtarët:

**Margarita BUHALI - Kryesuese**

**Valbon ÇEKREZI - Anëtar**

**Sokol NGRESI - Anëtar**

sot, në datën 23.07.2025, mori në shqyrtim, në dhomën e këshillimit, çështjen civile me nr. 11243-03899-00-2016 akti, datë regjistrimi 6.12.2016, që i përket:

**PADITËS I KUNDËRPADITUR:** Mehmet Osmani

**I PADITUR KUNDËRPADITËS:** Besnik Agalliu

**TË PADITUR NË PADI:** Marita Osmani

Enkelejda Cumani (Murati)

Rudina Markaj

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Vendore Tiranë (Ish-ZVRPP Tiranë)

Bashkia Tiranë

**OBJEKTI I PADISË:** Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të:

Kontratës së shitjes me nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.7.1994 .

Kontratës së shitjes me nr.58978 Rep., nr.18567 Kol., datë 28.7.1994.

Kontratës së shitjes me nr.5900 Rep., nr.626 Kol., datë 29.7.2004.

Kontratës së shitjes me nr.7223 Rep., nr.752 Kol., datë 23.9.2004.

Kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme.

Detyrimin e ZVRPP Tiranë të regjistrojë kontratën e shitjes me nr.4422 Rep., nr.1543 Kol., datë 4.10.2012 të apartamentit të ndodhur në Rr: “Miqësia”, pll.4, shk.4, ap.34, i përbërë nga një dhomë dhe një kuzhinë, ½ korridor dhe ½ banjë, me sipërfaqe 35 m2, nga sipërfaqja totale prej 74 m2 e këtij apartamenti.

Marrjen e masës së sigurimit të padisë duke mos lejuar kryerjen e asnjë veprimi për tjetërsimin e kësaj pasurie deri në zgjidhjen përfundimtare të çështjes.

**BAZA LIGJORE E PADISË:** Nenet 92/a, b, 192, 193, 705 të Kodit Civil.

Nenet 32 e vijues të Kodit të Procedurës Civile. Neni 202 i Kodit të Procedurës Civile.

**OBJEKTI I KUNDËRPADISË:** Konstatimi i pavlefshmërisë absolute të kontratës së qirasë nr.396, datë 21.10.2005 lidhur ndërmjet qiradhënësit Drejtoria Nr.3 e Punëtorëve të Qytetit Tiranë dhe qiramarrësit Mehmet Omani.

Konstatimi i pavlefshmërisë absolute të kontratës së shitjes nr.4422 Rep e nr.1543 Kol, datë 4.10.2012, të lidhur ndërmjet shitësit Bashkia Tiranë dhe blerësit Mehmet Osmani.

Detyrimin e paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani të njohë pronar të pasurisë, apartamentit të regjistruar në ZVRPP Tiranë nr.5/121+4-32/2, Volumi 19, faqe 235, ndodhur në Zonën Kadastrale 8270, Tiranë, të paditurin kundërpaditës Besnik Agalliu.

**BAZA LIGJORE E**

**KUNDËRPADISË:** Neni 160 i Kodit të Procedurës Civile.

Nenet 92/a, 149, 163, 302 të Kodit Civil.

**KOLEGJI CIVIL I GJYKATËS SË LARTË**

pasi dëgjoi relatimin e gjyqtares Margarita Buhali dhe si shqyrtoi çështjen në dhomë këshillimi në tërësi,

**V Ë R E N**

1. **Rrethanat e çështjes** 
   1. Referuar rrethanave të faktit të pranuara nga gjykatat ka rezultuar se në bazë të kontratës së shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.7.1994, pala shitëse, Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2”, me cilësinë e pronarit, i ka shitur Bahri Osmanit, Marita Osmanit dhe Eduart Osmanit një apartament nr. 34, që ndodhet në pallatin 4, rruga “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m².
   2. Në bazë të kontratës së shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.7.1994, Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2”, me cilësinë e pronarit, i ka shitur të paditurës Enkelejda Cumani (Murati) apartamentin nr. 34, që ndodhet në Pallatin 4, rruga “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m².
   3. Në bazë të kontratës së shitjes nr. 5900 Rep., nr. 626 Kol., datë 29.7.2004, Enkelejda Cumani (Murati) i ka shitur të paditurës Rudina Markaj një apartament të ndodhur në Tiranë, rruga “Abdyl Frashëri”, pallati 4, shk. 4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga tre dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 66.5 m².
   4. Në bazë të kontratës së shitjes nr. 7223 Rep., nr. 752 Kol., datë 23.9.2004, e paditura Rudina Markaj i ka shitur të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu një apartament të ndodhur në Tiranë, rruga “Abdyl Frashëri”, pallati 4, shk. 4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m².
   5. Më datë 21.10.2005, është lidhur kontrata e qirasë nr. 396, ku, me cilësinë e qiradhënësit, ka qenë Drejtoria Nr. 3 e Punëtorëve të Qytetit Tiranë dhe qiramarrës paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani. Objekt i kësaj kontrate ka qenë një dhomë dhe një kuzhinë, ½ banjë dhe ½ korridor, me sipërfaqe 35 m², pjesë e një apartamenti të përbërë nga tre dhoma dhe një kuzhinë, me sipërfaqe totale 72 m², i ndodhur në rrugën “Miqësia”, nr. 34, pallati 4, Tiranë.
   6. Në bazë të kontratës së shitjes nr. 4422 Rep., nr. 1543 Kol., datë 4.10.2012, Bashkia Tiranë i ka shitur paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani një apartament të ndodhur në rrugën “Miqësia”, pallati 4, shk. 4, ap. 34, i përbërë nga një dhomë dhe një kuzhinë, ½ korridor dhe ½ banjë, me sipërfaqe 35 m², nga sipërfaqja totale prej 74 m².
   7. Paditësi i kundërpaditur i është drejtuar kësaj gjykate, duke paditur Ndërmarrjen Komunale Banesa Nr.2 Tiranë dhe Bahri Osmani, me objekt gjykimi: “*Pavlefshmëri e veprimit juridik kontratë qiraje*” dhe Gjykata e Rrethit Tiranë me vendimin e saj nr.2236, datë 18.7.1992 ka vendosur*: “Zgjidhjen e kontratës së qirasë së banesës lidhur nga Bahri Osmani dhe Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 Tiranë, vetëm për një dhomë e një kuzhinë të ap.34, Rr. “Miqësia”, Pall.4 dhe lidhjen e saj për paditësin Mehmet Osmani”.* Ky vendim është ankimuar dhe Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin e saj nr.779, datë 15.9.1992 ka vendosur*: “Lënien në fuqi të vendimit civil të Gjykatës së Rrethit nr.2236 datë 18.07.1992”.*Gjykata e Kasacionit me vendimin e saj Nr.183, datë 19.2.1993 ka vendosur*: “Prishjen e vendimit Nr.2236 datë 18.07.1992 të Gjykatës së Rrethit Tiranë dhe vendimit Nr.779 datë 15.09.1992 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim Gjykatës së Rrethit Tiranë, por me tjetër trup gjykues”.*Për vendimet e mësipërme ka ushtruar kërkesë për mbrojtje ligjshmërie Kryetari i Gjykatës së Kasacionit dhe Kolegji Civil i Gjykatës së Kasacionit me vendimin nr.2199, datë 8.12.1994, ka vendosur*: “Prishjen e vendimit nr.1668, datë 13.5.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, të vendimit nr.799, datë 06.07.1993 të Gjykatës së Apelit dhe vendimit nr.414, datë 23.03.1994 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit dhe duke gjykuar çështjen në fakt vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.*
   8. Paditësi i kundërpaditur ka pretenduar pavlefshmërinë absolute të kontratave të shitjes, me pretendimin se ato janë bërë në kundërshtim me ligjin e kohës nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, neni 20 dhe se Ndërmarrja Komunale nr.2, ka shitur dy herë të njëjtin apartament, dy blerësve të ndryshëm.
   9. I padituri kundërpaditës Besnik Agalliu ka kërkuar rrëzimin e padisë dhe pranimin e kundërpadisë duke pretenduar se, kërkimi i paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani është gjykuar në themel dhe rrëzuar me një vendim gjyqësor që në vitin 1994 dhe se paditësi i kundërpaditur nuk ka legjitimitet për ngritjen e këtij kërkimi në gjykatë.
   10. **Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë me vendimin nr. 1623, datë 3.3.2015** ka vendosur:

* *“Rrëzimin e kërkesë padisë si të pabazuar në ligj dhe në prova.*
* *Pranimin e kundërpadisë.*
* *Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të kontratës së qirasë nr.396, datë 21.10.2005.*
* *Konstatimin e pavlefshmërisë absolute të kontratës së shitjes nr.4422 Rep., e nr.1543 Kol, datë 4.10.2012.*
* *Detyrimin e paditësit të kundra paditur Mehmet Osmani që të njohë të paditurin kundra paditës Besnik Agalliu, pronar të pasurisë, apartament nr.34, i ndodhur në Tiranë, Rr.“Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk.4,kati i tretë, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m2, me nr. Pasurie 5/121+4-34/2, Volumi 19, Faqe 235, i ndodhur në Zonën Kadastrale 8270.*
* *Shpenzimet gjyqësore për kërkesëpadinë i ngarkohen paditësit dhe për kundra padinë i ngarkohen të paditurit kundra paditës.*
* *Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën e Apelit Tiranë, brenda 15 ditëve, afat ky që fillon nga dita e nesërme e shpalljes së vendimit. Për palët në mungesë ky afat fillon nga dita e nesërme e komunikimit të vendimit”.*

10.1. **Në marrjen e këtij vendimi Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka arsyetuar ndër të tjera se:**Paditësi i kundërpaditur pretendoi se, kontratat e shitjes objekt gjykimi janë veprime juridike absolutisht të pavlefshme, bazuar kjo në nenin 92/a/b të Kodit Civil. Po kështu, paditësi i kundërpaditur pretendoi se pala e paditur, Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 Tiranë, ka shitur dy herë të njëjtin apartament dy blerësve të ndryshëm.Gjykata, pasi u njoh me provat shkresore çmon se, ky pretendim i palës paditëse të kundërpaditur është i pabazuar në prova, pasi rezultoi se në kontratën e shitjes nr.58679 Rep., nr.18568 Kol., datë 28.7.1994, palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2, e cila me cilësinë e pronares, i ka shitur Bahri Osmani, Marita Osmani dhe Eduart Osmani, një apartament të ndodhur në Tiranë, nr.34, që ndodhet në Pallatin 4, me sip. 66.5 m2, apartament ky që është i kufizuar nga lindja me Enkelejda Murati, ndërkohë që po në datë 28.7.1994, me kontratën e shitjes nr.58978 Rep., nr.18567 Kol., pala shitëse Ndërmarrja Komunale Banesa nr.2, përsëri me cilësinë e pronares, i ka shitur të paditurës Enkelejda Murati, apartamentit nr. 34, që ndodhet në pallatin nr.4, rruga “Miqësia”, i përbërë nga 1 dhomë, kuzhinë, aneks e ambiente të tjera ndihmëse, që ndodhet në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m2, apartament ky që është i kufizuar nga perëndimi dhe jugu me Bahri Osmanin.Sa sipër rezulton se, pala e paditur Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 Tiranë, nuk ka shitur dy herë të njëjtën banesë dy personave të ndryshëm, ashtu siç pretendon paditësi i kundërpaditur, por rezulton e provuar se bëhet fjalë për dy apartamente të ndryshme, të cilat pala e paditur Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2, në bazë të faktit se ishte pronare e ligjshme e tyre ka disponuar mbi to, duke ja shitur të paditurës në këtë gjykim dhe vëllait të paditësit të kundërpaditur.

10.2 Fakti që bëhet fjalë për dy banesa të ndryshme provohet edhe me autorizimet datë 12.5.1992 të lëshuar nga Këshilli Pluralist i Lagjes nr.27 Tiranë, sipas së cilës, paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani dhe vëllai i tij Bahri Osmani kanë marrë në dispozicion për t’u strehuar dy apartamente, paditësi i kundërpaditur një dhomë dhe një kuzhinë, ndërsa Bahri Osmani ka marrë një dhomë paradhomë dhe një kuzhinë. Gjykata çmon se nuk ndodhemi përpara pavlefshmërisë së veprimit juridik, pasi veprimet juridike të mësipërme janë bërë në përputhje e ligjin. Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2, me cilësinë e shitësit ka disponuar mbi pronat e saj duke ja shitur palëve ndërgjyqëse në këtë gjykim në bazë të kontratave të shitjes. Këto kontrata, bazuar në nenet 192 dhe 193 të Kodit Civil, janë regjistruar në ZVRPP Tiranë, e provuar kjo përkatësisht me kartelën e pasurisë së paluajtshme datë 9.2.2013, në të cilën prona figuron e regjistruar në emër të Bahri Osmani dhe Marita Osmani, vërtetimi i pronësisë dhe kartela e pasurisë së paluajtshme datë 12.5.2003, në të cilën prona figuron e regjistruar në emër të të paditurës Enkeleda Murati, vërtetimi i pronësisë dhe kartela e pasurisë së paluajtshme datë 23.9.2004, në të cilën prona figuron e regjistruar në emër të të paditurës Rudina Markaj dhe kartela e pasurisë së paluajtshme datë 7.5.2013, në të cilën prona figuron e regjistruar në emër të të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu.

10.3.Po kështu paditësit të kundërpaditur i mungon interesi i ligjshëm për t’ju drejtuar gjykatës me kërkesëpadi, bazuar kjo në nenet 31 dhe 32/a/b të Kodit të Procedurës Civile. Rezultoi e provuar me prova shkresore se, paditësi i kundërpaditur i është drejtuar kësaj gjykate, duke paditur Ndërmarrjen Komunale Banesa Nr.2 Tiranë dhe Bahri Osmani, me objekt gjykimi: “*Pavlefshmëri e veprimit juridik*” dhe Gjykata e Rrethit Tiranë me vendimin e saj nr.2236, datë 18.7.1992 ka vendosur*: “Zgjidhjen e kontratës së qirasë së banesës lidhur nga Bahri Osmani dhe Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 Tiranë, vetëm për një dhomë e një kuzhinë të ap.34, Rr. “Miqësia”, Pall.4 dhe lidhjen e saj për paditësin Mehmet Osmani”.* Ky vendim është ankimuar dhe Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin e saj nr.779, datë 15.9.1992 ka vendosur*: “Lënien në fuqi të vendimit civil të Gjykatës së Rrethit nr.2236 datë 18.07.1992”.*Gjykata e Kasacionit me vendimin e saj Nr.183, datë 19.2.1993 ka vendosur*: “Prishjen e vendimit Nr.2236 datë 18.07.1992 të Gjykatës së Rrethit Tiranë dhe vendimit Nr.779 datë 15.09.1992 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim Gjykatës së Rrethit Tiranë, por me tjetër trup gjykues”.*Për vendimet e mësipërme ka ushtruar kërkesë për mbrojtje ligjshmërie Kryetari i Gjykatës së Kasacionit dhe Kolegji Civil i Gjykatës së Kasacionit me vendimin nr.2199, datë 8.12.1994, ka vendosur*: “Prishjen e vendimit nr.1668, datë 13.5.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, të vendimit nr.799, datë 06.07.1993 të Gjykatës së Apelit dhe vendimit nr.414, datë 23.03.1994 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit dhe duke gjykuar çështjen në fakt vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.*Pra, pretendimi i paditësit të kundërpaditur, për pavlefshmëri veprimi juridik, për pronën të cilën ai e pretendoi në këtë gjykim, është rrëzuar me një vendim gjyqësor të formës së prerë të Gjykatës së Kasacionit që në vitin 1994, e ndodhur në këto kushte, gjykata çmon se paditësi i kundërpaditur nuk legjitimohet në kërkimin e tij, pasi bazuar në nenin 451/a të Kodit të Procedurës Civile, ky pretendim i paditësit të kundërpaditur, është gjykuar njëherë nuk mund të gjykohet përsëri.

10.4 Paditësi i kundërpaditur ka si objekt të kërkimit të tij edhe marrjen e masës së sigurimit të padisë, duke mos lejuar kryerjen e asnjë veprimi për tjetërsimin e pasurisë së pretenduar nga ai ,deri në zgjidhjen përfundimtare të çështjes. Në kushtet kur gjykata konkludon në rrëzimin e kërkesëpadisë, çmon që të rrëzojë edhe këtë kërkim për sigurim padie, i cili është i lidhur me kërkimin kryesor në kërkesëpadi.

10.5 *Në lidhje me kërkimin në kundërpadi*, gjykata çmon se, kërkimi i të paditurit kundërpaditës, është i bazuar në ligj dhe prova dhe si e tillë duhet të pranohet. I padituri kundërpaditës kërkon konstatimin e pavlefshmërisë së dy kontratave: (i) Kontratës së Qirasë nr.396, datë 21.10.2005, ku me cilësinë e qiradhënësit ka qenë Drejtoria Nr.3 e Punëtorëve të Qytetit Tiranë dhe qiramarrës paditësi i kundërpaditur dhe objekt i kësaj kontrate ka qenë një dhomë dhe një kuzhinë, 1/2 banjë dhe ½ korridor, me sipërfaqe 35 m2, të një apartamenti të përbërë nga tre dhoma dhe një kuzhinë, me sipërfaqe totale 72 m2, i ndodhur në Rrugën “Miqësia”, nr.34, Pallati 4 Tiranë dhe (ii) Kontratës së Shitjes nr.4422 Rep., nr.1543 Kol., datë 4.10.2012, nëpërmjet së cilës, Bashkia Tiranë, me cilësinë e shitësit, i ka shitur paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani, një apartament të ndodhur në rrugën “Miqësia”, Pall.4, Shk.4, Ap.34, i përbërë nga një dhomë dhe një kuzhinë, ½ korridor dhe ½ banjë, me sipërfaqe 35 m2, nga sipërfaqja totale prej 74 m2.Sipas palës së paditur Bashkia Tiranë, kjo kontratë bazohet midis të tjerave edhe në ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 “*Për Privatizimin e Banesa Shtetërore*”, VKM-të e dala për zbatimin e këtij ligji, si dhe në vendimin nr.529 Akti, datë 9.4.2004 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

10.6 Gjykata çmon se, dy kontratat e mësipërme janë kryer në kundërshtim me ligjin, pasi, pala shitëse nuk i ka shoqëruar këto kontrata me prova shkresore, në mënyrë që të provohej fakti se kjo palë është pronare e sendit të luajtshëm që i ka shitur paditësit të kundërpaditur. Bashkia Tiranë është kontradiktore në kontratat e bëra me paditësin e kundërpaditur, pasi, paditësit të kundërpaditur, në vitin 2005 i jep me qira sipërfaqen 35 m2, të një apartamenti të përbërë nga tre dhoma dhe një kuzhinë, me sipërfaqe totale 72 m2 , ndërkohë që në vitin 2012 i shet një apartament të ndodhur në Rr. “Miqësia”, Pall.4, Shk.4, Ap.34, i përbërë nga një dhomë dhe një kuzhinë, ½ korridor dhe ½ banjë, me sipërfaqe 35 m2, nga sipërfaqja totale prej 74 m2.Pala e paditur Bashkia Tiranë, e ka bazuar kontratën e shitjes nr.4422 Rep., nr.1543 Kol., datë 4.10.2012, në vendimin nr.529 Akti, datë 9.4.2004 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, i cili ka vendosur*: “Lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për vendimin Nr.2236, datë 18.7.1992 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, lënë në fuqi me vendimin Nr. 779, datë 15.9.1992 të Gjykatës së Apelit Tiranë”.*Ndërkohë , rezultoi e provuar me prova shkresore se, ky vendim i dhënë nga Gjykata e Rrethit Tiranë, është ankimuar dhe Gjykata e Kasacionit me vendimin e saj Nr.2199 në datë 8.12.1994, ka vendosur*: “Prishjen e vendimit Nr.1668 datë 13.5.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, të vendimit Nr.799 datë 06.07.1993 të Gjykatës së Apelit dhe vendimit Nr.414 datë 23.03.1994 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit dhe duke gjykuar çështjen në fakt vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova“.* Pra gjykata çmon se, pala e paditur, në nënshkrimin e kontratës së qirasë dhe të shitjes me paditësin e kundërpaditur është mbështetur në një vendim gjyqësor, i cili në Gjykatën e Kasacionit ka rrëzuar pretendimin e paditësit të kundërpaditur. Sa sipër, këto veprime juridike që janë nënshkruar midis palëve ndërgjyqëse, bazuar në nenin 92/a të Kodit Civil janë veprime juridike të pavlefshme që nuk krijojnë asnjë pasojë juridike dhe konstatohen nga gjykata.

10.7 Gjykata çmon se, i padituri kundërpaditës Besnik Agalliu, e ka fituar pronësinë e tij në një nga mënyrat e parashikuara nga ligji dhe e gëzon në mënyrë të qetë pronën e tij dhe ndodhur në kushtet kur dy kontratat objekt gjykimi të kundërpadisë, konstatohen si veprime juridike të pavlefshme,atëherë paditësi i kundërpaditur duhet që të njohë pronar të paditurin kundërpaditës, për apartamentin që ai ka blerë me kontratën e shitjes nr.7223 Rep., nr.752 Kol, datë 23.9.2004, apartament i ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk.4, kati i tretë, Apartamenti 34, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m2, me Nr. Pasurie 5/121+4-34/2, Volumi 19, Faqe 235, i ndodhur në Zonën Kadastrale 8270”.

* 1. **Kundër vendimit të gjykatës së shkallës së parë ka ushtruar ankim paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani**, duke pretenduar ndër të tjera se:
* Gjykata, në dhënien e vendimit të saj, nuk ka arsyetuar dhe nuk e ka shqyrtuar çështjen në themel. Kontrata e shitjes Nr. 58679 Rep. dhe Nr. 18568 Kol., datë 28.07.1994, në të cilën palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2”, e cila, me cilësinë e pronarit, i ka shitur Bahri Osmanit, Marita Osmanit dhe Eduart Osmanit një apartament, Nr. 34, që ndodhet në Pallatin 4, Rr. “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m².
* Kontrata e shitjes Nr. 58978 Rep. dhe Nr. 18567 Kol., datë 28.07.1994, në të cilën palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2”, e cila, me cilësinë e pronarit, i ka shitur të paditurës Enkelejda Cumani (Murati) apartamentin Nr. 34, që ndodhet në Pallatin 4, Rr. “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, që ndodhet në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m².
* Kontrata e shitjes Nr. 5900 Rep. dhe Nr. 626 Kol., datë 29.07.2004, me të cilën e paditura Enkelejda Cumani (Murati) i ka shitur të paditurës Rudina Markaj një apartament të ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk. 4, kati i tretë, Apartamenti Nr. 34, i përbërë nga tre dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 66.5 m².
* Kontrata e shitjes Nr. 7223 Rep. dhe Nr. 752 Kol., datë 23.09.2004, me të cilën e paditura Rudina Markaj i ka shitur të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu një apartament të ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk. 4, kati i tretë, Apartamenti Nr. 34, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m², janë absolutisht të pavlefshme, pasi ato janë lidhur në kundërshtim me legjislacionin në fuqi në atë kohë, konkretisht me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për Privatizimin e Banesave Shtetërore”, nenin 20 të tij, si dhe për faktin se pala e paditur, Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2” Tiranë, ka shitur të njëjtin apartament dy herë, dy blerësve të ndryshëm.
* Kërkesëpadia e paraqitur për gjykim nga paditësi Mehmet Osmani nuk është gjykuar ndonjëherë. Në procesin e mëparshëm, objekt gjykimi ka qenë pavlefshmëria e kontratës së qirasë, ndërsa në procesin aktual objekt i kërkesëpadisë është: “Konstatimi i pavlefshmërisë absolute të kontratës së shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.07.1994; kontratës së shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.07.1994”, etj.

12. **Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin** **nr.****610, datë 17.3.2016,** ka vendosur:

* “*Lënien në fuqi të vendimit nr.1623, datë 3.3.2015 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë”.*

12.1. **Në dhënien e këtij vendimi Gjykata e Apelit Tiranë ka arsyetuar sa më poshtë:**

Nga shqyrtimi në tërësi i kësaj çështjeje, i akteve të ndodhura në dosjen gjyqësore dhe të administruara gjatë gjykimit nga Gjykata e Shkallës së Parë, si dhe nga pretendimet e palëve, Gjykata e Apelit vlerëson se arsyetimi dhe përfundimi i arritur nga gjykata e rrethit është i drejtë dhe duhet të lihet në fuqi. Në nenin 16 të Kodit të Procedurës Civile përcaktohet, *“Gjykata zgjidh mosmarrëveshjen në përputhje me dispozitat ligjore që janë në fuqi. Ajo bën një cilësim të saktë të fakteve dhe veprimeve që lidhen me mosmarrëveshjen, pa u lidhur me përcaktimin që mund të propozojnë palët”.* Në nenin 12 të Kodit të Procedurës Civile është përcaktuar: *“Pala që pretendon një të drejtë, ka detyrimin që, në përputhje me ligjin, të provojë faktet mbi të cilat bazon pretendimin e saj”.*

12.2Gjykata e Apelit çmon se, bazuar në pohimet e palëve dhe në faktet e provuara gjatë gjykimit në shkallën e parë, gjykata ka arritur me të drejtë në përfundimin se pretendimet e palës paditëse të kundërpaditur Mehmet Osmani nuk janë të bazuara në ligj dhe në prova. Paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani, me anë të kërkesëpadisë së paraqitur për gjykim, ka kërkuar që të konstatohet pavlefshmëria absolute e kontratave të shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.07.1994; kontratës së shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.07.1994; kontratës nr. 5900 Rep., nr. 626 Kol., datë 29.07.2004; dhe kontratës nr. 7223 Rep., nr. 752 Kol., datë 23.09.2004, me pretendimin se ato janë lidhur në kundërshtim me ligjin e kohës, konkretisht me ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 “Për Privatizimin e Banesave Shtetërore”, nenin 20 të tij, dhe se pala e paditur, Ndërmarrja Komunale “Banesa Nr. 2” Tiranë, ka shitur të njëjtin apartament dy herë, dy blerësve të ndryshëm.Në lidhje me këtë pretendim të paditësit të kundërpaditur, gjykata ka argumentuar me të drejtë se pala paditëse e kundërpaditur, Mehmet Osmani, nuk legjitimohet në kërkimin e tij, pasi, bazuar në nenin 451/a të Kodit të Procedurës Civile, ky pretendim është gjykuar më parë dhe nuk mund të gjykohet përsëri.

12.3Gjykata e Rrethit Tiranë, me vendimin e saj nr. 2236, datë 18.7.1992, ka vendosur:  
*“Zgjidhjen e kontratës së qirasë së banesës lidhur nga Bahri Osmani dhe Ndërmarrja Komunale ‘Banesa Nr. 2’ Tiranë, vetëm për një dhomë dhe një kuzhinë të apartamentit nr. 34, Rr. ‘Miqësia’, Pall. 4, dhe lidhjen e saj për paditësin Mehmet Osmani”.*Ky vendim është ankimuar dhe Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin e saj nr. 779, datë 15.9.1992, ka vendosur: *“Lënien në fuqi të vendimit civil të Gjykatës së Rrethit nr. 2236, datë 18.7.1992”.*Gjykata e Kasacionit, me vendimin e saj nr. 183, datë 19.2.1993, ka vendosur:  
*“Prishjen e vendimit nr. 2236, datë 18.07.1992, të Gjykatës së Rrethit Tiranë dhe vendimit nr. 779, datë 15.09.1992, të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në Gjykatën e Rrethit Tiranë, por me tjetër trup gjykues”.* Për vendimet e mësipërme është ushtruar kërkesë për mbrojtje ligjshmërie nga Kryetari i Gjykatës së Kasacionit dhe Kolegji Civil i kësaj gjykate, i cili, me vendimin nr. 2199, datë 08.12.1994, ka vendosur: *“Prishjen e vendimit nr. 1668, datë 13.05.1993, të Gjykatës së Rrethit Tiranë; të vendimit nr. 799, datë 06.07.1993, të Gjykatës së Apelit; dhe vendimit nr. 414, datë 23.03.1994, të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit, dhe duke gjykuar çështjen në themel, vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.* Pra, pretendimi i paditësit të kundërpaditur për pavlefshmëri të veprimit juridik për pronën që ai ka pretenduar në këtë gjykim është rrëzuar me një vendim gjyqësor të formës së prerë.

12.4 Në lidhje me kundërpadinë e paraqitur për gjykim nga i padituri kundërpaditës Besnik Agalliu, gjykata, me të drejtë, ka argumentuar se kontrata e qirasë nr. 396, datë 21.10.2005 dhe kontrata e shitjes nr. 4422 Rep., nr. 1543 Kol., datë 04.10.2012, janë lidhur në kundërshtim me ligjin, pasi pala shitëse, Bashkia Tiranë, nuk i ka shoqëruar këto kontrata me prova shkresore për të vërtetuar se ajo ishte pronare e sendit të paluajtshëm që i është dhënë me qira dhe më pas i është shitur paditësit të kundërpaditur, Mehmet Osmani.

12.5Ka rezultuar e provuar se paditësi i kundërpaditur, Mehmet Osmani, ka kërkuar në vitin 2004 lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për vendimin gjyqësor nr. 2236, datë 18.7.1992, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë. Mbi bazë të kësaj kërkese, kjo gjykatë, me vendimin nr. 529 Akti, datë 9.4.2004, ka vendosur lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për zbatimin e këtij vendimi. Ky urdhër ekzekutimi është zbatuar nga Drejtoria nr. 3 e Punëtorëve të Qytetit të Tiranës, duke lidhur kontratën e qirasë nr. 396, datë 21.10.2005 dhe më pas kontratën e shitjes, datë 4.10.2012. Por gjatë gjykimit është provuar se vendimet e mësipërme nr. 2236, datë 18.7.1992, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe nr. 779, datë 15.9.1992, i Gjykatës së Apelit Tiranë, kanë qenë objekt i rekursit në Gjykatën e Lartë. Gjykata e Kasacionit, me vendimin e saj nr. 183, datë 19.02.1993, ka vendosur: *“Prishjen e vendimit nr. 2236, datë 18.7.1992, të Gjykatës së Rrethit Tiranë dhe vendimit nr. 779, datë 15.9.1992, të Gjykatës së Apelit Tiranë, dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në Gjykatën e Rrethit Tiranë, me tjetër trup gjykues”.* Për këto vendime, është ushtruar kërkesë për mbrojtje ligjshmërie nga Kryetari i Gjykatës së Kasacionit dhe, me vendimin nr. 2199, datë 8.12.1994, Kolegji Civil i kësaj gjykate ka vendosur: *“Prishjen e vendimit nr. 1668, datë 13.05.1993, të Gjykatës së Rrethit Tiranë; të vendimit nr. 799, datë 06.07.1993, të Gjykatës së Apelit; dhe të vendimit nr. 414, datë 23.03.1994, të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit; dhe duke gjykuar çështjen në fakt, vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.*

13. **Kundër vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë ka ushtruar rekurs paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani, duke parashtruar ndër të tjera, këto shkaqe:**

* Gjykata, në dhënien e vendimit të saj, nuk ka arsyetuar dhe nuk e ka shqyrtuar çështjen në themel.

1. Kontrata e shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.7.1994, në të cilën palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale Banesa Nr. 2, e cila, me cilësinë e pronares, i ka shitur Bahri Osmanit, Marita Osmanit dhe Eduart Osmanit një apartament, nr. 34, që ndodhet në Pallatin 4, Rr. “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në kat të tretë, me sipërfaqe 66.5 m²;
2. Kontrata e shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.07.1994, në të cilën palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale Banesa Nr. 2, e cila, me cilësinë e pronares, i ka shitur të paditurës Enkelejda Cumani (Murati) apartamentin nr. 34, që ndodhet në Pallatin 4, Rr. “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m²;
3. Kontrata e shitjes nr. 5900 Rep., nr. 626 Kol., datë 29.07.2004, me të cilën e paditura Enkelejda Cumani (Murati) i ka shitur të paditurës Rudina Markaj një apartament të ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk. 4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga tre dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 66.5 m²;
4. Kontrata e shitjes nr. 7223 Rep., nr. 752 Kol., datë 23.09.2004, me të cilën e paditura Rudina Markaj i ka shitur të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu një apartament të ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk. 4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m²;

* janë absolutisht të pavlefshme, pasi janë lidhur në kundërshtim me ligjin e kohës, konkretisht me ligjin nr. 7652, datë 23.12.1992 “Për Privatizimin e Banesave Shtetërore”, nenin 20 të tij dhe sepse pala e paditur, Ndërmarrja Komunale Banesa Nr. 2 Tiranë, ka shitur dy herë të njëjtin apartament dy blerësve të ndryshëm.
* Kërkesëpadia e paraqitur për gjykim nga paditësi Mehmet Osmani nuk është gjykuar ndonjëherë. Në procesin e mëparshëm, objekt gjykimi ka qenë pavlefshmëria e kontratës së qirasë, ndërsa në procesin aktual, objekt i kërkesëpadisë është konstatimi i pavlefshmërisë absolute të kontratës së shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.7.1994; kontratës së shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.7.1994; etj.
* Gjykata e apelit, në arsyetimin e saj, e rrëzon kërkesën, me argumentin se jemi përpara një çështjeje të gjykuar më parë, e cila ka përfunduar me një vendim gjyqësor. Por gabon rëndë në këtë përfundim, pasi që të kemi një çështje të gjykuar, duhet të kemi një vendim të formës së prerë, për të njëjtin objekt padie dhe me të njëjtat palë. Në lidhje me objektin e gjykimit në këtë proces, paditësi i kundërpaditur nuk ka zhvilluar asnjëherë një proces gjyqësor, çka do të thotë se, në mënyrë arbitrare dhe në kundërshtim me ligjin, gjykata ka marrë të mirëqena fakte që nuk ekzistojnë.
* Mbi bazën e rrethanave të argumentuara më sipër dhe në mbështetje të nenit 485, pika ç) të Kodit të Procedurës Civile, kërkohet nga kjo gjykatë: Prishja e vendimit nr. 610, datë 17.3.2016, të Gjykatës së Apelit Tiranë; Prishja e vendimit nr. 1623, datë 3.3.2015, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; Pranimi i kërkesëpadisë së paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani.

**II.**  **Vlerësimi i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë**

14. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë (*në vijim Kolegji*), në analizë të vendimmarrjeve të gjykatave dhe referuar akteve që i janë nënshtruar hetimit gjyqësor, pa u ndalur në vlerësimin e tyre, evidenton elemente të cilat e bëjnë të cenueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Tiranë dhe për pasojë ky vendim duhet prishur, duke u kthyer çështja për rishqyrtim.

15. Në gjykimin në shkallë të parë dhe në apel është thirrur në cilësinë e palës së paditur në padi, Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tiranë (ZVRPP Tiranë). Gjatë kohës që kjo çështje ka qenë e regjistruar për shqyrtim pranë Gjykatës së Lartë, ka hyrë në fuqi ligji nr.111/2018 “Për Kadastrën”, me të cilin është krijuar Agjencia Shtetërore e Kadastrës, si bashkim i AITPP-së, ALUIZNI-t dhe ZRPP-së. Kjo e fundit është e organizuar në Drejtori Rajonale, të cilat administrojnë kadastrën e zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre, si dhe janë përgjegjëse për zbatimin e procedurave të parashikuara në legjislacionin për çështje të pronësisë. Në referim të nenit 199 të Kodit të Procedurës Civile, Kolegji ka vlerësuar se janë konditat ligjore për të kryer kalimin procedural të palës së paditur në padi Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tiranë me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, Drejtoria Vendore Tiranë, të cilës i kanë kaluar të drejtat dhe detyrimet.

16. Cështja objekt gjykimi është regjistruar në datën 6.12.2016 mbi bazën e rekursit të palës paditëse të kundërpaditur. Duke qenë se rekursi është depozituar para hyrjes në fuqi të ndryshimeve të KPC me ligjin nr.38/2017 dhe atë nr. 44/2021, atëherë ky rekurs do të shqyrtohet duke iu nënshtruar dispozitave ligjore në fuqi në kohën e paraqitjes.Neni 472 i KPC-së (përpara ndryshimeve) parashikonte se: “*Vendimet e shpallura nga gjykata e apelit dhe ato të gjykatës së shkallës së parë, në rastet që përcaktohen nga ky Kod, mund të ankimohen me rekurs në Gjykatën e Lartë vetëm kur: a) nuk është respektuar ose është zbatuar keq ligji; b) ka shkelje të rënda të normave procedurale (neni 467 i këtij Kodi); c) shfuqizuar. Kundërshtimi i vendimit në Gjykatën e Lartë bëhet brenda 30 ditëve nga data e dhënies së vendimit. Kur palët janë në mungesë, ky afat fillon nga data e njoftimit*”.

17. Në kuptim të nenit 472 të Kodit të Procedurës Civile, kushtet dhe kriteret e pranueshmërisë së rekursit, si një mjet i zakonshëm i ankimit, përfshijnë *së pari*, respektimin e disa kërkesave formalo-ligjore të lidhura me subjektin që i drejtohet Gjykatës së Lartë, ndër të cilat, respektimin e afatit ligjor 30 ditor mbi depozitimin e rekursit, nënshkrimi i rekursit, dokumentet që domosdoshmërisht duhet t’i bashkëlidhen rekursit etj.; *së dyti*, kontrollin dhe verifikimin nga ana e Kolegjit të shkaqeve të prezantuara në rekurs, të cilat nënkuptojnë respektimin nga e gjykatave të normave procedurale të cilat eventualisht mund të çojnë në pavlefshmërinë e vendimit gjyqësor apo të të gjithë procedurës së gjykimit, respektimi i parimeve kushtetuese për një proces të rregullt ligjor, zbatimi i drejtë i ligjit material etj.

18. *Lidhur me kërkesat formalo-ligjore të pranueshmërisë së rekursit,* Kolegji vlerëson se nga pikëpamja formale rekursi i paraqitur nga pala paditëse e kundërpaditur ka respektuar kërkesat ligjore procedurale të lidhura me afatin procedural dhe nënshkrimin e aktit.

19. *Lidhur me bazueshmërinë e shkaqeve të rekursit,* nga shqyrtimi i çështjes në dhomën e këshillimit Kolegji konstaton se, nëpërmjet padisë së palës paditëse të kundërpaditur Mehmet Osmani është pretenduar se kontratat e shitjes objekt gjykimi janë veprime juridike absolutisht të pavlefshme, pasi nuk është respektuar neni 20 i ligjit nr. 7652/1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”. Kjo dispozitë parashikon se ; *Për efekt të zbatimit të këtij ligji, të merret për bazë përbërja familjare dhe gjendja e strehimit që rezulton në regjistrat themeltar të shtetasve në datën 1 dhjetor 1992.* Paditësi ka preteduar se në bazë të këtij ligji dhe të kontratës së qirasë dt.21.10.2005 e atë të shitjes së datës 04.10.2012 është pronar i pasurisë prej 35 m2 pjesë e apartamentit, që është disponuar në favor të palës së paditur.

20. Një ndër pretendimet e tjera të paditësit të kundërpaditur ka qenë se Ndërmarrja Komunale Banesa nr.2 ka shitur dy herë të njëjtin apartament blerësve të ndryshme. Kontratat për të cilat paditësi i kundërpaditur ka pretenduar pavlefshmërinë absolute janë përkatësisht: (i) Kontrata e shitjes nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol., datë 28.7.1994, ku palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale Banesa Nr. 2, e cila, me cilësinë e pronares, i ka shitur Bahri Osmanit, Marita Osmanit dhe Eduart Osmanit apartamentin nr. 34, që ndodhet në pallatin nr.4, rruga “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në kat të tretë, me sipërfaqe 66.5 m²; (ii) Kontrata e shitjes nr. 58978 Rep., nr. 18567 Kol., datë 28.07.1994, ku palë shitëse ka qenë Ndërmarrja Komunale Banesa Nr. 2, e cila, me cilësinë e pronares, i ka shitur të paditurës Enkelejda Cumani (Murati) apartamentin nr. 34, që ndodhet në pallatin nr.4, rruga “Miqësia”, i përbërë nga një dhomë, kuzhinë, aneks dhe ambiente të tjera ndihmëse, në katin e tretë, me sipërfaqe 66.5 m²; (iii) Kontrata e shitjes nr. 5900 Rep., nr. 626 Kol., datë 29.07.2004, me të cilën e paditura Enkelejda Cumani (Murati) i ka shitur të paditurës Rudina Markaj një apartament të ndodhur në Tiranë, rruga “Abdyl Frashëri”, pallati nr. 4, shkalla nr.4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga tre dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 66.5 m²; (iv) Kontrata e shitjes nr. 7223 Rep., nr. 752 Kol., datë 23.9.2004, me të cilën e paditura Rudina Markaj i ka shitur të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu një apartament të ndodhur në Tiranë, Rr. “Abdyl Frashëri”, Pallati 4, Shk. 4, kati i tretë, apartamenti nr. 34, i përbërë nga dy dhoma, një kuzhinë dhe ambiente ndihmëse, me sipërfaqe 47.5 m².

21. Pretendimin e paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani se, Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 ka shitur dy herë të njëjtin apartament,gjykatat e kanë vlerësuar të pabazuar, pasi fakti që bëhet fjalë për dy banesa të ndryshme është provuar nga kontratat, ku pasuritë e llojit apartamente që i janë shitur të paditurit Bahri Osmani dhe Enkelejda Cumani (Murati) figurojnë kufitarë me njëri-tjetrin. Gjithashtu, gjykatat kanë referuar autorizimet e lëshuara nga Këshilli Pluralist i Lagjes nr. 27, sipas të cilave me autorizimet datë 12.5.1992 të lëshuar nga Këshilli Pluralist i Lagjes nr.27 Tiranë, paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani dhe vëllai i tij Bahri Osmani kanë marrë në dispozicion për t’u strehuar dy apartamente, paditësi i kundërpaditur një dhomë dhe një kuzhinë, ndërsa Bahri Osmani ka marrë një dhomë paradhomë dhe një kuzhinë. Në përputhje me këto autorizime shtetasi Bahri Osmani ka marrë pjesën përkatëse të pasurisë, ndërsa e bija e tij Enkeleda Murati ka marrë pasurinë kufitare me të.

22. Paditësi Mehmet Osmani ka zhvilluar edhe një gjykim tjetër me palën e paditur duke u bazuar në të drejtën e tij të strehimit në apartamentin një dhomë e një kuzhinë. Kështu paditësi i kundërpaditur i është drejtuar kësaj gjykate, duke paditur Ndërmarrjen Komunale Banesa Nr.2 Tiranë dhe Bahri Osmani, me objekt gjykimi: “*Pavlefshmëri e veprimit juridik kontratë qiraje*” dhe Gjykata e Rrethit Tiranë me vendimin e saj nr.2236, datë 18.7.1992 ka vendosur*: “Zgjidhjen e kontratës së qirasë së banesës lidhur nga Bahri Osmani dhe Ndërmarrja Komunale Banesa Nr.2 Tiranë, vetëm për një dhomë e një kuzhinë të ap.34, Rr. “Miqësia”, Pall.4 dhe lidhjen e saj për paditësin Mehmet Osmani”.* Ky vendim është ankimuar dhe Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin e saj nr.779, datë 15.9.1992 ka vendosur*: “Lënien në fuqi të vendimit civil të Gjykatës së Rrethit nr.2236 datë 18.07.1992”.*Gjykata e Kasacionit me vendimin e saj Nr.183, datë 19.2.1993 ka vendosur*: “Prishjen e vendimit Nr.2236 datë 18.07.1992 të Gjykatës së Rrethit Tiranë dhe vendimit Nr.779 datë 15.09.1992 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim Gjykatës së Rrethit Tiranë, por me tjetër trup gjykues”.*Për vendimet e mësipërme për këtë cështje ka ushtruar kërkesë për mbrojtje ligjshmërie Kryetari i Gjykatës së Kasacionit dhe Kolegji Civil i Gjykatës së Kasacionit me vendimin nr.2199, datë 8.12.1994, ka vendosur*: “Prishjen e vendimit nr.1668, datë 13.5.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, të vendimit nr.799, datë 06.07.1993 të Gjykatës së Apelit dhe vendimit nr.414, datë 23.03.1994 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit dhe duke gjykuar çështjen në fakt vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.* Pra në përfundim palës paditëse me këtë vendim nuk i është njohur e drejta e strehimit e pretenduar prej tij në apartamentin një dhomë e një kuzhinë të apartamentit nr.34 , pallati 4, që ai pretendonte se mbahen me kontratë qiraje nga i vëllai i tij Bahri Osmani.

23.Në cështjen aktuale në gjykim pala paditëse ka kërkuar pavlefshmërinë e kontratave të shitjes objekt padie, kthimin e palëve në gjëndjen e mëparëshme dhe detyrimin e ishzyrës së rregjistrimit të rregjistrojë pasurinë në emër të tij duke u bazuar në faktin se ai ishte pronar i sipërfaqes prej 35 m2 pjesë e këtij apartamenti të blerë me kontratën e shitjes nr. 4422 Rep., nr. 1543 Kol., datë 4.10.2012 nga Bashkia Tiranë, kontratë që ishte realizuar mbi bazën e kontratën e qirasë dt.21.10.2005 që ai kishte lidhur me Drejtorinë Nr. 3 të Punëtorëve të Qytetit Tiranë për të njëjtën pasuri. Konkretisht objekt i këtyre kontratave ka qenë një dhomë dhe një kuzhinë, ½ banjë dhe ½ korridor, me sipërfaqe 35 m², pjesë e një apartamenti të përbërë nga tre dhoma dhe një kuzhinë, me sipërfaqe totale 72 m², i ndodhur në rrugën “Miqësia”, nr. 34, pallati 4, Tiranë.

24.Gjykatat e faktit kanë arsyetuar se lidhja e këtyre kontratave është realizuar mbi bazën e urdhërit të ekzekutimit nr. 529 Akti, datë 9.4.2004, të Gjykatës së rrethit gjyqsor Tiranë i cili është lëshuar për vendimin nr. 2236, datë 18.7.1992, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë të lënë në fuqi nga gjykata e Apelit, vendime këto që janë prishur nga kolegji civil i gjykatës së lartë. Sipas gjykatave të faktit mosmarëveshja midis palëve lidhur me të drejtën e paditësit për strehim në pasurinë e poseduar me kontratë qiraje nga vëllai i tij Bahri Osmani është zgjidhur me vendimin nr.2199 dt.08.12.1994 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit, me të cilin është vendosur: *“Prishja e vendimit nr. 1668, datë 13.05.1993, të Gjykatës së Rrethit Tiranë; të vendimit nr. 799, datë 06.07.1993, të Gjykatës së Apelit; dhe të vendimit nr. 414, datë 23.03.1994, të Kolegjit Civil të Gjykatës së Kasacionit; dhe duke gjykuar çështjen në fakt, vendos rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Mehmet Osmani si të pabazuar në ligj dhe në prova”.* Mbi këtë bazë si gjykata e shkallës së parë dhe Apelit kanë vendosur rrëzimin e padisë, ndër të tjera edhe me argumentin se paditësi i kundërpaditur nuk legjitimohet në kërkimin e tij, pasi i mungon interesi i ligjshëm sa kohë që me një vendim të formës së prerë ishin rrëzuar kërkimet i tij pikërisht mbi të njëjtën pasuri për të cilën ngre kërkimet për pavlefshmëri të veprimit juridik në cështjen aktuale. Në rezume gjykatat e faktit kanë vlerësuar se vendimi nr.2199 dt.08.12.1994 i Kolegjit Civil të gjykatës së Lartë kishte fuqinë e gjësë së gjykuar lidhur me mungesën e interesit të ligjshëm të paditësit edhe në ngritjen e padisë objekt gjykimi.

25. Nga ana tjetër, nëpërmjet kundërpadisë së paraqitur nga i padituri Besnik Agalliu është kërkuar konstatimi i pavlefshmërisë absolute të kontratës së qirasë (të vitit 2005) dhe kontratës së shitjes (të vitit 2012), të lidhura midis Bashkisë Tiranë dhe paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani, si dhe detyrimin e këtij të fundit të njohë të paditurin kundrapaditës Besnik Agalliun si pronar të pasurisë (apartament) nr.5/121+4-32/2, me sipërfaqje 47.5 m2 ndodhur në Zonën Kadastrale 8270, Tiranë, të fituar mbi bazën e Kontratës së Shitjes nr.4422 Rep., nr.1543 Kol., datë 4.10.2012, lidhur me të paditurën Rudina Markaj (në cilësinë e shitëses).

26. Duke mbajtur në konsideratë lidhjen kompesuese, që duhet të ekzekutojë midis padisë dhe kundërpadisë në kuptim të nenit 160 të KPC dhe pretendimet reciproke të ngritura nga palët ndërgjyqëse ndaj njëra-tjetrës për të drejtën e pronësisë mbi pasurinë objekt gjykimi, Kolegji Civil konstaton të metë hetimin gjyqsor të kryer nga gjykatat e faktit në lidhje me cështjen, si dhe me vlerësimin e provave me qëllim që t’i jepte përgjigje ezauruese pretendimeve të ngritura nga secila prej palëve. Kështu paditësi në thelb të pretendimeve të ngritura në padi kërkon detyrimin e njohjes pronar mbi një sipërfaqje prej 35 m2 të blerë me kontratën e shitjes së datës 04.10.2012, e cila është pjesë e një apartamenti prej 74 m2 me të dhënat përkatëse, ndërkohë që ai kërkon pavlefshmërinë e dy kontratave të shitjes së datës 28.07.1994 për shitjen nga ndërmarrja komunale e banesave të apartamentit prej 66.5 m2 në mënyrë të vecuar shtetasve Enkelejda Murati dhe shtetasve Bahri, Marita e Eduart Osmani duke vlerësuar se pasuria e blerë prej 35 m2 është pjesë e këtij apartamenti, që është një pasuri e vetme, por e shitur disa herë ndaj shtetasve të ndryshëm. Ndërkohë i padituri kundrapaditës Besnik Agalliu ka blerë një sipërfaqje prej 47.5 m2 pjesë nga apartamenti prej 66.5 m2 që shtetasja Enkeleda Murati ia kishte shitur shtetaset Rudina Markaj.

27.Në konsideratë të të dhënave të ndryshme identifikuese në numra dhe sipërfaqje të pasurive mbi të cilën ngre pretendime paditësi dhe asaj mbi të cilën ngre pretendime pala e paditur kundrapaditëse, gjykatat e faktit për efekt të legjitimimin aktiv respektiv të palëve duhet të kishin vlerësuar në mënyrë të detajuar provat, si dhe të merrnin domosdoshmërisht provën me ekspert sipas nenit 224/a të KPC për të identifikuar nëse pasuria e pretenduar nga pala paditëse në padi ishte e njëjtë me pasurinë e shitur me kontratën e datës 28.07.1994 shtetasve Bahri Osmani, Marita Osmani, Eduart Osmani apo me atë të paditurës Enkeleda Murati dhe nga kjo e fundit të paditurës Rudina Markaj e në përfundim të paditurit kundrapaditës Besnik Agalliu. Gjykatat kanë qënë të detyruara të bëjnë një verifikim të tillë pasi legjitimimi aktiv dhe pasiv procedurial e më pas dhe ai substancial i palëve në padi dhe në kundërpadi do të ekzistonte vetëm nëse palët kishin mosmarrëveshje për gëzimin e të drejtës subjektive të pronësisë mbi të njëjtën pasuri të paluajtshme.

28. Kolegji konstaton se pavarësisht nga renditja dhe mënyra literale e formulimit të objektit të kundërpadisë, në mbështetje edhe të bazës ligjore ku referon ajo (neni 149, 302 i Kodit Civil), kërkimi kryesor i të paditurit kundërpaditës është detyrimi i paditësit të kundrapaditur Mehmet Osmani për ta njohur pronar të pasurisë prej 47.5 m2. Në mënyrën se si pala e paditur kundrapaditëse ka ngritur kundërpadinë e shkakun ligjor të saj kuptohet se i padituri kundrapaditës ka si qëllim të konfirmojë dhe të mbrojë të drejtën e tij si pronar i pasurisë prej 47.5 m2 duke iu kundërvënë në këtë mënyrë të drejtave të pretenduara nga paditësi i kundrapaditur në padi mbi pasurinë e fituar me qira e më pas e blerë prej tij me kontratën e datës 04.12.2012. Në gjykime të këtij lloji sipas objektit e shkakut ligjor të kundërpadisë është e rëndësishme që të hetohet dhe të vërtetohen këto elementë:*- së pari, nëse i padituri kundrapaditës është pronar i sendit për të cilin ai pretendon se po cenohet; - së dyti, nëse paditësi i kundrapaditur nuk ka asnjë të drejtë mbi sendin në pronësi të paditësit dhe; - së treti, nëse paditësi cënohet në të drejtën e tij të pronësisë nga kontrata e qirasë dhe ajo e shitjes së pasurisë në favor të paditësit të kundrapaditur për të cilat kërkon konstatimin e pavlefshmërisë absolute.* Të tre elementët e sipërcituar duhet të provohen në të njëjtën kohë nga pala e paditur kundrapaditëse gjatë gjykimit, për faktin se sa më sipër ka lidhje direkte me legjitimimin aktiv dhe pasiv të padive të mbrojtjes së pronësisë sic është dhe padia mohuese, sipas nenit 302 të KC, si një nga shkaqet ligjore ku është bazuar kundërpadia.

29. Shkaku mbi të cilin pala e paditur kundërpaditëse mbështet pretendimin e saj për njohjen pronar (krahas të drejtave të pronësisë që rrjedhin nga Kontrata e blerjes dt.23.09.2004) është edhe pavlefshmëria absolute e kontratës së qirasë (të vitit 2005) dhe e kontratës së shitjes (të vitit 2012), të lidhura midis Bashkisë Tiranë dhe paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani.Gjykatat e faktit kanë gjetur të bazuara kërkimet e kundërpadisë sa i përket konstatimit të pavlefshmërisë së Kontratës së Qirasë nr. 396, datë 21.10.2005 lidhur midis Drejtorisë nr. 3 të Punëtorëve të Qytetit Tiranë dhe qiramarrësit Mehmet Osmani dhe asaj të shitjes nr. 4422 Rep., nr. 1543 Kol., datë 4.10.2012 midis Bashkisë Tiranë dhe blerësit Mehmet Osmani. Sipas arsyetimit të gjykatave, këto kontrata janë lidhur në vijim të ekzekutimit të vendimit nr. 2236, datë 18.7.1992, i cili në përfundim është prishur nga Gjykata e Kasacionit me vendimin nr. 183, datë 19.2.1993, pra janë lidhur në një kohë kur vendimi gjyqësor që detyronte Bashkinë Tiranë, ishte prishur dhe për më tepër mosmarrëveshja ishte zgjidhur me vendimin nr.2199 dt.08.12.1994 i Kolegjit Civil, ku në përfundim ishte vendosur rrëzimi i padisë së paditësit Mehmet Osmani.

30. Kontrata, për t’u konsideruar një veprim juridik i vlefshëm, është e nevojshme të plotësojë krahas kushteve specifike lidhur me kontratat, të parashikuara në nenin 663 të Kodit Civil edhe kushtet e përgjithshme lidhur me veprimin juridik, sipas nenit 92 të Kodit Civil. Neni 663 i Kodit Civil parashikon se, *“Konditat e nevojshme për qenien 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”*. Ndërsa neni 92 i Kodit Civil parashikon rastet e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik, duke sanksionuar se, *“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 katërmbëdhjetë vjeç; ç) bëhen në marrëveshje të palëve pa patur për qëllim që të sjellin pasoja juridike (fiktive ose të simuluara)”*. Në interpretim të nenit 92/a të Kodit Civil, veprimet juridike vijnë në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit, kur shkelja është e tillë që rendi juridik nuk mund t’i pranojë. Si të tilla këto veprime janë absolutisht të pavlefshme dhe sanksionohen me nulitet (veprimi konsiderohet se nuk ka ekzistuar).

31. Në rastin objekt rekursi, ka rezultuar se Bashkia Tiranë i ka shitur në vitin 2012, paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani një pasuri të paluajtshme (apartament), në kuadër të një procedure ekzekutimi të një vendimi gjyqësor të vitit 1993, i cili ishte prishur në vitin 1994 nga Gjykata e Kasacionit. Gjykatat e faktit megjithëse kanë analizuar vlefshmërinë e këtyre kontratave në kuadër të legjitimimit aktiv të palës paditëse në ngritjen e padisë, në zbatim kjo të nenit 32 të KPC, të vendimit unifikues nr.5/2012, Kolegji konstaton se gjykatat e faktit nuk kanë analizuar legjitimimin e të paditurit kundërpaditës si për ngritjen e kundërpadisë për pavlefshmërinë e këtyre kontratave dhe për njohjes së tij si pronar ndaj paditësit të kundrapaditur për sa kohë pranojnë që i padituri kundërpaditës Besnik Agalliu në origjinë ka blerë një pjesë të apartamentit të shtetases Enkelejda Cumani (Murati), apartament ky që sipas gjykatave të faktit është i ndryshëm nga ai i blerë nga shtetasit Bahri Osmanit, Marita e Eduart Osmanit.

32. Kolegji evidenton se si padia ashtu edhe kundërpadia mund të ngrihet vetëm nga ata persona të cilët janë titullarë të së drejtës materiale, duke iu referuar një situate të caktuar dhe konkrete dhe që synojnë të arrijnë një gjykim mbi vetë themelin e pretendimit të tyre, në mënyrë që gjykata ta shpallë atë të bazuar ose jo (*shih vendimin nr. 5, datë 30.10.2012 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*). Me qëllim që të justifikohet ligjërisht kërkimi për njohjen ose rivendosjen e një të drejte të shkelur ose të mohuar, duhet të bëhet vetëm prej atij që i përket, sipas ligjit, e drejta e mohuar ose e shkelur prej një të treti (legjitimimi aktiv) dhe vetëm kundër atij, që me faktin ose me veprën e tij mohon ose shkel të drejtën e kërkuesit (legjitimimin pasiv), duke e justifikuar me këtë fakt ose veprim ndërhyrjen e gjykatës për të ndalur ose për të zhdukur dëmin e rrjedhur nga veprimi i të tretit *(legitimatio ad causam*).

33. Përcaktimi i legjitimitetit duhet të bëhet mbi bazën e të drejtës materiale dhe mungesa e tij e bën pretendimin e pathemeltë, e për pasojë të papranueshëm për gjykatën. Nëse konstatohet mungesa e përputhshmërisë së paditësit me personin që është titullar i të drejtës dhe e të paditurit me personin të cilit i kundrejtohet kërkimi, atëherë ndodhemi përpara mungesës së legjitimimit. Duke qenë se e drejta për të ngritur padi ushtrohet kundër një pale tjetër, ky duhet të jetë në mënyrë të saktë personi (fizik ose juridik), ndaj të cilit kjo padi duhet të ngrihet dhe ndaj të cilit vendimi gjyqësor do të shtrijë efektet e tij. Bazueshmëria ose jo e fakteve dhe kërkimeve të padisë në raport me palën të cilës i kundrejtohen, përcakton nëse pala ka apo jo legjitimitet pasiv real. Nga ana tjetër, kur pavarësisht nga bazueshmëria apo jo e fakteve të padisë, nëse që në dukje mungon legjitimiteti aktiv dhe pasiv, atëherë procesi nuk ka kuptim të vijojë dhe duhet disponuar pushimi i gjykimit, pasi jemi përpara një padie që nuk mund të ngrihet për shkak të mungesës së legjitimimit procedural. Këto rregulla janë njëlloj të zbatueshme edhe për kundërpadinë.

34. Për sa analizuar më sipër, Kolegjit konstaton qëndrime të paqarta në vendimin e dhënë nga gjykatat e faktit mbi padinë e kundërpadisë, pasi megjithëse vetë gjykatat e faktit në disponimin për rrëzimin e padisë së paditësit Mehmet Osmani vec mungesës së interesit të ligjshëm, kanë konkluduar se bëhet fjalë për dy pasuri të ndryshme, pasi apartamentet që i janë shitur të paditurit Bahri Osmani dhe Enkelejda Muratit (blerësit fillestarë) figurojnë kufitarë me njëri-tjetrin, atëherë nuk kuptohet se ku janë bazuar gjykatat për të përcaktuar legjitimitetin e të paditurit Besnik Agalliu dhe atë pasiv të paditësit Mehmmet Osmani në kundërpadi jo vetëm për kërkimin e pavlefshmërisë së kontratave në favor të paditësit Mehmet Osmani, por edhe detyrimin e këtij të fundit për ta njohur pronar të paditurin kundrapaditës mbi pasurinë e blerë prej tij prej 47.5 m2, që ai në origjinë e ka blerë nga shtetasja Enkelejda Murati. Gjithashtu, në vendimmarrjet gjyqësore nuk është sqaruar nëse ka ndonjë cenim të drejtpërdrejtë të të drejtës reale të të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu nga kontratat (e shitjes dhe qirasë) në emër të paditësit të kundërpaditur Mehmet Osmani.

35.Nisur nga natyra dhe kufijtë e kërkimit të padisë, Kolegji vlerëson se gjykata e apelit do të duhet të analizonte të drejtën e pronësisë së palës së paditur kundërpaditëse mbi sendin (apartament 47 m2), në raport me pasojat e veprimeve juridik (kontratave të shitjes dhe të qirasë midis Bashkisë Tiranë dhe Mehmet Osmanit) absolutisht të pavlefshme. Në këtë kuadër gjykatat mund të konkludonin për legjitimimit pasiv të të paditurit Mehmet Osmani për kundërpadinë e ngritur ndaj tij vetëm nëse këto kontrata, prekin apo jo interesat e palës së paditur kundërpaditëse, të cilat kjo e fundit ka zgjedhur t’i rivendosë nëpërmjet padisë objekt gjykimi.

36. I padituri kundrapaditës do të kishte interes në ngritjen e kundërpadisë për objektin detyrim njohje pronar vetëm në rast se pasuria e fituar nëpërmjet kontratës së tij të blerjes nga shtetasja Rudina Markaj dhe kjo e fundit nga shtetasja Enkeleda Murati ishte e njëjtë me pasurinë, që pala paditëse kërkonte sipas objektit të padisë për tu rregjistruar në pronësi të tij. Sipas vendimit unifikues nr.5/2012 kërkimi për pavlefshmëri absolute të kontratave përbën një kërkim, që nuk mund të ngrihet si objekt i mëvetësuar i padisë për aq kohë sa nuk shoqërohet me një kërkim kryesor në mbrojtje ose rivendosje të të drejtës subjektive të cënuar nga kontratat e pavlefshme. Në zbatim të këtij vendimi unifikues pretendimet, që secila nga palët mund të ketë për pavlefshmërinë absolute të kontratës së qirasë së vitit 2005 dhe atë të shitjes se datës 04.12.2012 në favor të paditësit janë objekt i vlerësimin nga gjykata, madje vlerësohet edhe kryesisht pa qënë e nevojëshme të ngrihen në padi. Ndërsa kur këto kërkime ngrihen si pjesë e objektit të padisë atëherë ato detyrimisht duhet të paraqiten ose si kërkime dytësore në raport me një kërkim tjetër kryesor, që kërkohet të mbrohet ose si kërkim që shoqërohet me zgjidhjen e pasojave që kanë ardhur nga këto kontrata.

37.Nisur nga këto kushte të ngritjes së padisë për pavlefshmërinë absolute të veprimeve juridike, gjykatat e faktit ishin të detyruar të hetonin në mënyrë prioritare nëse i padituri kundrapaditës ishte apo jo pronar i pasurisë së disponuar në favor të paditësit sipas kontratës së qirasë dhe atë të shitjes objekt gjykimi. Gjithashtu në kuadër të njohjes së të drejtës së pronësisë, i padituri kundrapaditës ishte i detyruar të vërtetonte se ishte pronari i pasurisë prej 47.5 m2 të blerë prej tij duke filluar nga origjina e pasurisë që rridhje nga shtetasja Enkeleda Murati sipas autorizimit të strehimit, planimetrisë së apartamentit të shitur nga ndërmarrja komunale ndaj saj, të dhënat e rregjistrimit nga zyra e rregjistrimit të pasurisë që ajo i kishte shitur shtetases Rudina Markaj. Për të identifikuar pasurinë e blerë nga shtetasja Enkeleda Murati nga ndërmarrja komunale banesa gjykatat duhet të hetonin se si qëndronte kjo pasuri në raport me atë të blerë nga shtetasi Bahri Osmani, Marita Osmani e Eduart Osmani e që vazhdonte të ishte në pronësi të tyre.

38. I padituri kundrapaditës mund të legjitimohet në ngritjen e padisë objekt gjykimi vetëm kur vërteton fitimin e të drejtën e tij të pronësisë mbi pasurinë e blerë në origjinë e saj dhe kur cënohen në këtë të drejtë nga kontrata e qirasë dhe e shitjes objekt kundërpadie. Në kushtet, kur pretendohet se pasuria e blerë nga shtetasja Enkeleda Murati dhe nga shtetasi Bahri Osmani etj ishin të ndryshme, por ishin pjesë e të njëjtit apartament total, atëherë gjykatat detyrimisht duhet të hetonin nëse në momentin e shitjes me kontratën e datës 04.10.2012 e paditura Enkeleda Murati kishte shitur te e paditura Rudina Markaj vetëm pasurinë konkrete të blerë prej saj me kontratën e datës 28.07.1994, apo dhe atë të shtetasve Bahri e Mareta, Eduart Osmani të blerë prej tyre me kontratën përkatëse nr. 58679 Rep., nr. 18568 Kol dt. 28.07.1994. Në rezume gjykata në rigjykim duhet të vlerësojë nëse kishte kaluar e drejta e pronësisë për pasurinë nr.5/121+4-34/2,me sipërfaqje prej 47, 5 m2 te i padituri kundrapaditës me kontratën e blerjes së tij nga shitësja Rudina Markaj.

39. Në gjykimin civil megjithëse është pretenduar pavlefshmëria e kontratës së shitjes së datës 28.07.1994 në favor të të paditurve Bahri Osmani, Marita Osmani dhe Enkeleda Osmani nuk është thirrur si i paditur shtetasi Bahri Osmani, por vetëm dy bashkëpronarët e tjerë Mareta e Eduart Osmani. Nga gjykatat e faktit nuk është sqaruar kjo e dhënë e ndërgjyqësisë pasive të detyrueshme në padi, e cila lidhet ngushtësisht për pasojë në mënyrë indirekte dhe me atë të kundërpadisë, pasi paditësi ngre pretendime mbi pasurinë, ku bashkëpronar figuron dhe ky shtetas, ndërkohë në kundërpadisë vihet në diskutim nëse pasuria e blerë nga i padituri kundrapaditës Besnik Agalliu cënon apo jo atë të blerë me kontratën e datës 28.07.1994 nga ky bashkëpronar. Gjykata e Apelit në rigjykimit duhet të hetojë në drejtim të faktit se cilit subjekti i kanë kaluar të drejtat e bashkëpronarit Bahri Osmani lidhur me pasurinë e blerë prej tij me kontratën e datës 28.07.1994 dhe nëse të gjithë këta subjekte janë thirrur si të paditur në gjykim në bazë të nenit 161 të KPC.

40. Gjithashtu në kushtet, kur në gjykim janë thirrur dy nga bashkëpronarët e pasurisë Marita Osmani dhe Eduart Osmani, gjykata e rigjykimit në bazë të nenit 182 të KPC t’i thërras e të marrë shpjegime nga këto palë lidhur me pasurinë e pretenduar nga paditësi, pasurinë pronë e tyre e blerë me kontratën e datës 28.07.1994 në raport me atë të blerë nga shtetasja Enkeleda Murati me kontratën e datës 28.07.1994 dhe të shitur prej saj me kontratën e datës 29.07.2004 në favor të shtetases Rudina Markaj e nga kjo e fundit në favor të të paditurit kundrapaditës. Pavarësisht se ata nuk figurojnë të thirrur me cilësinë e të paditurit në kundërpadi, fakti se ata janë palë ndërgjyqëse në të njëjtin proces gjyqsor, ku si paditësi i kundrapaditur ashtu dhe i padituri kundrapaditës kërkojnë të konfirmojnë të drejtën e tyre të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme objekt gjykimi, mund të cojë në cënimin e të drejtave të tyre të pronësisë mbi sendin e fituar me kontratën e datës 28.07.1994, për aq kohë sa nuk është diferencuar në mënyrë të qartë se cili është sendi i pretenduar si i blerë nga paditësi i kundrapaditur, ai i blerë nga e paditura Enkelejda Murati e shitur të paditurit kundrapaditës, si dhe ai i blerë nga të paditurit Bahri Osmani në raport me njëri-tjetrin. Një rrethanë e tillë është ngushtësisht e lidhur jo vetëm me detyrimin e palës së paditur kundrapaditëse për të vërtetuar të drejtën e tij subjektive të pronësisë mbi pasurinë e pretenduar si të blerë prej tij por edhe legjitimimin pasiv të palës paditëse të kundrapaditur ndaj të cilës ai ia drejton apo duhet t’ia drejtonte kërkimin.

41. Në rezume të sa mësipër Kolegji vlerëson se, Gjykata e Apelit Tiranë, si shkallë e dytë gjykimi, duhet të merrte në shqyrtim dhe të analizonte legjitimimin e palës paditëse sipas pretendimeve të ngritura në padi në raport me kërkimet që i kundrejtohet atij sipas kundërpadisë në kuptim të nenit 160 të KPC, si dhe të verifikonte legjitimitetin e të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu mbi pasurinë e pretenduar si të blerë prej tij në raport me pasurinë që pretendohej si e blerë nga paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani dhe shtetasit Bahri Osmani, Marita Osmani e Eduart Osmani. Si rrjedhojë e këtyre mangësive në hetimin gjyqësor, duhet disponuar prishja e vendimit nr. 610, datë 17.3.2016 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe kthimi i çështjes për rishqyrtim.

42. Në kuadër të rigjykimit, gjykata e apelit, në funksion të zgjidhjes së drejtë të çështjes, duhet të:

1. *Analizojë legjitimimin aktiv dhe pasiv të palëve në proces, në veçanti, nëse i padituri kundërpaditës Besnik Agalliu ka legjitimitet aktiv për të kërkuar pavlefshmërinë absolute të kontratave të lidhura midis Mehmet Osmanit dhe Bashkisë Tiranë duke u identifikuar pasuria konkrete e blerë nga ky i paditur në origjinë të pasurisë nga shtetasja Enkelejda Murati dhe nëse kjo e fundit ishte pronare e pasurisë së shitur shtetases Rudina Markaj nga i padituri kundrapaditës kishte blerë pasurinë.*
2. *Analizojë nëse ka një cenim të të drejtës reale të të paditurit kundërpaditës Besnik Agalliu që mund të justifikojë ngritjen e kundërpadisë, duke hetuar: Nëse ai është pronar i sendit (apartamentit) që pretendon se po i cenohet; Nëse paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani nuk ka të drejtë mbi këtë send; Nëse ka një cenim konkret dhe të paligjshëm në pronësinë e të paditurit kundërpaditës nga paditësi i kundërpaditur Mehmet Osmani.*
3. *Vlerësojë nëse kontratat e lidhura midis Mehmet Osmanit dhe Bashkisë Tiranë janë absolutisht të pavlefshme, për shkak të shkeljes së dispozitave ligjore dhe lidhjes së tyre mbi bazën e një vendim gjyqësor që është prishur me vendim të formës së prerë, shkakut për të cilën është rrëzuar padia e shtetasit Mehmet Osmanit me këtë vendim të formës së prerë dhe nëse pavlefshmëria e këtyre kontratave ndikon drejtpërdrejt në të drejtën e pronësisë së pretenduar nga i padituri kundërpaditës Besnik Agalliut.*
4. *Të vlerësohet nëse pasuria e pretenduar si e blerë nga i padituri kundërpaditës mbivendoset apo jo me pasurinë e blerë nga shtetasit Bahri Osmani, Marita Osmani e Eduart Osmani me kontratën e vecantë të datës 28.07.1994 dhe për pasojë nëse legjitimohet i padituri kundrapaditës në ngritjen e kundërpadisë në këtë rast ndaj paditësit të kundrapaditur Mehmet Osmani.*
5. *Çmojë “provat e marra gjatë gjykimit të çështjes, sipas bindjes së saj të brendshme, të formuar nga shqyrtimi i të gjitha rrethanave të çështjes në tërësinë e tyre”, në respektim të neneve 29 dhe 309 të KPC.*
6. *Zgjidhë mosmarrëveshjen në përputhje me dispozitat ligjore dhe normat e tjera në fuqi, që janë të detyrueshme të zbatohen prej saj, si një detyrim që buron nga neni 16 i KPC.*

Zbatimi i detyrimeve ligjore të mësipërme, si dhe e të tjerave që eventualisht mund të dalin gjatë rigjykimit, janë thelbësore për të garantuar që në rigjykimin e çështjes të jepet një vendim i drejtë, i arsyetuar dhe i bazuar në ligj. Gjykata e apelit duhet të plotësojë mungesat e arsyetimit të mëparshëm, të sqarojë legjitimimin procedural dhe material të palëve dhe të vlerësojë ndikimin real të kontratave të kontestuara në të drejtën e secilës palë.

43. Në bazë dhe për zbatim të ligjit nr. 98/2016 “*Për organizimin e pushtetit gjyqësor në Republikën e Shqipërisë*”, i ndryshuar, Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 495, datë 21.7.2022 “*Për riorganizimin e rretheve gjyqësore dhe kompetencave gjyqësore të gjykatave*”, si dhe Vendimit të Këshillit të Lartë Gjyqësor nr. 505, datë 21.11.2022 “*Për fillimin e funksionimit të gjykatës së apelit të juridiksionit të përgjithshëm*”, që prej datës 1 shkurt 2023 ka nisur funksionimi i hartës së re gjyqësore përmes riorganizimit të gjykatave të apelit të juridiksionit të përgjithshëm. Duke nisur nga kjo datë Gjykata e Apelit Tiranë emërtohet Gjykata e Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm, me seli në Tiranë. Ndërsa Gjykatat e Apelit Durrës, Gjirokastër, Korçë, Shkodër dhe Vlorë, ndërpresin veprimtarinë më datë 31.01.2023.Për këto arsye shqyrtimi i çështjes konkrete do të duhet të vijojë nga Gjykata e Apelit të Juridiksioni të Përgjithshëm.

**PËR KËTO ARSYE**

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, në bazë të nenit 485/1 të KPC

**V E N D O S I**

Prishjen e vendimit nr. 610, datë 17.3.2016 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe kthimin e çështjes për rishqyrtim pranë Gjykatës së Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm Tiranë, me tjetër trup gjykues.

**Tiranë, më 23.07.2025**