****

**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**

**GJYKATA E LARTË**

**KOLEGJI CIVIL**

**Nr. 11243-00260-00-2020 Regj. Themeltar**

**Nr. 00-2025-3064 (364) 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 16.07.2025, mori në shqyrtim, në dhomën e këshillimit, çështjen civile me nr. 11243-00260-00-2020[[1]](#footnote-1) akti, datë regjistrimi 3.3.2020, që i përket:

**PADITËS:** Donetin (Donald) Bregu

**I PADITUR:** Ministria e Financave (ish-Ministria e Ekonomisë dhe Financave).

*Me pjesëmarrjen e Avokaturës së Shtetit*

**OBJEKTI:** Detyrimin e palës së paditur t’i kthejë paditësit investimin e bërë prej 13,000,000 lekë dhe fitimin e munguar, në masën 1,000,000 lekë, në vit për 9 vjet, në objektin e marrë me qira nga paditësi, për periudhën e ndërprerjes pa të drejtë të kontratës së qirasë nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010.

**BAZA LIGJORE:** Nenet 31 e vijues, 42, 163 të Kodit të Procedurës Civile;

Nenet 299, 801 e vijues 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**
2. Referuar rrethanave të faktit të pranuara nga gjykatat ka rezultuar se, paditësi Donetin (Donald Bregu), me padinë e depozituar për gjykim, ka pretenduar se ka marrë pjesë në konkurrimin e zhvilluar nga pala e paditur dhe në datë 30.3.2010 është shpallur fitues nga kjo e fundit, duke e materializuar marrëdhënien (fitimin e konkursit) me lidhjen e kontratës së qirasë me nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010, ku pala e paditur, ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, sot Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, me cilësinë e qiradhënësit dhe paditësi me cilësinë e qiramarrësit.
3. Sipas nenit 1 të kontratës së qirasë nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010, është përcaktuar objekti për të cilin palët kanë hyrë në marrëdhënien e qirasë, duke specifikuar sipërfaqen e përgjithshme të tij prej 257 m², sipërfaqja e objektit 143 m² dhe sipërfaqe funksionale 114 m², sipas genplanit bashkëlidhur, objekt i ndodhur në pjesën jugperëndimore të Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”.
4. Në nenin 3 është parashikuar afati i kontratës së qirasë për një periudhë 10-vjeçare dhe, sipas nenit 5.4 të kontratës, qiramarrësi detyrohej që në këtë objekt të kryente investime për rikonstruksionin e objektit dhe blerje pajisjesh speciale, në vlerën rreth 13.000.000 lekë, vlerë kjo sipas parashikimit për investimet të shprehur në planin e biznesit të paraqitur në konkurrim, investim që duhej të realizohej për një periudhë kohore brenda afatit 3-vjeçar.
5. Sipas nenit 6 të kontratës nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010, vlera e qirasë mujore të sendit objekt gjykimi është parashikuar në masën 85.000 lekë në muaj, me kushtin se kjo vlerë e qirasë mund të ndryshojë kur qiramarrësi plotëson kushtet e treguesve të investimit dhe punësimit të realizuar, sipas akteve ligjore e nënligjore: VKM nr. 1712, datë 24.12.2008 “Për dhënie me qira, ose enfiteozë të pasurive të ndërmarrjeve e shoqërive shtetërore”, ndryshuar me VKM nr. 739, datë 1.7.2009, ndryshuar me
6. Më tej, pala paditëse ka pretenduar se, pasi e ka marrë në dorëzim sendin objekt kontrate qiraje, paditësi e ka poseduar atë qetësisht, duke ushtruar aktivitetin e tij të biznesit dhe, njëkohësisht, duke përmbushur detyrimin kontraktual të pagesës së qirasë mujore, ku përfitues i kësaj qiraje ka qenë shoqëria “Qendra Sportive” Sha, e cila mbante në administrim objektin.
7. Kështu, nga ana e palës paditëse është pretenduar se janë përmbushur me përpikëri kushtet e kontratës për periudhën e saj të parë, ku investimi është kryer që në vitin e parë të hyrjes në fuqi të kësaj kontrate.
8. Kjo marrëdhënie qiraje ka vijuar normalisht deri kur pala e paditur, Ministria e Ekonomisë dhe Financave (ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës), me shkresën nr. 1136/2 prot., datë 25.02.2011, i ka njoftuar paditësit Donetin (Donald) Bregu se, në zbatim të VKM nr. 79, datë 02.02.]2011, pika 7 e saj, zgjidh kontratën e lidhur midis palëve më datë 18.05.2010 dhe i bënte me dije se brenda 30 ditëve nga data e marrjes dijeni, duhet të lirojë dhe dorëzojë ambientet e marra me qira, objekt kontrate, pasi sipas VKM-së nr. 79, datë 02.02.2011, është vendosur krijimi i një shoqërie aksionare ndërmjet FSHF-së dhe MTKRS-së, me qëllim rindërtimin, modernizimin dhe administrimin e Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”.
9. Paditësi Donetin (Donald) Bregu, duke mos qenë dakord me vendimin e mësipërm të palës së paditur, i është drejtuar me një kërkesë-padi Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, duke paditur Ministrinë e Ekonomisë dhe Financave (ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës), Qendrën Sportive “Kuq e Zi” sha, me objekt “kundërshtimin e aktit administrativ” nr. 1136/2, datë 25.07.2011, njoftimin për zgjidhje kontrate të datës 18.05.2010, të lidhur midis paditësit dhe të paditurit METE.
10. Në lidhje me kërkimin e mësipërm të paditësit, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr. 5168, datë 21.05.2012, ka vendosur rrëzimin e kërkesëpadisë si të pabazuar në ligj dhe në prova. Kundër vendimit të mësipërm të gjykatës, pala paditëse ka bërë ankim në Gjykatën e Apelit Tiranë, e cila me vendimin nr. 771, datë 28.3.2013, ka vendosur *“Prishjen e vendimit nr. 5168, datë 21.05.2012, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe pushimin e gjykimit të çështjes”.*
11. Në kushtet e mësipërme, paditësi Donetin (Donald) Bregu, në vitin 2016, i është drejtuar gjykatës me padinë objekt gjykimi dhe ka pretenduar se prej saj (pala paditëse) janë përmbushur detyrimet, ndërsa pala e paditur, pa ndonjë shkak të arsyeshëm, me shkresën nr. 1136/2 prot., datë 25.07.2011, ka ndërprerë marrëdhënien e krijuar të qiradhënies, duke i bërë me dije paditësit se, në referim të VKM nr. 79, datë 2.2.2011, është krijuar shoqëria aksionare ndërmjet Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Ministrisë së Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve dhe, në këto kushte, duhet të zgjidhet kontrata e qirasë. Dhe ndërkohë ka filluar edhe prishja e stadiumit.
12. Në kushtet e mësipërme, në interpretim të kontratës, si dhe mbështetur në nenin 681 të Kodit Civil, pala paditëse ka kërkuar kthimin e shumës së investimit dhe fitimit të munguar për periudhën 9-vjeçare të qirasë së objektit ku zhvillohej aktiviteti tregtar. Nga sa më sipër, duke u bazuar në nenin 817 të Kodit Civil, punimet e kryera dhe të instaluara në objekt, siç janë shtrimi i pllakave, suvatimet, dyert etj., janë shkatërruar, pasi po ndërtohet stadium i ri.

12. Gjatë gjykimit, në seancën përgatitore të datës 30.6.2016, Gjykata, e mbështetur në nenet 158 dhe 201/1 të Kodit të Procedurës Civile, **ka pranuar kërkesën e bërë nga pala paditëse për pushimin e gjykimit** në lidhje me të paditurën “Qendra Sportive” Sha, si dhe **saktësimin e vlerës së kërkimit në padi**, e cila u përcaktua në shumën 13.000.000 lekë.

13. Ndërsa në seancën gjyqësore të datës 03.4.2017, Gjykata, bazuar në nenet 154 dhe 185 të Kodit të Procedurës Civile, **ka pranuar kërkesën e palës paditëse për shtimin e objektit të padisë** me kërkesën: “Detyrimin e palës së paditur për të paguar fitimin e munguar, për periudhën e ndërprerjes pa të drejtë të kontratës së qirasë, për periudhën korrik-maj 2020, në vlerën 1,000,000 lekë”. Në seancën gjyqësore të datës 3.11.2017, Gjykata, bazuar në VKM nr. 503, datë 13.09.2017 **“Për përcaktimin e fushës së përgjegjësisë shtetërore të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë”**, si dhe bazuar në nenin 199/2 të Kodit të Procedurës Civile, **ka pranuar kërkesën e bërë nga pala paditëse për kalimin procedural** nga pala e paditur “Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes” te “Ministria e Financave dhe Ekonomisë”. Në konkluzionet përfundimtare, pala paditëse **kërkoi si vlerë investimi shumën 13.678.966 lekë** dhe **fitimin e munguar në masën 8.100.000 lekë**.

14. **Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë me vendimin nr.2315, datë 12.3.2018** ka vendosur:

* *“Rrëzimin e padisë së ngritur nga paditësi Donetin (Donald) Bregu.*
* *Shpenzimet gjyqësore i ngarkohen palës paditëse.*
* *Kundër këtij vendimi mund të bëhet ankim brenda 15 ditëve në Gjykatën e Apelit Tiranë, duke filluar ky afat nga e nesërmja e shpalljes së vendimit për palën prezente dhe nga e nesërmja e komunikimit të vendimit për palët në mungesë”.*

14.1. **Në marrjen e këtij vendimi Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka arsyetuar ndër të tjera se:** Rezultoi nga provat e marra në gjykim se midis palëve ndërgjyqëse, paditësit në cilësinë e palës qiramarrëse dhe të paditurit në cilësinë e palës qiradhënëse, është lidhur kontrata e qirasë nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.05.2010, me detyrimet përkatëse.  
Rezultoi nga provat e marra në gjykim se, pasi e ka marrë në dorëzim ambientin e përcaktuar në kontratën objekt gjykimi, paditësi e ka poseduar atë qetësisht, duke ushtruar aktivitetin e tij të biznesit dhe njëkohësisht duke përmbushur rregullisht detyrimet kontraktuale në lidhje me pagesën e vlerës së qirasë mujore.Nga provat e marra në gjykim, nuk u provua ekzistenca e faktit që pala paditëse të ketë bërë investimin e pretenduar prej saj në shumën 13.000.000 lekë, në sendin objekt gjykimi. Nga vlerësimi që ekspertja kontabël Blerta Uka i ka bërë pasqyrave financiare të deklaruara nga pala paditëse pranë organeve fiskale, nga data e lidhjes së kontratës (18.5.2010) deri në datën e ndërprerjes së saj, është arritur në përfundimin se nuk mund të përcaktohet vlera e investimit të realizuar nga pala paditëse në objektin e marrë me qira, sipas kontratës së qirasë objekt gjykimi, pasi në dosje mungojnë bilancet e subjektit për periudhën e kërkuar.

14.2 Nga provat e marra në gjykim rezultoi se, në rastin objekt gjykimi, pala paditëse nuk disponon dokumentacion sipas ligjit nr. 9228, datë 29.04.2004 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, në lidhje me librat e blerjes, shpenzimet, investimet e bëra, etj.  
Sipas përcaktimit të bërë në nenin 5.1 të kontratës, rezulton se qiramarrësi gëzon të drejtën e bërjes së përmirësimeve në sendin objekt qiraje, sipas legjislacionit në fuqi. Po sipas nenit 5.6 të kontratës, qiramarrësi detyrohet të paraqesë tek qiradhënësi për çdo vit informacion, ndër të tjera edhe për investimet e kryera në objekt, të shoqëruara me dokumentacionin përkatës që do të kërkohet nga qiradhënësi. Në rastin objekt gjykimi, nuk rezulton të jetë plotësuar kushti i mësipërm kontraktor në lidhje me njoftimin që duhet të ishte bërë qiradhënësit nga qiramarrësi për investimin e pretenduar nga pala paditëse.Nga provat e marra në gjykim, konkretisht nga përfundimet e nxjerra nga ekspertja ndërtuese, rezulton se në momentin e hartimit të aktit të ekspertimit, në shtator të vitit 2017, objekti i marrë me qira ishte totalisht i prishur, pasi Stadiumi Kombëtar “Qemal Stafa” po rindërtohet dhe është prishur i gjithë stadiumi ekzistues, brenda të cilit ka qenë edhe ambienti i marrë me qira nga pala paditëse. Sipas përfundimeve të ekspertes, ishte e pamundur verifikimi në vend i punimeve në ambient.

14.3Nga provat e marra në gjykim, nuk rezultoi që pala paditëse të ketë marrë në dorëzim me procesverbal nga pala e paditur sendin objekt kontrate qiraje. Po kështu, nuk rezultoi e provuar në gjykim që pala paditëse të ketë dorëzuar me procesverbal palës së paditur sendin objekt kontrate qiraje. Faktet e mësipërme do të evidentonin gjendjen e sendit objekt kontrate qiraje në momentin e marrjes dhe të dorëzimit, dhe do të evidentonin vlerën e investimit nëse ajo do të ishte realizuar.

14.4Nga provat e marra në gjykim, konkretisht nga shkresa nr. 181 prot., datë 23.05.2017, rezultoi se subjekti Donald Bregu nuk ka bërë dorëzimin e sendit pranë “Qendra Sportive” Sha, me sipërfaqe të përgjithshme 257 m², që nga dita e njoftimit për zgjidhjen e kontratës. Subjekti ka kryer pagesën e qirasë deri në datën 30.10.2011.  
Rezultoi nga provat e marra në gjykim se ambientet objekt kontrate qiraje janë pasuri shtetërore dhe pala kontraktuese, Ministria e Ekonomisë dhe Financave (ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës), ka pasur vetëm të drejtën e administrimit të tyre, por nuk ka qenë pronare e mirëfilltë e tyre, çka pason se të drejtën e disponimit kryesisht mbi këto pasuri nuk e ka pasur si tagër ekskluziv. Fakti i mësipërm tregon se në çdo kohë që pronari, shteti (Këshilli i Ministrave), në kuadër të mirë administrimit apo tjetërsimit të pasurisë së tij tek të tretët, disponon me vendim mbi pasurinë e tij, palët kontraktuese në rastin objekt shqyrtimi janë të detyruara të pranojnë këtë vullnet. Ky fakt nuk cenon sigurinë juridike të kontratës, pasi parimi kushtetues i prevalimit të interesit publik mbi një interes privat të përkohshëm gjen zbatim në një rast të tillë.

14.5 Rrethana e mësipërme, edhe pse nuk parashikohet si një nga kushtet e zgjidhjes së kontratës së qirasë midis palëve ndërgjyqëse, prezumohet si një fakt ligjor i njohur.  
Nisur nga sa më sipër, Gjykata çmon se VKM-ja nr. 79, datë 02.02.2011, si shprehje e vullnetit të organit kushtetues Këshilli i Ministrave, i cili është pronari ekskluziv i pasurisë objekt gjykimi, ka disponuar për të ardhmen mbi një pasuri të tijën si një e drejtë legjitime në interes të publikut dhe të administrimit të pasurisë së tij.Nisur nga sa më sipër, duke pasur parasysh faktin se Stadiumi Kombëtar “Qemal Stafa” është një objekt me interes të lartë publik, interes i cili kërkon investime të mëdha për ta bërë stadiumin në përputhje me standardet e vendosura nga FIFA dhe UEFA, Gjykata çmon se, në kushtet e mësipërme, zgjidhja e kontratës së qirasë me nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.05.2010, është bërë nisur nga interesi publik, i cili prevalon mbi çdo lloj interesi tjetër, siç është edhe interesi për marrjen e vlerës së qirasë nga përdorimi i sendit (objekt i kontratës së lidhur midis palëve ndërgjyqëse). Bazuar mbi provat dhe faktet e sipërcituara, duke pasur parasysh faktin që zgjidhja e kontratës së qirasë, objekt gjykimi, është bërë nisur nga interesi publik, si dhe faktin se nuk u provua gjatë gjykimit që pala paditëse të ketë bërë investime në sendin objekt kontrate, gjykata çmon se padia e ngritur nga paditësi Donetin (Donald) Bregu është e pabazuar në ligj dhe në prova, dhe si e tillë duhet rrëzuar”.

15. **Kundër këtij vendimi ka bërë ankim paditësi, i cili ka kërkuar ndryshimin e vendimit të gjykatës së shkallës së parë dhe pranimin e kërkesëpadisë, duke parashtruar këto shkaqe:**

* **G**jykata ka dalë me një vendim të paqartë dhe të paplotë. Është provuar se paditësi ka marrë pjesë në konkurrimin e zhvilluar nga pala e paditur më datë 30.3.2010 dhe është shpallur fitues i konkursit, për të cilin ka lidhur kontratën e qirasë me nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010, ku pala e paditur, ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, sot Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes, me cilësinë e qiradhënësit, dhe paditësi me cilësinë e qiramarrësit.
* Sipas nenit 1 të kontratës së qirasë, është përcaktuar objekti për të cilin palët kanë hyrë në marrëdhënie qiraje, duke specifikuar sipërfaqen e përgjithshme prej 257 m², objekt i ndodhur në pjesën jugperëndimore të Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”, si dhe është parashikuar afati i kontratës në një periudhë 10-vjeçare dhe detyrimet reciproke të palëve.
* Sipas nenit 5.4 të kontratës, qiramarrësi detyrohej që në këtë objekt të kryente investime për rikonstruksionin e objektit dhe blerje pajisjesh speciale, në vlerën rreth 13.000.000 lekë, vlerë kjo sipas parashikimit për investimet të shprehur në planin e biznesit të paraqitur gjatë konkurrimit, investim që duhej të realizohej brenda një periudhe 3-vjeçare.
* Pasi ka marrë në dorëzim sendin objekt kontrate qiraje, paditësi e ka poseduar atë në mënyrë të qetë, duke ushtruar aktivitetin e tij të biznesit dhe njëkohësisht duke përmbushur detyrimin kontraktual të pagesës së qirasë mujore, ku përfitues ka qenë shoqëria “Qendra Sportive” Sha, e cila mbante në administrim objektin. Paditësi ka përmbushur me përpikëri kushtet e kontratës për periudhën e saj të parë, dhe investimi është kryer që në vitin e parë të hyrjes në fuqi të kontratës.
* Kjo marrëdhënie qiraje ka vijuar normalisht deri kur pala e paditur, Ministria e Ekonomisë dhe Financave (ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës), me shkresën nr. 1136/2 prot., datë 25.2.2011, i ka njoftuar paditësit Donetin (Donald) Bregu, se në zbatim të VKM nr. 79, datë 2.2.2011, pika 7 e saj, kontrata e lidhur midis palëve më datë 18.05.2010 do të zgjidhet, dhe i kërkonte që brenda 30 ditëve nga marrja dijeni, të lironte dhe dorëzonte ambientet e marra me qira, objekt kontrate, pasi sipas VKM nr. 79, datë 2.2.2011, ishte vendosur krijimi i një shoqërie aksionare ndërmjet FSHF-së dhe MTKRS-së, me qëllim rindërtimin, modernizimin dhe administrimin e Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”.
* Në këto kushte, paditësi ka kërkuar kompensimin e investimit dhe fitimin e munguar për 9 vite për objektin e marrë me qira, pasi ndërprerja e kësaj kontrate është bërë në kundërshtim me kushtet e përcaktuara qartë në kontratën e qirasë. Gjatë gjykimit në shkallën e parë, kemi provuar investimin e kryer dhe, në kushtet e interpretimit të kontratës, si dhe të mbështetur në nenin 681 të Kodit Civil, provuam shumën e investimit dhe të drejtën për kthimin e saj, si dhe fitimin e munguar për periudhën 9-vjeçare të qirasë së objektit. Bazuar në nenin 817 të Kodit Civil, kemi provuar punimet e kryera dhe instalimet në objekt, siç janë shtrimi i pllakave, suvatimet, dyert etj., të mbështetura edhe në dokumente shkresore si faturat tatimore, fakte të provuara edhe nga ekspertiza e marrë në gjykim. Por, gjykata e faktit, pa asnjë argument ligjor, ka rrëzuar padinë.

16. **Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin** **nr. 850, datë 23.10.2019 ka vendosur:**

* *“Prishjen e vendimit nr. 2315, datë 12.3.2018 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe kthimin e çështjes për rishqyrtim në atë gjykatë me tjetër trup gjykues.*
* *Kundër vendimit lejohet rekurs në Gjykatën e Lartë”.*

16.1**Në marrjen e vendimit Gjykata e Apelit Tiranë ka arsyetuar:** Vlerësohet i gabuar ndërtimi i ndërgjyqësisë nga pala paditëse dhe, njëkohësisht, të pranuar nga gjykata e faktit, e cila, në mënyrë të pabazuar, ka pranuar daljen jashtë procesit gjyqësor të palës “Qendra Sportive” Sha, me argumentin e mungesës së legjitimitetit të saj, duke mos iu referuar dhe duke mos pasur në konsideratë aktet e administruara në dosjen gjyqësore, akte të cilat provojnë se kjo shoqëri është administruese dhe përfituese në marrëdhënien e qirasë, si dhe kur ky fakt rezulton i pranuar nga palët në përcaktimet kontraktore.Kështu, gjykata e shkallës së parë nuk ka vënë në diskutim natyrën e shkresave të paraqitura si prova nga pala paditëse, duke mos iu dhënë atyre vlerë të paracaktuar, megjithëse nga pala e paditur, të cilës ato i kundër drejtoheshin, janë ngritur pretendime në lidhje me ekzistencën e vetë marrëdhënies së qirasë së krijuar, mbi të cilën pala paditëse ka mbështetur të drejtën e saj subjektive, detyrimin e të paditurit t’i kthejë paditësit investimin e kryer.

16.2 Në referim të nenit 4 të Kontratës së Qirasë nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.05.2010, palët kanë përcaktuar të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit, duke përcaktuar si përfituese të kontratës së qirasë shoqërinë “Qendra Sportive” Sha, e cila mbante në administrim objektin, kishte plotësuar dokumentacionin përkatës për lidhjen e saj (kontratës së qirasë), si dhe ka monitoruar më tej këtë marrëdhënie qiraje.Më tej, kolegji gjyqësor vlerëson se nga gjykata e shkallës së parë nuk është mbajtur parasysh mosmarrëveshja e palëve që është shtruar për zgjidhje, duke mos identifikuar, vënë në diskutim dhe hetuar pikërisht rreth atyre fakteve të rëndësishme sipas ligjit, për përcaktimin e të drejtës së pretenduar, kur vlerësohet se për sa kohë, marrëdhënia kontraktore e palëve ndërgjyqëse ka qenë me subjektet METE dhe shoqërinë “Qendra Sportive” Sha, të cilët kanë pasur cilësinë e qiradhënësit në këtë marrëdhënie. Në gjykimin e këtij konflikti, për një hetim të gjithanshëm dhe të drejtë, del domosdoshmërisht nevoja për thirrjen si palë ndërgjyqëse/paditur edhe të shoqërisë “Qendra Sportive” Sha, pasi mungesa e këtij subjekti si palë në proces përbën ndërgjyqësi të gabuar.

16.3Në kushtet kur gjykata e shkallës së parë ka gjykuar një padi me mangësitë e përmendura më sipër, gjykata e apelit e konsideron të pamundur shqyrtimin dhe zgjidhjen në themel të çështjes, dhe për rrjedhojë vlerëson se vendimi i gjykatës së shkallës së parë duhet të prishet dhe çështja të dërgohet për rigjykim, gjatë të cilit gjykata e rigjykimit duhet të mbajë parasysh sa më sipër, duke plotësuar mangësitë procedurale të vërejtura, si dhe të arrijë në një zgjidhje të plotë mbi çështjen e faktit dhe të drejtës.

17. **Kundër vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë ka paraqitur rekurs Avokatura e Shtetit pranë Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes**, në datën 21.11.2019, dhe rekursin e plotësuar në datën 17.1.2020.

18. **Kundër vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë ka paraqitur rekurs gjithashtu,** **Ministria e Ekonomisë dhe Financave**, në datën 31.10.2019.

19. **Ministria e Ekonomisë dhe Financave dhe Avokatura e Shtetit pranë Ministrisë së Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes në rekursin e paraqitur ka parashtruar, ndër të tjera, këto shkaqe:**

* **Së pari: Padia është parashkruar.** Neni 115 i Kodit Civil, pika **dh)**, parashikon shprehimisht se: **“Parashkruhen brenda afateve prej:****dh) tre vjetëve paditë për shpërblimin e dëmit jokontraktor dhe paditë për kthimin e përfitimit pasuror pa të drejtë.”** Pra, në interpretim të dispozitës së sipërpërmendur, padia është ngritur jashtë afatit ligjor, pasi nga momenti i përfundimit të kontratës midis palëve e deri në momentin e paraqitjes së kërkesë-padisë kanë kaluar më shumë se tre vjet.
* *Në aspektin material*: pala e paditur, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, nuk legjitimohet si e paditur, pasi nuk administron më pronën shtetërore objekt qiraje, sipas VKM nr. 79, datë 02.02.2011, “Për krijimin e shoqërisë aksionare ndërmjet Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Ministrisë së Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve, me qëllim rindërtimin, modernizimin dhe administrimin e stadiumit kombëtar “Qemal Stafa”, kjo për arsye se stadiumi “Qemal Stafa”, me gjithë ambientet ndihmëse të tij, i është kaluar shoqërisë “Qendra Sportive Kuq e Zi” Sha, me qëllim rindërtimin dhe modernizimin e këtij stadiumi.
* Me VKM nr. 79, datë 2.2.2011 “Për krijimin e shoqërisë aksionare ndërmjet Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Ministrisë së Turizmit, Kulturës, Rinisë dhe Sporteve, me qëllim rindërtimin, modernizimin dhe administrimin e stadiumit kombëtar “Qemal Stafa” është krijuar një shoqëri aksionare me këtë qëllim, ku raporti i aksioneve do të jetë: 25% shteti, i përfaqësuar nga ministria përgjegjëse për sportin; 75% Federata Shqiptare e Futbollit.
* Për zbatimin e kësaj VKM-je, ish-METE ka njoftuar paditësin për zgjidhjen e kontratës. Paditësi iu drejtua Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me kërkesëpadi, duke kundërshtuar aktin “Njoftim për zgjidhje kontrate”, por gjykata vendosi rrëzimin e padisë si të pabazuar në prova dhe në ligj.
* Paditësi referon në padi se i padituri duhet të kthejë vlerën e investimit, pasi kontrata e qirasë është zgjidhur në kundërshtim me ligjin, ndërkohë që gjykata, me vendimin nr. 5168, datë 21.05.2012, vendosi rrëzimin e saj. Njëkohësisht, referuar VKM-së nr. 79, datë 02.02.2011, në pikën 7 të saj citohet: “*Pas përfundimit të procedurave ligjore në fuqi për administrimin e pasurive të shoqërive anonime me aksionar të vetëm shtetin, kalimi i stadiumit kombëtar Qemal Stafa në kapitalin e shoqërisë anonime të bëhet pa asnjë barrë apo detyrim ndaj të tretëve”.*
* Në konceptim të vetë përmbajtjes së kontratës së qirasë, sendi jepet në përdorim dhe në gëzim të përkohshëm, domethënë se qiramarrësi e përdor sendin sipas destinacionit të caktuar në kontratë ose sipas natyrës së tij. Kjo gjendet e përfshirë edhe në nenin 801 të Kodit Civil, i cili përcakton se: “*Qiraja është kontrata me të cilën njëra palë (qiradhënësi) detyrohet t’i japë palës tjetër (qiramarrësit) një send të caktuar në gëzim të përkohshëm kundrejt një shpërblimi të caktuar.”*
* Pavarësisht objektit të kontratës së qirasë, duhet të merren parasysh tre rrethana të rëndësishme: (i) Dhënia me qira e objekteve që janë pasuri shtetërore është në funksion të interesave publike ose në funksion të interesave të subjekteve private; (ii) Objekti ku ndodhen ambientet me qira, rëndësia apo interesi që synohet të realizohet nëpërmjet tij (iii) Duhet vlerësuar se çfarë ka përparësi në rastin konkret: dhënia e disa ambienteve me qira apo ndërtimi i një stadiumi modern në përputhje me standardet e stadiumeve bashkëkohore të vendeve europiane dhe më gjerë.
* Në rastin e parë, shteti, si pronar i pronës shtetërore, ka të drejtë të nxjerrë të ardhura nga pronat e tij në të gjitha mënyrat e parashikuara në ligj, duke vepruar në kuadër të të drejtave që i njeh e drejta e pronësisë, sipas dispozitave të Kodit Civil.
* Qiramarrësi, si çdo subjekt tjetër, e ka objektin në gëzim të përkohshëm. Është i vërtetë fakti se kemi të bëjmë me një kontratë qiraje me afat 10-vjeçar, të lidhur ndërmjet palës paditëse si qiramarrës dhe palës së paditur si qiradhënës. Megjithatë, në rastin konkret kemi të bëjmë me ndryshimin e rrethanave, të cilat kanë ndodhur në mënyrë të pavarur nga vullneti i palës së paditur.
* Objekti ka dalë nga posedimi dhe administrimi i palës së paditur dhe, për rrjedhojë, METE nuk mund të disponojë më një të drejtë mbi një send që nuk e ka në zotërim. Heqja e kësaj të drejte është realizuar me një akt me karakter urdhërues dhe të detyrueshëm, lëshuar nga Këshilli i Ministrave, si organi më i lartë i ekzekutivit dhe pronari i pronës shtetërore, i cili ka të drejtën legjitime të disponimit mbi këtë pronë, në përputhje me ligjin nr. 8743, datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit.”
* Është e vërtetë se tjetërsimi i sendit nuk është parashikuar shprehimisht si rast i mundshëm në kontratë, por duke pasur parasysh dinamikën e zhvillimeve dhe ndryshimeve infrastrukturore në vend dhe duke e parë situatën në një këndvështrim perspektiv, në një interpretim të zgjeruar të nenit 7 të kontratës, si dhe të akteve nënligjore për dhënien e pronave shtetërore në përdorim të përkohshëm me anë të qirasë, mund të arrihet në përfundimin se, për palën e paditur, në kushtet kur sendi objekt qiraje nuk ekziston më në posedimin dhe administrimin e saj, jemi përpara zbatimit të nenit 7.2/b të kontratës.
* Së treti: Stadiumi Kombëtar “Qemal Stafa” është një objekt me rëndësi të lartë publike dhe, për të përmbushur funksionin dhe misionin e tij, kërkon investime të mëdha për t’u transformuar në një stadium në përmasat e stadiumeve të vendeve të tjera që aderojnë në federatat ndërkombëtare të sportit.
* Pikërisht ky ka qenë qëllimi final i vendimit të qeverisë, i cili ka urdhëruar krijimin e shoqërisë aksionare anonime. Pra, në rastin konkret, nuk konkurron interesi për përfitimin e të ardhurave nga qiraja apo çdo formë tjetër shfrytëzimi të ambienteve ndihmëse të këtij stadiumi me qëllimin përfundimtar që kërkohet të arrihet.
* Ndryshimi i administrimit të pronës, objekt gjykimi, është bërë nga Këshilli i Ministrave, në bazë të kompetencave që i jep ligji “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i sipërcituar, konkretisht neni 15, germat “b” dhe “c”. Kjo, pasi karakteristikat e pronës do të ndryshojnë: me prishjen e stadiumit ekzistues dhe ndërtimin e një stadiumi të ri, nuk do të ekzistojnë më ato ambiente që kanë qenë objekt i kontratës së qirasë. Dhe ajo që është thelbësore, është përdorimi më i dobishëm i pronës nga administruesit e rinj të saj, të cilët janë investitorët që do të realizojnë ndërtimin e stadiumit në përputhje me parametrat e kërkuar nga UEFA, FIFA dhe me standardet bashkëkohore.
* Në këto kushte, duke pasur parasysh se mbi interesat e paditësit prevalon një interes më i lartë publik, që lidhet me funksionin dhe destinacionin themelor të pronës, në shërbim të sportit shqiptar, pala paditëse nuk mund të këmbëngulë në kërkesën e saj për të vazhduar mbajtjen e ambientit me qira.
* Së katërti: Kontrata e lidhur ndërmjet palëve, konkretisht në nenin 5 pika 5.4, parashikonte shprehimisht se qiramarrësi ka pasur detyrimin të kryejë investime për rikonstruksionin e objektit dhe blerjen e pajisjeve speciale, në vlerën rreth 13 milionë lekë, sipas parashikimeve për investime të shprehura në planin e biznesit të paraqitur prej tij në fazën e konkurrimit. Ky investim, i përcaktuar në kontratë, duhej të realizohej brenda një periudhe deri në tre vjet. Këto investime do t’i shërbenin qiramarrësit për qëllimin e përdorimit të objektit të kontratës, konkretisht si bar-kafe dhe shkollë vallëzimi. Pra, investimet e kryera nga qiramarrësi kanë qenë detyrime kontraktore dhe kanë shërbyer për përdorimin e objektit të marrë me qira.
* Së pesti: Neni 660 i Kodit Civil parashikon se: “Palët në kontratë përcaktojnë lirisht përmbajtjen e saj brenda kufijve të vendosur nga legjislacioni në fuqi”. Në Kontratën e Qirasë nr. 2130 rep., nr. 914 kol., datë 18.05.2010, në nenin 5, pika 5.9, citohet: “Qiradhënësi nuk bën kompensim financiar për investimet në pasuri të paluajtshme të kryera nga qiramarrësi”. Pra, palët kontraktore, me vullnetin e tyre të lirë, kanë përcaktuar se nuk do të kryhet kompensim financiar për investimet e realizuara në pasuri të paluajtshme. Paditësi i referohet në padi nenit 299 të Kodit Civil, duke anashkaluar faktin se gjendemi në kuadrin e dispozitave të nenit 801 e vijues të Kodit Civil dhe se vetë paditësi ka rënë dakord për përmbajtjen e nenit 5 pika 5.9 të kontratës së qirasë.
* Së gjashti: Paditësi kërkon kthimin e investimit vetëm nëpërmjet faturave të dorëzuara si provë në gjykatë, por pala paditëse nuk ka depozituar në gjykatë librat e blerjes të deklaruar pranë tatimeve apo ndonjë pasqyrë të të ardhurave dhe shpenzimeve në lidhje me këtë investim, ndërkohë ka paraqitur si provë vetëm këto fatura të cilat mund të mos jenë për objektin e marrë me qira midis tij dhe ish-METE.
* Lidhur me aktin e ekspertimit kontabël sqarojmë gjykatën se mbështetur në ligjin nr. 9228, datë 29.4.2004 “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, eksperti kontabël i regjistruar mbështetet në dokumente kontabile faktike, jep opinione ligjore kontabile për pasqyra financiare të aktiviteteve të kryera mbështetur mbi dokumente ligjore kontabile dhe fiskale”. Sa sipër, në kushtet kur akti i ekspertimit është hartuar me vlera supozuese, duke marrë për bazë dokumente që nuk i përkasin viteve objekt gjykimi po një tjetër aktiviteti që ka patur paditësi përpara lidhjes së kontratës objekt gjykimi, e bën aktin tërësisht të pabazuar në ligj.

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

20. 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, çmon se rekurset e paraqitura nga ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe Avokatura e Shtetit, përmbajnë shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të Kodit të Procedurës Civile, të cilat e bëjnë të cenueshëm vendimin e Gjykatës së Apelit Tiranë.

21. Ka rezultuar se çështja civile është regjistruar në Gjykatën e Lartë në datën 3.3.2020 mbi bazën e rekursit të palës së paditur dhe Avokaturës së Shtetit. Ndryshimet e Kodit të Procedurës Civile (*referuar në vijim me akronimin “KPC”*) të miratuara me ligjin nr. 38/2017, kanë hyrë në fuqi në datën 5 Nëntor 2017, 6 muaj pas botimit në Fletoren Zyrtare nr. 98, viti 2017. Në rastin konkret, duke qenë se rekurset janë depozituar pas hyrjes në fuqi të ligjit nr.38/2017, atëherë do të shqyrtohen duke iu nënshtruar dispozitave ligjore në fuqi në kohën e paraqitjes.

22. Neni 472 i KPC-së, pas ndryshimeve të bëra me ligjin nr.38/2017, parashikon se, “*1. Vendimet e shpallura nga gjykata e apelit dhe ato të shkallës së parë në rastet që parashikohen në këtë Kod mund të ankimohen me rekurs në Gjykatën e Lartë: a) për zbatim të gabuar të ligjit material ose procedural, të një rëndësie themelore për njehsimin, sigurinë dhe/ose zhvillimin e praktikës gjyqësore; b) kur vendimi i ankimuar është i ndryshëm nga praktika gjyqësore e Kolegjit Civil ose praktika e njehsuar e Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë; c) ka shkelje të rënda të normave procedurale, me pasojë pavlefshmërinë e vendimit ose të procedurës së gjykimit, sipas nenit 467 të këtij Kodi. 2. Nuk lejohet rekurs kundër vendimeve të gjykatës së apelit për paditë me vlerë deri në 150 000 lekë*”. Gjithashtu, neni 473/a i KPC-së parashikon se: “*Gjykata e Lartë shqyrton rekursin brenda kufijve të tij, përveç kur ligji parashikon ndryshe*”.

23. 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 domosdoshmërish 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 etj.

24. *Lidhur me kërkesat formalo-ligjore të pranueshmërisë së rekurseve*, konstatohet se nga pikëpamja formale rekurset e paraqitura nga pala e paditur dhe Avokatura e Shtetit kanë respektuar kërkesat ligjore procedurale të lidhura me afatin prej 30 ditësh dhe nënshkrimin e akteve.

25. *Lidhur me bazueshmërinë në thelb të rekurseve**,* nga shqyrtimi i çështjes në dhomën e këshillimit Kolegji konstaton se, në rastin konkret shtrohen për diskutim dy elementë: (i) natyra e kontratës së qirasë të lidhur midis paditësit dhe ish-Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës dhe (ii) bazueshmëria në ligjin procedural e vendimmarrjes së gjykatës së apelit për prishjen e vendimit të shkallës së parë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim.

26. Sikundër kanë pranuar gjykatat e faktit, paditësi Donetin (Donald) Bregu, pas shpalljes fitues në një procedurë konkurrimi të organizuar nga ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, ka lidhur me këtë institucion kontratën e qirasë nr. 2130 Rep., nr. 914 Kol., datë 18.5.2010. Objekt i kontratës ishte një hapësirë prej 257 m², pjesë e Stadiumit Kombëtar “Qemal Stafa”, dhënë me qira për një periudhë 10-vjeçare, me detyrimin për kryerjen e investimeve rreth 13.000.000 lekë brenda 3 viteve, sipas planit të biznesit të paraqitur. Vlera e qirasë mujore ishte 85.000 lekë, me mundësi rishikimi në varësi të investimeve dhe treguesve të punësimit, në përputhje me kuadrin ligjor për qiratë e pasurive shtetërore. Pas marrjes në dorëzim të objektit, paditësi pretendon se e ka përdorur për aktivitet tregtar dhe ka kryer investimet e parashikuara që në vitin e parë, duke paguar rregullisht qiranë në favor të shoqërisë “Qendra Sportive” Sha, e cila administronte objektin. Marrëdhënia e qirasë është ndërprerë nga pala e paditur në mënyrë të njëanshme me shkresën nr. 1136/2 prot., datë 25.2.2011, duke i komunikuar paditësit zgjidhjen e kontratës në zbatim të VKM nr. 79, datë 2.2.2011, me arsyetimin e krijimit të një shoqërie aksionare ndërmjet FSHF-së dhe MTKRS-së për rindërtimin e stadiumit.

27. Lidhur me kuptimin e kontratës administrative, në nenin 3, pika 4 të Kodit të Procedurave Administrative parashikohet se, “*Kontrata administrative është një marrëveshje e cila krijon, ndryshon ose shuan një marrëdhënie konkrete, sipas të drejtës publike dhe në të cilën të paktën njëra nga palët kontraktuese është një organ publik”*. Referuar praktikës së konsoliduar të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë, rezulton se dy janë kriteret bazë, që ndihmojnë për identifikimin e kontratës administrative dhe dallimin e saj nga kontrata private. Njëri është *kriteri organik*, që kërkon praninë e një organi publik në kontratë dhe tjetri është *kriteri material*, që lidhet me lëndën e kontratës dhe, më konkretisht, me ekzistencën e marrëdhënieve juridike në fushën e së drejtës publike. Këto dy kritere rezultojnë të jenë kumulative dhe jo alternative *(shih vendimin nr. 00-2022-3899, datë 15.12.2022 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë)*.

28. Së pari, sa i përket kriterit organik, pranisë së një organi publik në kontratë, Kolegji i referohet parashikimeve të nenit 2, pika 6 të ligjit nr. 49/2012 “Për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”, sipas të cilit *“‘Organ publik’ është çdo organ i pushtetit qendror, i cili kryen funksione administrative, çdo organ i enteve publike, në masën që ato kryejnë funksione administrative; çdo organ i pushtetit vendor që kryen funksione administrative; çdo organ i Forcave të Armatosura, çdo strukturë tjetër, punonjësit e së cilës gëzojnë statusin e ushtarakut, për aq kohë sa këto kryejnë funksione administrative, si dhe çdo person fizik ose juridik, të cilit i është dhënë me ligj, akt nënligjor ose çdo lloj forme tjetër, të parashikuar nga legjislacioni në fuqi, e drejta e ushtrimit të funksioneve publike”.* Referuar kuptimit që ligji i ka dhënë konceptit të organit publik si dhe praktikës njësuese të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë rezulton se,organet e pushtetit qendror (sikundër ministria në rastin konkret) përfshihen në kategorinë e subjekteve, që u është dhënë e drejta e ushtrimit të funksioneve administrative/publike dhe, për rrjedhojë, të konsiderohen “organ publik”, ashtu si edhe palë të një kontrate administrative *(shih vendimin njësues nr. 00-2023-3628 (302), datë 22.9.2023 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë).*

29. Së dyti, lidhur me identifikimin e natyrës administrative të një kontrate, në jurisprudencën e Gjykatës së Lartë është pranuar se, kur plotësohet kriteri organik *(një nga palët në kontratë është organ publik)*, sikundër referuar më sipër për ish-METE, atëherë kontrata do të konsiderohet si administrative, me kushtin që kriteri material *(ekzistenca e marrëdhënieve juridike në fushën e së drejtës publike),* të shfaqet në një nga karakteristikat e mëposhtme, të cilat nuk kërkohet të jenë kumulative. Me qëllim që të kategorizohet si e tillë, kontrata administrative duhet: *(i) të ketë për objekt kryerjen ose ekzekutimin e një veprimtarie shërbimi publik; (ii) të ketë për objekt kryerjen e punëve publike; (iii) të ketë për objekt ushtrimin dhe përmbushjen e detyrave dhe funksioneve administrative/publike; (iv) të financohet nga paratë publike; (v) të rregullohet dhe t’i nënshtrohet një regjimi juridik të së drejtës publike* (*shih vendimin nr. 00-2022-3899, datë 15.12.2022 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë*).

30**.** Sa i përket kontratës së qirasë të lidhur midis paditësit Donetin (Donald) Bregu dhe ish-Ministrisë së Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, Kolegji vlerëson se kjo kontratë do të kategorizohet me natyrë civile, pavarësisht faktit që është lidhur midis një subjekti privat dhe një organ publik shtetëror, ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës (më pas MZHETS) dhe është realizuar në bazë të një procedure konkurrimi, për sa kohë ajo nuk i shërben kryerjes ose ekzekutimit të një veprimtarie shërbimi publik, nuk ka për objekt kryerjen e punëve publike apo ushtrimin dhe përmbushjen e detyrave dhe funksioneve administrative/publike. Kjo lloj kontrate nuk financohet nga paratë publike dhe as nuk i nënshtrohet një rregjimi juridik të të drejtës publike, por përkundrazi gjithë marrëdhënia e qirasë e rregulluar nga kontrata e qirasë i nënshtrohet dispozitave të Kodit Civil, i cili është kodi bazë që udhëheq marrëdhënien juridike private.

31.Sipas nenit 2 të kontratës së qirasë objekt gjykimi, qëllimi i përdorimit të sendit është për ushtrim të aktivitetit të shërbimit, si bar kafe e shkollë danci. Fakti se kjo kontratë është lidhur si rezultat i një procedure konkurimi nuk i jep asaj natyrë publike, pasi natyra e kontratës përcaktohet nga qëllimi për të cilën lidhet ajo dhe jo nga procedura përzgjedhëse e palës me të cilën do të lidhet kontrata. Pra qëllimi i lidhjes së kontratës së qirasë nuk është realizimi i ndonjë veprimtarie publike, por përkundrazi ka të bëjë me dhënien e pasurisë shtetërore përkohësisht në gëzim të subjekteve privatë që këta të ushtrojnë aktivitete fitimprurëse private ndërsa shteti thjeshtë të përfiton të ardhurat e qirasë ashtu sikurse do përfitohej nga cdo palë tjetër qiradhënëse.

32.Nga ana tjetër mosmarrëveshja objekt gjykimi nuk ka të bëjë as me procedurat e përzgjedhjes së palës paditëse si pala qiramarrëse e objektit dhe as të mënyrës së zbatimit të kësaj procedure. Në lidhjen e kontratës së qirasë, shteti ka qënë duke ushtruar jo një funksion publik por duke realizuar të drejtën e gëzimit të pasurisë pronë e tij, njëlloj si subjektet private dhe mbi këtë të drejtë ai ka realizuar të ardhurat nga qiraja**.** **Përcaktimi i rregullave të përzgjedhjes së subjektit qiramarrës me VKM nuk transformon marrëdhënien juridike të qirasë të realizuar midis palëve nga private në publike për aq kohë sa qëllimi i lidhjes së kësaj kontrate nuk është realizimi i ndonjë shërbimi publik. Për rrjedhojë, sa kohë nuk plotësohet kriteri material për ta “kualifikuar” kontratën të natyrë administrative, ajo përfshihet në fushën e zbatimit të të drejtës civile dhe është objekt i kontrollit të gjykatave të zakonshme dhe jo atyre administrative.**

33. Lidhur me bazueshmërinë e vendimmarrjes për prishjen e vendimit të gjykatës së shkallës së parë dhe kthimit të çështjes për rigjykim, Kolegji konstaton se Gjykata e Apelit Tiranë ka prishur vendimin e gjykatës së shkallës së parë, me arsyetimin se është i gabuar ndërtimi i ndërgjyqësisë. Sipas gjykatës së apelit, në mënyrë të pabazuar Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka pranuar daljen jashtë procesit gjyqësor të palës “Qendra Sportive” Sha, me argumentin e mungesës së legjitimitetit të saj, duke mos iu referuar dhe duke mos pasur në konsideratë aktet e administruara në dosjen gjyqësore, akte të cilat provojnë se kjo shoqëri ka qënë administruese dhe përfituese në marrëdhënien e qirasë, si dhe kur ky fakt rezulton i pranuar nga palët në përcaktimet kontraktore.

33. Referuar vendimmarrjes së Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, në seancën përgatitore të datës 30.6.2016, gjykata, e mbështetur në nenet 158 dhe 201/1 të Kodit të Procedurës Civile, ka pranuar kërkesën e bërë nga pala paditëse për pushimin e gjykimit në lidhje me palën e paditur “Qendra Sportive” Sha, si dhe saktësimin e vlerës së kërkimit në padi, e cila u përcaktua në shumën 13.000.000 lekë. Pra, gjykata ka disponuar pushimin e gjykimit lidhur me palën e paditur “Qendra Sportive” Sha, pasi vetë paditësi ka hequr dorë nga gjykimi i padisë ndaj kësaj pale.

34. Ndërgjyqësia është një ndër prezumimet procedurale për vlefshmërinë e procesit gjyqësor civil. Kjo do të thotë se një ndërgjyqësi e pa perfeksionuar, siç ligji parashikon, mundet të pasjellë pavlefshmërinë e gjykimit. Ky institut i rëndësishëm i të drejtës procedurale civile është zhvilluar edhe përmes jurisprudencës së Gjykatës Kushtetuese, ku mosformimi i drejtë i ndërgjyqësisë është cilësuar si shkelje e standardeve për një proces të rregullt ligjor dhe është analizuar në funksion të cenimit të parimit të kontradiktoritetit në gjykim, si dhe të barazisë së armëve (*shih vendimin nr.34, datë 25.7.2011; vendimin nr.16, datë 19.4.2013 të Gjykatës Kushtetuese*). Nisur nga vendimmarrja e gjykatës së apelit, Kolegji çmon të theksojë se duhet bërë dallimi midis ndërgjyqësisë dytësore dhe ndërgjyqësisë së detyrueshme, ku përfshihen ndërgjyqësit kryesorë të procesit (paditësi, i padituri, kërkuesi në gjykimet me natyrë gracioze apo ndërhyrësi kryesor). Në ndryshim nga ndërgjyqësia fakultative, ndërgjyqësia e detyrueshme përcaktohet nga ligji apo nga natyra e marrëdhënies juridike objekt konflikti gjyqësor. Kjo do të thotë se rrethi i personave që duhet të thërritet në gjykim si të paditur, nuk i lihen në disponim paditësit, por janë të paracaktuar ose nga ligji ose nga natyra e marrëdhënies juridike objekt konflikti gjyqësor. Pala paditëse, në këtë lloj të posaçëm ndërgjyqësie, ka vetëm të drejtën e fillimit të procesit gjyqësor, pasi përcaktimi i palës së paditur nuk varet nga vullneti i saj.

35. Kodi i Procedurës Civile me ligjin nr. 38/2017, ka pësuar dy ndryshime ligjore, të cilat saktësuan më tej rolin e gjykatës në formimin e rregullt të bashkëndërgjyqësisë të detyrueshme në procesin gjyqësor civil. Së pari, u shtua në nenin 161 të Kodit të Procedurës Civile, shkronja “ç” me përmbajtje si vijon: “*[...] ç) nëse vendimi nuk mund të jepet përveçse kundrejt shumë personave, në rastin e bashkëndërgjyqësisë së detyrueshme, këta të fundit duhet të thirren si të paditur në të njëjtin proces. Gjyqtari, kur konstaton se bashkëndërgjyqësia e detyrueshme në anën e të paditurve është e paplotë, i lë palës paditëse një afat deri në 20 ditë që ta rregullojë atë, sipas shkronjës “c”, të këtij neni, dhe nenit 154/a të këtij Kodi. Në rast se paditësi nuk vepron brenda afatit të mësipërm, gjykata vendos pushimin e gjykimit*”. Ky parashikim ka të bëjë me ato raste kur ligji sanksionon shprehimisht se padia nuk mundet të ngrihet veçse kundër disa personave. Së dyti, u riformulua shkronja “d” e nenit 467 të Kodit të Procedurës Civile me përmbajtje si vijon: “*Gjykata e apelit prish vendimin e gjykatës së shkallës së parë, tërësisht ose pjesërisht, sipas kufijve të nenit 121, të këtij Kodi, dhe e dërgon çështjen për rigjykim kur: [...] d) nuk është formuar drejt bashkëndërgjyqësia, sipas nenit 162, paragrafi i dytë, i këtij Kodi [...]*”.

36. Në rastin objekt rekursi **Kolegji vlerëson se nuk jemi në kushtet e bashkëndërgjyqësisë së detyrueshme, nisur nga natyra e marrëdhënies kontraktore të qirasë midis palëve dhe palët midis të cilave është lidhur e zgjidhur kjo kontratë qiraje. Kështu kontrata e qirasë objekt gjykimi është lidhur me ish-Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës. Të drejtat e kësaj Ministrie për dhënien me qira të pasurisë shtetërore i kishin kaluar në kohën e ngritjes së padisë të paditurit “Ministria e Zhvillimit Ekonomik, Turizmit, Tregtisë dhe Sipërmarrjes” dhe më pas gjatë gjykimit te “Ministria e Financave dhe Ekonomisë”. Gjithashtu zgjidhja e kontratës së qirasë i është njoftuar palës paditëse me shkresën përkatëse të Ministrisë me të cilin ishte lidhur kontrata e qirasë.** Duke iu referuar gjithë zhvillimit të marrëdhënies juridike të qirasë që nga lidhje e deri në përfundimin e saj del se palë e kontratës së qirasë përballë palës paditëse ka qënë i padituri. Fakti se përfitimi nga qiraja merrej nga shoqëria “Qendra Sportive” Sha , shoqëri po me kapital shtetëror, nuk i jep kësaj të fundit cilësinë e palës ndërgjyqëse të detyrueshme në kuptim të nenit 161 të KPC. Kjo shoqëri përvecse përfitimit të qirasë nuk kishte asnjë të drejtë si për dhënien me qira të sendit dhe as për disponimin e tij ose transferimin e tij te të tretët. Madje as zgjidhja e kontratës së qirasë nuk është bërë nga kjo shoqëri. Sipas objektit e shkakut ligjor të padisë, paditësi ka kërkuar pagimin e dëmshpërblimit pikërisht si pasojë e zgjidhjes së kontratës së qirasë dhe nuk ka ngritur asnjë pretendim mbi masën e qirasë së përfituar nga shoqëria Qëndra Sportive Sh.a. Në vijim të analizës si më sipër, Kolegji i gjen të gabuara konstatimet e gjykatës së apelit, pasi nisur nga objekti e shkaku ligjor i padisë shoqëria Qëndra Sportive Sh.a. nuk gëzon statusin e bashkëndërgjyqësit pasiv të detyrueshëm, në kuptim të nenit 467 të KPC.

37. Në të tilla kushte, kur nuk ka ekzistuar asnjë pengesë procedurale për gjykimin në themel të çështjes, gjykata e apelit duhet të kishte disponuar me vendim lidhur me mosmarrëveshjen objekt gjykimi. Për shkak se nuk ka një vendim përfundimtar nga gjykata e apelit në lidhje me zgjidhjen e mosmarrëveshjes, Kolegji vlerëson se çështja nuk mund të zgjidhet përfundimisht nga Gjykata e Lartë, sipas parimit të respektimit të shkallëve të pushtetit gjyqësor, të parashikuar nga neni 135 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

38. Sa më sipër, Kolegji çmon se rekurset e paraqitura kundër vendimit nr. 850, datë 23.10.2019 të Gjykatës së Apelit Tiranë përmbajnë shkaqe nga ato të parashikuara në nenin 472 të Kodit të Procedurës Civile. Për rrjedhojë rekurset duhen pranuar, duke disponuar prishjen e vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe kthimin e çështjes për rishqyrtim. Për sa i përket pretendimeve të tjera të ngritura në rekurs nga i padituri lidhur me zgjidhjen e cështjes në themel apo me mungesën e legjitimimit të saj pasiv pasi zgjidhja e kontratës së qirasë ka qënë si pasojë e vendimit të Këshillit të Ministrave për heqjen e kësaj pasurie nga administrimi i saj etj.nuk mund të jenë objekt i shqyrtimit të gjykatës së lartë, për aq kohë sa gjykata e Apelit si gjykatë fakti e ligji e shkallës së dytë nuk ka dhënë vendimin e saj përfundimtar lidhur me cështjen në zbatim të nenit 135 të Kushtetutës.

39. Në kuadër të rigjykimit, gjykata e apelit, në funksion të zgjidhjes së drejtë të çështjes, duhet të: i) zhvillojë një proces të rregullt ligjor, nëpërmjet garantimit të zhvillimit të një hetimi të plotë dhe të gjithanshëm të çështjes; ii) 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; iii) 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, do ta lejojnë gjykatën e apelit, që në përputhje me kërkesat e ligjit procedural e atij material të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes.

40. 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 31.1.2023.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, shkronja “c” të Kodit të Procedurës Civile,

**V E N D O S I**

Prishjen e vendimit nr. 850, datë 23.10.2019 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe dërgimin e çështjes për gjykim pranë Gjykatës së Apelit të Juridiksionit të Përgjithshëm Tiranë.

**Tiranë, më 16.07.2025**

1. Çështja i përket vitit të regjistrimit 2020 dhe është planifikuar për shqyrtim në vijim të pranimit të kërkesës për përshpejtim nga gjyqtarja relatore. [↑](#footnote-ref-1)