



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

**Nr. 11112-03961-00-2016 i Regj.Themeltar.  
Nr. 00 - 2022 - 2338 i Vendimit (376)**

**VENDIM  
NË EMËR TË REPUBLIKËS**

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

<b>Artur KALAJA</b>	-	<b>Kryesues</b>
<b>Ervin PUPE</b>	-	<b>Anëtar</b>
<b>Albana BOKSI</b>	-	<b>Anëtare</b>

sot më datë 18.10.2022 mori në shqyrtim në dhomë këshillimi çështjen civile me nr.11112-03961-00-2016 akti, që ju përket palëve:

**PADITËS:** Dhimitër Gjergjio Evangjeliu.

**TË PADITUR:** Spiro Çabiri.  
Millo Shtuka.  
Stiljan Shtuka.  
Kristi Shtuka.

**PERSON I TRETË:** Banka Kombëtare Tregtare, Dega Sarandë.

**OBJEKTI:** Pjesëtimi i sendit në bashkëpronësi, sipas kuotave takuese të secilit.

**BAZA LIGJORE:** Neni 207 i Kodit Civil, Nenet 153, 154, 369 të Kodit të Procedurës Civile.

**KOLEGJI CIVIL I GJYKATËS SË LARTË**

pasi dëgjoji relatimin e gjyqtarit, z. Artur Kalaja dhe diskutoi në dhomë këshillimi çështjen në tërësi,

**VËREN:**

## I. Rrethanat e çështjes.

1. Padiësi Dhimitër Evangjeliu, i padituri, (i ndjeri) Vangjel Shtuka, dhe i padituri Spiro Çabiri, kanë në bashkëpronësi objektin me aktivitet tregtar, "Hotel Bar Restorant", me sipërfaqe trualli 700 m<sup>2</sup>, i ndodhur në lagjen nr.1 Sarandë dhe i regjistruar në regjistrin hipotekor nr.2, faqe 101, nr. indeksi 729, datë 14.11.1995.

Kjo pasuri rezulton të jetë vendosur si garanci për personin e tretë, "Banka Kombëtare Tregtare", Dega Sarandë, me anën e kontratës së hipotekimit të datës 18.03.2005, të nënshkruar nga të paditurit.

Bashkëpronësia e padiësit dhe e të paditurve mbi këtë pasuri rezulton të jetë përcaktuar në bazë të vendimit gjyqësor të formës së prerë Nr.254, datë 26.04.2002, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë, të ndryshuar me anën vendimit Nr.241, datë 05.09.2005, të Gjykatës së Apelit Gjirokastër, me anën e të cilit është vendosur:

*Pranimi i padisë. Detyrimin e të paditurve Vangjel Shtuka dhe Spiro Çabiri për njohjen bashkëpronar të padiësit Dhimitër Evangjeliu, në raportin 90% për padiësin dhe 10% për të paditurin në objektin "Hotel". Anullimin e kontratës së pjesëtimit Nr.220 Rep., Nr.162 Ko., datë 06.03.1996. Fshirjen nga ZRPP Sarandë të regjistrimit të bërë në favor të të paditurve.*

Në zbatim të këtij vendimi, objekti "Hotel Bar Restorant" është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme të ZVRPP Sarandë në bashkëpronësi të padiësit dhe të të paditurve, në raportet 90 % padiësi dhe 10 % të paditurit.

2. Meqënëse palët ndërgjyqëse nuk kanë arritur në ndonjë marrëveshje për pjesëtimin e këtij sendi të paluajtshëm të regjistruar në bashkëpronësi sipas pjesëve të sipërcituara, padiësi i është drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë me anën e një kërkesë-padie duke kërkuar pjesëtimin gjyqësor të këtij sendi.

**Në përfundim të fazës së parë të pjesëtimit, me anën e vendimit të datës 26.10.2010 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë është vendosur:**

*"Lejimi i pjesëtimit të pasurisë së paluajtshme, Hotel-Bar Restorant, me sipërfaqe trualli 700 m<sup>2</sup>, i ndodhur në Lagjen nr.1, Sarandë, regjistruar në regjistrin hipotekor nr.2, faqe 101, nr.indeksi 729, datë 14.11.1995, mes bashkëpronarëve Dhimitër Evangjeliu duke i takuar 9/10 (90%) pjesë ideale dhe Spiro Çabiri e Vangjel Shtuka duke iu takuar 1/10 (secilit nga 1/20 (5%) pjesë ideale në këtë pasuri.*

*Pushimin e gjykimin të kundërpadisë të të paditurve kundërpadiës Spiro Çabiri dhe Vangjel Shtuka".*

**Pas ankimit të këtij vendimi nga të paditurit Vangjel Shtuka dhe Spiro Çabiri, Gjykata e Apelit Gjirokastër, me anën e vendimit nr.236, datë 20.05.2011, ka vendosur:**

*"Lënien në fuqi të vendimit të fazës së parë të pjesëtimit Nr. s'ka, datë 26.10.2010 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë".*

Mbi bazën e rekursit të ushtruar nga të paditurit, **Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë me vendimin nr.2609, datë 17.12.2012** ka vendosur:

*"Mospranimin e rekursit".*

3. Pas përfundimit si më sipër, me vendim gjyqësor të formës së prerë të fazës së parë të pjesëtimit, shqyrtimi gjyqësor ka vazhduar me fazën e dytë të pjesëtimit duke urdhëruar në përputhje me përmbajtjen e nenit 224/a të K.Pr. Civile, kryerjen e ekspertimit vlerësues të pasurisë së paluajtshme, objekt i pjesëtimit gjyqësor, të lejuar gjatë fazës së parë.

Në aktin e ekspertimit vlerësues të ekspertit vlerësues Haxhi Musai, rezulton të jenë dhënë këto konkluzione: “Në shkallën e amortizimit 30% (pas 20 vitesh ndërtim) kjo pasuri (truall+objekt) ka vlerën aktuale të llogaritur sipas Metodës së Krahasimit të Drejtëpërdrejtë = 920.000 Euro. Kjo pasuri nuk mund të pjesëtohet në natyrë për vetë mundësinë e zhvillimit të këtij kompleksi hotelier, pasi vetë projekti i ndërtimit nuk e mundëson shfrytëzimin pjesor të Hotelit dhe nuk ka mundësi teorike dhe praktike funksionimi në destinacionin e projektuar”.

4. Padiësi ka qenë dakord me konkluzionet e mësipërme të këtij akti ekspertimi vlerësues duke kërkuar që në bazë të nenit 207/4 të Kodit Civil, për shkak të pamundësisë së ndarjes në natyrë të këtij sendi të paluajtshëm, ky send t'i lihet në pronësi atij, ndërkohë të paditurit të kompesohen në para për pjesët e tyre takuese.

I padituri Vangjel Shtuka dhe personi i tretë “Banka Kombëtare Tregtare”, Dega Sarandë nuk janë paraqitur gjatë gjykimit në fazën e dytë të pjesëtimit, shkak për të cilin, gjykimi në fazën e dytë të pjesëtimit është zhvilluar në mungesë të tyre dhe pa u mundësuar, për rrjedhojë dëgjimi i tyre në raport me pretendimet e padiësit.

I padituri Spiro Çabiri ka kundërshtuar gjatë fazës së dytë të pjesëtimit vlerësimin e sendit në bashkëpronësi për efekt të përfundimit të marrëdhënies së bashkëpronësisë, vetëm nëpërmjet një eksperti vlerësues të pasurive të paluajtshme, duke kërkuar në mënyrë të vazhdueshme që në përputhje me nenin 207/3 të Kodit Civil dhe nenet 371 e 372 të K.Pr.Civile, të caktohej edhe një ekspert kontabël për të marrë në shqyrtim kërkesat e tij për llogaritë që duhet japin bashkëpronarët e këtij sendi të paluajtshëm me njëri-tjetrin.

Pavarësisht se një kërkesë të tillë, i padituri Spiro Çabiri e ka bërë që në fillim të fazës së dytë të gjykimit, në seancën gjyqësore të datës 18.06.2014, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë nuk e ka marrë fare në shqyrtim një kërkesë të tillë, duke u shprehur në vendimin e ndërmjetëm të kësaj date se për zgjidhjen e drejtë të çështjes kërkohen njohuri të posaçme në fushën e vlerësimin të pasurive të paluajtshme dhe jo në fushën e kontabilitetit.

Në seancën gjyqësore të datës 10.09.2014, i padituri Spiro Çabiri ka përsëritur të njëjtën kërkesë për kryerjen e ekspertimit kontabël, për shkak se eksperti vlerësues i caktuar nga gjykata nuk mund të shqyrtonte llogaritë financiare që ekzistojnë midis bashkëpronarëve, por përsëri një kërkesë e tillë është rrëzuar me vendim të ndërmjetëm të gjykatës, të kësaj date, sepse eksperti vlerësues Haxhi Musai i kishte njohuritë përkatëse për vlerësimin e pasurisë në këtë drejtim.

Në seancën gjyqësore të datës 17.12.2014, i padituri Spiro Çabiri ka paraqitur një kërkesë me shkrim për kryerjen e ekspertimit kontabël duke vënë theksin se domosdoshmëria e kryerjes së një ekspertimi të tillë buron nga fakti i karakterit të bashkëpronësisë së krijuar ndërmjet palëve ndërgjyqëse, duke patur në origjinë të saj një shoqëri të themeluar sipas ligjit tregtar.

5. Duke e trajtuar si “gjë të gjykuar”, nëpërmjet vendimit të ndërmjetëm të seancës gjyqësore të datës 18.06.2014, një kërkesë të tillë, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë e ka rrëzuar atë përsëri.

Me prokurën e posaçme Nr.164 rep., Nr.53 kol., datë 22.01.2015, i padituri Spiro Çabiri ka caktuar si avokat të tij, në vazhdimësi të gjykimit, avokatin Tahir Novi, i cili në seancën gjyqësore të datës 11.02.2015 ka parashtruar në mënyrë të argumentuar, në një kërkesë me shkrim arsyet ligjore dhe faktike në drejtim të domosdoshmërisë së plotësimin të aktit të ekspertimit vlerësues me detyrën e shqyrtimit të llogarive financiare, që ekzistojnë ndërmjet bashkëpronarëve, për shkak të njohjes së bashkëpronësisë me vendimin gjyqësor të formës së prerë nr.241, datë 05.09.2005 të Gjykatës së Apelit Gjirokastër në kushtet e shoqërisë së thjeshtë si dhe në drejtim të domosdoshmërisë së paraqitjes personalisht të të paditurit Vangjel Shtuka, me qëllim marrjen e pohimeve prej tij, sipas nenit 182 të K.Pr.Civile.

6. Duke arsyetuar mungesën e “gjë-së së gjykuar” për zgjidhjen e llogarive midis bashkëpronarëve, sipas vendimit të fazës së parë të pjesëtimit dhe se një moment i tillë edhe mbi bazën e dispozitave ligjore materiale dhe procedurale në fuqi, i përket hetimit gjyqësor të fazës së dytë të pjesëtimit, avokati i të paditurit Spiro Çabiri në këtë kërkesë me shkrim ka theksuar, që vetë Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë, gjatë fazës së parë të pjesëtimit në seancën gjyqësore të datës 16.07.2010, në lidhje me të njëjtën kërkesë të të paditurit Spiro Çabiri, është shprehur me vendim të ndërmjetëm se *“Rrëzohet kërkesa për caktimin e një eksperti kontabël, pasi llogaritë ndërmjet bashkëpronarëve përcaktohen në fazën e dytë të pjesëtimit”*.

Pavarësisht argumentave zgjerues dhe të shtjelluar, në mënyrë të hollësishme, në kërkesën e sipërcituar me shkrim, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë, me vendim të ndërmjetëm të seancës gjyqësore të datës 11.02.2015 ka vendosur sërish t’ a rrëzojë një kërkesë të tillë, me arsyetimin se një kërkesë e tillë është e pabazuar në ligj dhe në prova.

7. Në seancën gjyqësore pasardhëse të datës 16.01.2015, avokati i të paditurit Spiro Çabiri ka kërkuar riçeljen e hetimit gjyqësor të çështjes për shqyrtimin e llogarive financiare ndërmjet bashkëpronarëve, në bazë të nenit 304 të K.Pr.Civile, duke i bërë me dije Gjykatës së Shkallës së Parë në këtë drejtim se domosdoshmëria e hetimit gjyqësor të këtij momenti buron edhe nga vendimi gjyqësor i formës së prerë “Për fazën e parë të pjesëtimit” Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, në faqen 5 të të cilit, në lidhje me pretendimet e të paditurit Spiro Çabiri në kundërpadinë e paraqitur gjatë fazës së parë, gjykimi i të cilës është pushuar për shkak të mosparaqitjes së tij, është arsyetuar se: *“Sendi objekt pjesëtimi i nënshtrohet pjesëtimit me të gjithë vlerën reale të tij, ndërsa pretendimet e palëve në lidhje me investimet apo përmirësimet dhe mirëmbajtjen që i është bërë pronës i nënshtrohen shqyrtimit në fazën e dytë të pjesëtimit sipas neneve 371 dhe 372 të K.Pr.Civile”*. Edhe kjo kërkesë e të paditurit, përsëri është rrëzuar nga Gjykata e Shkallës së Parë, me arsyetimin se nuk janë kushtet e kërkuara nga neni 304 i K.Pr. Civile.

**8. Në përfundim të gjykimit, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë, me vendimin nr. 371, datë 14.04.2015, ka vendosur:**

*“Pranimin e kërkesë-padisë.*

*Pjesëtimin e sendit, pasurisë së paluajtshme Hotel-Bar-Restorant me sipërfaqe trualli 700 m<sup>2</sup>, i ndodhur ne lagjen nr.1 Sarandë, regjistruar në regjistrin hipotekor faqe 101, nr. indeksi 729, datë 14.11.1995, zonë kadastrale 8641 duke i dhënë fund bashkëpronësisë ekzistuese.*

*Hotel Bar Restoranti i lihet në pronësi paditësit Dhimitër Evangjeliu.*

*Detyrimin e paditësit Dhimitër Evangjeliu t'i paguajë të paditurit Spiro Çabiri, si kompensim për pjesën e tij, vlerën 46 000 Euro.*

*Detyrimin e paditësit Dhimitër Evangjeliu t'i paguajë të paditurit Vangjel Shtuka, si kompensim për pjesën e tij, vlerën 46 000 Euro.*

*Urdhërohet dërgimi i këtij vendimi në ZVRPP Sarandë për regjistrim.*

*Shpenzimet gjyqësore i ngarkohen në mënyrë të barabartë paditësit dhe të paditurve”*.

**Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë ka arsyetuar:”** ...Në rastin objekt gjykimi, sendi që do të pjesëtohet është send i paluajtshëm, Hotel-Bar Restorant, ndaj përveç rregullave të mësipërme gjykata mban parasyshe edhe rregullimin e veçantë ligjor të parashikuar nga Nenet 369-374 të Kodit të Procedurës Civile, që përbëjnë dhe bazën procedurale për realizimin e pjesëtimit gjyqësor.

Në fazën e parë të pjesëtimit gjyqësor të zhvilluar nga kjo gjykatë, me vendimin e dt.26.10.2010 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Gjirokastrë, i cili është lënë në fuqi me vendimin nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë është vendosur: Lejimi i pjesëtimit të pasurisë së



paluajtshme “Hotel-Bar Restorant” me sipërfaqe trualli 700 m<sup>2</sup> i ndodhur në lagjen nr.1 Sarandë, regjistruar në regjistrin hipotekor nr.2, faqe 101, nr. Indeksi 729, datë... mes bashkëpronarëve Dhimitër Evangjeliu duke i takuar 9/10 (90%) pjesë ideale dhe Spiro Çabiri e Vangjel Shtuka duke iu takuar 1/10 (secilit 1/20 (5%) pjesë ideale në këtë pasuri.

Pasi ky vendim i fazës së parë mori formë të prerë, gjykata zhvilloi fazën e dytë të pjesëtimit. Gjatë gjykimit i padituri Spiro Çabiri ka kërkuar që pjesëtimi i sendit të mos bëhet sipas neneve 199 e 207 të Kodit Civil, pasi çështja rregullohet sipas marrëveshjes me dispozitat e shoqërisë së thjeshtë.

I padituri edhe gjatë fazës së dytë të pjesëtimit parashtroi vlerësime dhe kërkime në lidhje me bashkëpronësinë dhe pjesëtimit të fazës së parë, ndërkohë që çdo pretendim në lidhje me bashkëpronësinë, pjesët takuese, sendet që do të pjesëtohen është zgjidhur me vendim të formës së prerë me vendimet nr. 241, datë 05.09.2005 dhe nr.236, date 20.05.2011, i Gjykatës së Apelit Gjirokastrë çka përbëjnë gjë të gjykuar për gjykatën.

Kushtëzuar nga natyra e mosmarrëveshjes objekt gjykimi, në seancë gjyqësore gjykata mbi përcaktimet e nenit 224/a, 225 të K.Pr.Civile ka vendosur marrjen e provës me ekspert duke kërkuar prej palëve ndërgjyqëse që të përcaktojnë çështjet për të cilat eksperti duhet të jepte përgjigje. Pala e paditur në seancën e datës 10.09.2014 ka kërkuar caktimin e një eksperti vlerësues të pasurive të paluajtshme dhe të një eksperti kontabël me pretendimin se në hotel ka shumë pasuri si orendi, sende të tjera të cilat duheshin vlerësuar.

Gjykata ka rrëzuar kërkesën për caktimin e një eksperti kontabël për të bërë vlerësimin e sendeve të luajtshme, pasi sikurse edhe në vendimin nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë përmendet se pajisjet e hotelit janë sende të luajtshme për të cilat nuk është kërkuar pjesëtimi dhe nuk janë objekt i këtij gjykimi.

Gjykata, bazuar në sa më sipër dhe në nenin 224/a e vijues të Kodit të Procedurës Civile si dhe nenet 207 e vijues të Kodit Civil, caktoi ekspertin e pavarur për vlerësimin e pasurive të paluajtshme për të kryer ekspertimin vlerësues të pasurisë së paluajtshme objekt gjykimi.

Eksperti duhet të përgjigjej nëse ekzistonte mundësia që sendi objekt pjesëtimi të ndahej në natyrë, sipas pjesëve takuese të përcaktuara në fazën e parë të pjesëtimit pa humbur funksionin dhe qëllimin e tij dhe nëse po, sa variante të mundshme ekzistonin. Në rast se nuk ekzistonte mundësia e pjesëtimit të sendit në natyrë, cila do ishte vlera në tërësi e sendit referuar çmimeve të tregut dhe sa do të ishte vlera në para e pjesës takuese të secilit bashkëpronar.

Në Aktin e Ekspertimit, eksperti ka konkluduar se banesa objekt pjesëtimi nuk mund të ndahet në natyrë sipas pjesëve takuese të përcaktuar në fazën e parë të pjesëtimit, pasi humbiste funksionin dhe qëllimin e tij. Kjo, pasi projekti i ndërtimit nuk e mundëson shfrytëzimin pjesor të hotelit dhe nuk ka mundësi teorike dhe praktike funksionimi për destinacionin e projektuar. Për këto arsye, eksperti ka arritur në përfundimin se nuk mund të ketë asnjë variant pjesëtimi të sendit në natyrë. Bazuar në sa më sipër, Gjykata çmon se nuk ka vend për hartimin e një projekt pjesëtimi përsa kohë që sendi nuk mund të ndahet në natyrë.

Eksperti, duke marrë në konsideratë vendndodhjen e Hotel-Bar Restorant, vlerën e tregut të zonës si dhe kushtet aktuale të sendit (shih fotot bashkëngjitur Aktit të Ekspertimit), ka arritur në përfundimin se vlera e pasurisë është 920.000 Euro. Pjesa e bashkëpronësisë e paditësit Dhimitër Evangjeliu është vlerësuar në shumën 828.000 Euro, pjesa e bashkëpronësisë së të paditurit Spiro Çabiri prej 5% është vlerësuar në shumën 46.000 Euro dhe pjesa e bashkëpronësisë së të paditurit Vangjel Shtuka është vlerësuar në shumën 46.000.

Më tej, Gjykata në pjesëtimin e sendit në bashkëpronësi mban në konsideratë parashikimet e nenit 207 të Kodit Civil, sipas paragrafit të parë, fjalia e dytë e të cilit: “Pjesëtimi i sendit të përbashkët bëhet me ndarjen e tij në natyrë sipas pjesëve që kanë bashkëpronarët, në qoftë se kjo ndarje është e mundshme dhe nuk dëmton qëllimin përkatës të sendit. Pabarazia e pjesëve, që rezulton nga ndarja në natyrë kompensohet me një shpërblim në para”.

Gjykata thekson se në rastin konkret, siç rezulton edhe nga Akti i Ekspertimit, sendi nuk mund të pjesëtohet pa e humbur funksionin dhe qëllimin e tij, çka do të thotë se ai nuk mund të pjesëtohet në natyrë.

Edhe pse gjatë përcaktimit të bashkëpronarëve dhe pjesëve të tyre takuese është kryer një ekspertim vlerësues nga Gjykata e Apelit, i padituri në fazën e dytë të pjesëtimin ka kërkuar rikryerjen e ekspertimit për të përcaktuar se sa është pjesa e secilit bashkëpronar në bazë të investimit të kryer dhe cila është shuma që duhet t’i japin njëri tjetrit si detyrim për pjesën në bashkëpronësi. Riçelja e hetimit gjyqësor s’është lejuar nga gjykata, pasi çështjet për të cilat u kërkua riçelja e hetimit janë marrë në shqyrtim në gjykimet e mëparshme.

Gjykata, duke iu referuar edhe kërkit të palës paditëse në diskutimin përfundimtar që është e gatshme të mbajë sendin dhe të bëjë kompensimin në para të pjesës së bashkëpronarëve të tjerë, çmon se ndodhet përpara kushteve të parashikuara nga paragrafi i tretë dhe i katërt i nenit 207 të Kodit Civil, sipas të cilëve: “...gjykata, kur disa nga bashkëpronarët e kërkojnë, mund të urdhërojë që sendi t’u lihet këtyre, duke i detyruar që t’i paguajnë bashkëpronarët, i cili kërkon pjesëtimin, vleftën e pjesës së tij, sipas mënyrës dhe brenda afateve të caktuara në vendimin gjyqësor. Kur sendi që nuk mund të ndahet në natyrë është shtëpi banimi, gjykata ia lë në pjesë, në kushtet e sipërtreguara, atij nga bashkëpronarët që banon në atë shtëpi ose ka nevojë më shumë se të tjerët për atë sipërfaqe banimi”.

Në përcaktimin se cilit prej bashkëpronarëve i duhet lënë Hotel-Bar Restoranti, Gjykata iu referua jo vetëm kërkit të palës paditëse, por edhe pjesës takuese të secilit bashkëpronar.

Gjykata vlerëson se sendi objekt gjykimi duhet lënë në pronësi të paditësit Dhimitër Evangjeli duke e detyruar këtë të fundit të kompensojë të paditurit Spiro Çabiri dhe Vangjel Shtuka në vleftën e pjesës së tyre, për sendin në bashkëpronësi.

Nga ana tjetër, të drejtat e të paditurve si bashkëpronarë të sendit mbrohen duke u kompensuar me vlerën e pjesës së tyre takuese, sipas nenit 207 të Kodit Civil.

Lidhur me mënyrën e pagimit të vlerës kompensuese Gjykata çmon se ajo duhet t’u paguhet të paditurve në një këst të vetëm, në momentin e kërkit të shumës nga ana e tyre si kreditorë me marrjen e vendimit formë të prerë. Gjykata vlerëson se pagimi i menjëhershëm në një këst të vetëm i vlerës në para të pjesës takuese të të paditurve është pjesë e kompensimit të plotë të pjesës së tyre...”.

**9. Kundër vendimit të Gjykatës së Rrethit** Gjyqësor ka paraqitur ankim i padituri Spiro Çabiri duke kërkuar “*prishjen e këtij vendimi dhe të vendimit të datës 30.03.2015 të gjyqtarit të vetëm dhe kthimin e çështjes për rigjykim*”, për këto shkaqe:

- Gjyqtarja e vetme që gjykoi kërkesën time për përjashtimin e trupit nuk e ka bazuar vendimin në kërkesën dhe parashtrimet tona. Kërkesat tona për përjashtimin e trupit gjykues u bënë në gjykimin e çështjes pa iu dhënë fund hetimit gjyqësor të çështjes dhe iu kërkua trupit gjykues që në zbatim të neneve 371, 372 të K. Pr. Civile dhe nenit 207/2 të Kodit Civil të thirrej eksperti për të dhënë mendim në lidhje me llogaritë ndërmjet bashkëpronarëve për shkak të marrëdhënieve të bashkëpronësisë. I kërkua gjykatës që për këtë çështje të bëhej e mundur thirrja personalisht e të paditurit Vangjel Shtuka për

zgjidhjen e llogarive. I kërkuam trupit gjykues në seancën e diskutimit përfundimtar riçeljen e hetimit gjyqësor për zgjidhjen e çështjes në bazë të nenit 304 të K.Pr.Civile, por edhe kjo kërkesë na u refuzua. Trupi gjykues i rrëzoi kërkesat tona me vendime të ndërmjetme, pa treguar shkakun e refuzimit të kërkesës, pra pa asnjë arsytim të shpallur në prezencën tonë në seancë gjyqësore, në kundërshtim me nenin 171/b të K. Pr. Civile.

- Në gjykimin e kërkesës për përjashtim gjyqtari nga gjyqtarja e vetme, në mënyrë të hollësishtme, sqaruam ku konsistonte njëanshmëria e qëndrimit të trupit gjykues në shqyrtimin e çështjes dhe përse kërkonim përjashtimin e trupit gjykues nga gjykimi. Kjo gjyqtare me vështirësi priti sa të parashtronim shkaqet e kërkesës, sepse menjëherë sa mbaruam parashtrimin e pretendimeve, pa u tërhequr, në mënyrë demonstrative shpalli vendimin se kërkesa rrëzohet.
- Shtojmë se kur është ngritur padia nga paditësi në vitin 2002, kjo gjyqtare ka qenë anëtare e trupit prej 3 gjyqtarësh që ka vendosur rrëzimin e padisë së paditësit për njohjen e pronësisë, kurse tani kjo gjyqtare tjetërsohet në bindjet e saj dhe nuk pranon që gjykata që gjykon çështjen ta zgjidhë atë sipas ligjit. Meqënëse jemi para një qëndrimi haptazi të njëanshëm të trupit gjykues në favor të paditësit, vendimi i gjyqtarit të vetëm për rrëzimin e kërkesës për përjashtimin e këtij trupi gjykues duhet të prishet.
- Në lidhje me zgjidhjen e çështjes në themel nga Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë është shkelur ligji. Në vendimin nr.812, datë 22.04.2004 të Gjykatës së Lartë arsyetohet gjerësisht se midis palëve ekzistojnë kushtet e shoqërisë së thjeshtë. Gjykata e Apelit Gjirokastrë që gjykoj çështjen pas dërgimit për rigjykim të çështjes nga Gjykata e Lartë, në vendimin nr.241, datë 05.09.2005, ka arsyetuar për ekzistencën e një shoqërie të thjeshtë dhe se paditësi ka dhënë shumën e lekëve, minimalisht të pranuar edhe nga i padituri Vangjel Shtuka. Pikërisht për këtë gjykata e faktit nuk ka analizuar drejt faktin se nga rrjedh bashkëpronësia e pretenduar. Në paragrafin e shtatë të faqes 4, Gjykata e Apelit, pasi është shprehur në paragrafin e 6-të se i padituri Vangjel Shtuka i ka mohuar paditësit bashkëpronësinë në masën 90/100 mbi sendin e përbashkët të përfshirë në kapitalin e shoqërisë së thjeshtë, ka argumentuar se paditësi ka të drejtë për të kërkuar që të detyrohen të paditurit t'a njohin bashkëpronar në pjesën përkatëse prej 90/100, të pranuar në akt-marrëveshje nga të dy palët pjesëmarrëse të saj. Kërkesa e paditësit kufizohet vetëm me njohjen e bashkëpronësisë në masën 90/100 dhe nuk është kërkuar likuidimi i shoqërisë dhe ndarja e pasurisë së ortakëve në zbatim të nenit 1102 të Kodit Civil. Ky arsytim i Gjykatës se Apelit justifikon se përse nuk ka vënë në diskutim në vendimin gjyqësor aktet e ekspertimit të kryera në gjykim dhe të gjitha provat e tjera të administruara në dosjen gjyqësore dhe sidomos pretendimin e paditësit për shumën që ai këmbëngul që ka investuar në ndërtim për plotësimin e detyrimit.
- Është e vërtetë që ka marrë formë të prerë vendimi i Gjykatës së Apelit që ka njohur pronar paditësin për 90/100 të objektit sipas marrëveshjes midis palëve, por ka marrë formë të prerë edhe pjesa përshkruese e arsyetuese e këtij vendimi kur thekson se paditësi është bashkëpronar edhe për aq sa pranon i padituri.
- Megjithëse neni 207/2 i Kodit Civil parashikon zgjidhjen e llogarive në sendin në bashkëpronësi dhe janë detyruese për gjykatën nenet 371 dhe 372 të K. Pr. Civile në fazën e dytë të pjesëtimit, çuditërisht trupi gjykues me një qëndrim shumë të prerë dhe shumë të ashpër refuzoi zbatimin e tyre, me arsyetimin se çështja e llogarive është zgjidhur me vendime gjyqësore të tjera, por se cilët janë këto vendime nuk i tregon në arsyetimin e vendimit objekt ankimimi. Eksperti Haxhi Musai, i thirrur në gjykatë thotë ndryshe, se janë

kryer ndërtime dhe përmirësime në objekt disa herë, por atij nuk i është bërë pyetja se sa është vlera e ndërtimeve, por vetëm sa është vlera e shitjes dhe në këtë mënyrë janë evituar llogaritë midis palëve. Gjithashtu eksperti nuk ka paraqitur variante të pjesëtimit.

- Gjykata megjithëse ka bashkuar me dosjen në gjykim dosjen civile të vitit 2005 që lidhet me vendimin nr.214 të Gjykatës së Apelit nuk i shtron detyra ekspertit për vlerën e sendit, megjithëse është kërkuar nga palët në gjykim. Gjykata, në fazën e dytë të pjesëtimit, duke qenë se njohja e paditësit si bashkëpronar është bërë sipas marrëveshjes dhe jo detyrimit që rrjedh nga marrëveshja sipas vendimit nr.214, çështjen e llogarive bashkëpronarëve e zgjidh kur i jepet fund bashkëpronësisë. Aq më shumë kur në vendimin e Gjykatës së Apelit të vitit 2005, kur i është njohur pronësia paditësit, është theksuar se i njihet pronësia mbi 90/100 të sendit jo sipas kontributit të dhënë, por sipas marrëveshjes së shoqërisë dhe se kontributi do të zgjidhet kur do të pjesëtohet sendi ose do likuidohet 90/100 të pjesëve në bashkëpronësi, kur u nënshkrua marrëveshja, ose akoma më tej kur vetë paditësi ka pretenduar se ka investuar 13,3 milion lek, kur vlera e sendit është 43 milion lek dhe kontributi i paditësit llogaritet 32/100 të vlerës së sendit sipas pretendimit të tij të pa provuar.
- Në Gjykatë u thirr edhe Banka Kombëtare Tregtare Sarandë për një kredi prej 9.8 milion lek të reja që me gjithë interesa është paguar afër 15 milion lek. Është vërtetuar se kjo kredi është harxhuar për ndërtimin e hotelit nga Spiro Çabiri, por Gjykata këtë të vërtetë nuk e merr në shqyrtim si llogari midis palëve.
- Trupi gjykues në referim të nenit 207/3 të Kodit Civil arsyeton se sendi objekt gjykimi duhet të lihet në pronësi të paditësit Dhimitër Evangjeliu duke u detyruar të kompensojë bashkëpronarët e tjerë. Kjo zgjidhje bie ndesh me përmbajtjen e nenit 207/3 të Kodit Civil, pasi sendi që nuk mund të pjesëtohet në natyrë shitet në ankand dhe u lihet bashkëpronarëve të tjerë që nuk kanë kërkuar pjesëtimit, në rast se ata e kërkojnë, duke i paguar paditësit vlerën e pjesës takuese, por kur nuk i lihet në këto kushte sendi bashkëpronarit që kërkon pjesëtimit. Nuk mund të krahasohet zgjidhja e çështjes kur sendi është shtëpi banimi me hotelin, sepse shtëpia mund t'i lihet më shumë atij që ka nevojë për banim, qoftë edhe paditësit.

10. Gjatë gjyqimit në shkallën e dytë është konstatuar vdekja e të paditurit Vangjel Shtuka, shkak për të cilin, në bazë të nenit 199 të Kodit të Procedurës Civile, është vendosur zëvendësimi procedural i këtij të padituri, me trashëgimtarët e tij ligjorë, të cilët në bazë të dëshmisë së trashëgimisë ligjore Nr.115 Rep., Nr.100 Kol., datë 04.02.2016, janë shtetasit Millo Shtuka, Stiljan Shtuka dhe Kristi Shtuka.

**11. Mbi ankimin e të paditurit, Gjykata e Apelit Gjirokastër, me vendimin nr. 20-2016-589/364, datë 27.05.2016, ka vendosur:**

*“Prishjen e vendimit Nr. 371, datë 14.04.2015 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në po atë gjykatë me tjetër trup gjykues.*

*Kundër vendimit mund të bëhet rekurs në Gjykatën e Lartë brenda 30 ditëve nga e nesërmja e shpalljes. Për palët në mungesë, ky afat fillon nga e nesërmja e njoftimit të vendimit”.*

**Gjykata e Apelit Gjirokastër ka arsyetuar :** “...Gjykata e Apelit Gjirokastër, i vlerëson të drejta dhe të bazuara në ligj e në prova shkaqet ankimore për ekzistencën e shkeljeve procedurale, që



passjellin prishjen e vendimit të Gjykatës së Shkallës së Parë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim në po atë gjykatë dhe me tjetër trup gjykues, për arsyet e mëposhtme:

Ashtu si me të drejtë parashtrohet në shkaqet ankimore, Gjykata e Apelit çmon se Gjykata e Shkallës së Parë, në kundërshtim me ligjin dhe vendimin gjyqësor të formës së prerë “Për fazën e parë të pjesëtimit”, nuk ka marrë në shqyrtim gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, kërkesën e të paditurit Spiro Çabiri, si njëri prej bashkëpronarëve të sendit të paluajtshëm “Hotel Bar Restorant”, për zgjidhjen e llogarive ndërmjet bashkëpronarëve të këtij sendi.

Neni 371 i K.Pr.Civile përcakton në këtë drejtim se: “Kur palët deklarojnë se nuk kanë ankim ndaj vendimit të ndërmjetëm të përmendur në nenin 370 të këtij Kodi, bëhet shënim në procesverbalin gjyqësor, i cili nënshkruhet edhe nga palët ose përfaqësuesit e tyre. Në një rast të tillë si dhe në rastin kur vendimi i ndërmjetëm, që ka lejuar pjesëtimin, ka marrë formën e prerë, gjykata vazhdon gjykimin në fazën e dytë, duke marrë në shqyrtim kërkesat që mund të kenë bashkëpronarët për llogaritë që duhet të japin midis tyre dhe që rrjedhin nga marrëdhëniet e bashkëpronësisë”.

Duke mos shqyrtuar kërkesën e bashkëpronarit Spiro Çabiri për shqyrtimin e llogarive që ekzistojnë nga marrëdhënia e bashkëpronësisë ndërmjet tij dhe bashkëpronarëve të tjerë, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Sarandë gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, rezulton të ketë vepruar, për rrjedhojë, jo vetëm në kundërshtim me këto dispozita ligjore si dhe me vendimin gjyqësor të formës së prerë “Për fazën e parë të pjesëtimit” të datës 26.10.2010, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë, të lënë në fuqi me anën e vendimit Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, por edhe në kundërshtim me përmbajtjen e neneve 6 dhe 28 të K.Pr.Civile, pikërisht sepse ka refuzuar të shqyrtojë në themel një kërkesë të domosdoshme të fazës së dytë të pjesëtimit, prej së cilës varet zgjidhja në themel e mosmarrëveshjes së palëve ndërgjyqëse për pjesëtimin e këtij sendi të paluajtshëm. Pavarësisht se një kërkesë e tillë për shqyrtimin e llogarive është bërë nga bashkëpronari, i cili ka cilësinë e të paditurit në këtë gjykim, ajo duhet të konsiderohet pjesë përbërëse e objektit të padisë për pjesëtimin e sendit, pikërisht për shkak është përcaktuar si e tillë nga ligji, duke patur në konsideratë natyrën specifike të kësaj padie, për shqyrtimin e të cilës janë parashikuar rregullime të posaçme. Refuzimi, në kundërshtim me ligjin dhe vendimin e fazës së parë të pjesëtimit, për të marrë në shqyrtim kërkesën e të paditurit Spiro Çabiri për shqyrtimin e llogarive financiare ndërmjet bashkëpronarëve si dhe rrëzimi i kërkesave të përsëritura nga ana e këtij të padituri, gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, për kryerjen e ekspertimit kontabël apo riçeljen e hetimit gjyqësor në funksion të një kërkesë të tillë edhe pse nga ana e avokatit të të paditurit në kërkesat e bëra me shkrim në këtë drejtim janë përshkruar në mënyrë të hollësishme arsyet ligjore që justifikonin domosdoshmërinë e zgjerimit të hetimit gjyqësor të llogarive financiare ndërmjet bashkëpronarëve, ashtu si me të drejtë pretendohet në shkaqet ankimore, ka cënuar edhe parimin e paanësisë në këtë gjykim, pikërisht për shkak se ka krijuar dyshime objektive për dukjen e këtij trupi gjykues si të njëanshëm për të paditurin Spiro Çabiri.

Parimi i paanshmërisë në gjykim përbën një nga parimet themelore të procesit të rregullt ligjor, i përcaktuar si i tillë nga neni 42/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe neni 6 i Konventës Europiane Për të Drejtat e Njeriut.

Nga përmbajtja e procesverbalit të seancës gjyqësore të fazës së parë të pjesëtimit të datës 16.07.2010, (faqja 676 e dosjes gjyqësore) si dhe nga përmbajtja e Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë që i përket fazës së parë të pjesëtimit rezulton se në zbatim të nenit 371 të K.Pr.Civile, të jetë përcaktuar se llogaritë ndërmjet bashkëpronarëve do të shqyrtohen në fazën e dytë të pjesëtimit;

Pavarësisht se këto akte shkresore ndodhen në dosjen gjyqësore dhe pavarësisht se për më tepër, shqyrtimi i llogarive ndërmjet bashkëpronarëve është përcaktuar si një procedurë e detyrueshme



gjyqësore e fazës së dytë të pjesëtimit, kërkesa e bërë në këtë drejtim nga ana e të paditurit Spiro Çabiri, është refuzuar me pa të drejtë nga trupi gjykues që ka shqyrtuar në themel çështjen, duke mos ofruar garancitë procedurale të mjaftueshme për të përjashtuar çdo dyshim tek i padituri për njëanshmërinë e këtij trupi gjykues;

Në përbërjen e trupit gjykues që ka gjykuar fazën e dytë të pjesëtimit, rezulton që njëra prej anëtarëve të ketë qenë në përbërje të trupit gjykues që ka gjykuar edhe fazën e parë të pjesëtimit, e cila ndryshe nga sa është shprehur në vendimin e ndërmjetëm të datës 16.07.2010, të marrë gjatë fazës së parë të pjesëtimit, se çështja e llogarive ndërmjet bashkëpronarëve do të shqyrtohet në fazën e dytë të pjesëtimit, gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, ka kundërshtuar vetveten duke refuzuar shqyrtimin e një kërkesë të tillë në fazën e dytë të pjesëtimit, madje duke u shprehur në mënyrë konfuze, në pjesën arsyetuese të vendimit objekt ankimi se kjo çështje është shqyrtuar në gjykimet e mëparshme. Jo vetëm që ky trup gjykues nuk tregon se cili ka qenë ky gjykim i mëparshëm, që ka shqyrtuar një kërkesë të tillë të fazës së dytë të pjesëtimit, por mbi bazën e vendimit gjyqësor të fazës së parë të pjesëtimit dhe akteve shkresore të marra në shqyrtim gjatë kësaj faze, ku e pranishme ka qenë edhe një nga anëtarët e trupit gjykues që ka gjykuar edhe fazën e dytë të pjesëtimit rezulton për më tepër, se pretendimet e të paditurit Spiro Çabiri për investimet apo përmirësimet e bëra mbi sendin e paluajtshëm, objekt pjesëtimi, vërtetë kanë qenë ngritur në formën e kundërpadisë që në fazën e parë të pjesëtimit, por në lidhje me këtë kundërpadi, me vendimin e fazës së parë të pjesëtimit të datës 26.10.2010, të lënë në fuqi me anën e vendimit Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, është vendosur pushimi i gjykimit për shkak të mosparaqitjes, për shkaqe të arsyeshme të të paditurit kundërpaditës Spiro Çabiri.

Në lidhje me këtë moment procedural, Gjykata e Shkallës së Parë, gjatë fazës së dytë të pjesëtimit është treguar e pakujdesshme, duke u nxituar dhe duke mos u thelluar, ndoshta për shkak të përpjekjeve për respektimin e afatit të arsyeshëm në përfundimin e gjykimit të kësaj çështjeje, në vlerësimin e faktit se nëse pretendimet e ngritura në kundërpadinë, për të cilën është pushuar gjykimi, përbëjnë “gjë të gjykuar”, pasi po të lexohet me kujdes, në tërësinë e arsyetimit të tij, vendimi Nr.236, datë 20.05.2011 i Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, konstatohet se në faqen 5 të arsyetimit të këtij vendimi, në përgjigje të shkaqeve ankimore për pushimin e gjykimit të kundërpadisë është theksuar se pretendimet e palëve për investimet apo përmirësimet dhe mirëmbajtjen që i është bërë pronës, i nënshtrohen shqyrtimit gjyqësor në fazën e dytë të pjesëtimit sipas neneve 371 dhe 372 të K.Pr.Civile.

Në zbatim të vendimit nr.24, datë 12.11.2008 të Gjykatës Kushtetuese, “gjëja e gjykuar”, përfshin jo vetëm urdhërimet e dispozitivit të vendimit gjyqësor, por edhe vërtetimet e fakteve dhe zbatimin e së drejtës, të përcaktuara në pjesën përshkruese arsyetuese të vendimit dhe për rrjedhojë, zbatimi i normës juridike, nenit 371 të K.Pr.Civile, për shqyrtimin e pretendimeve për llogaritë e bashkëpronarëve të ngritura në kundërpadinë e pushuar, vetëm gjatë fazës së dytë të pjesëtimit dhe jo në fazën e parë të pjesëtimit, sipas vendimit gjyqësor të formës së prerë të fazës së parë të pjesëtimit, përbën “gjë të gjykuar” dhe jo e kundërta, sikundër ka arsyetuar Gjykata e Shkallës së Parë gjatë fazës së dytë të pjesëtimit në vendimin objekt ankimi;

Në arsyetimin e vendimit që ka rrëzuar kërkesën për përjashtim gjyqtari rezulton që gjyqtarja e vetme që ka shqyrtuar këtë kërkesë, jo vetëm që nuk i është referuar procesverbaleve të seancave gjyqësore të zhvilluara për të dy fazat e pjesëtimit si dhe vendimit gjyqësor të formës së prerë të fazës së parë të pjesëtimit, por në kundërshtim me ligjin, nenin 371 të K. Pr. Civile, i konsideron në të njëjtën mënyrë të gabuar, si “gjë e gjykuar” gjatë fazës së parë, pretendimet e të paditurit Spiro Çabiri gjatë fazës së dytë për shqyrtimin e llogarive ndërmjet bashkëpronarëve; e) Si objekt i vlerësimit të ofrimit të garancive të nevojshme për shmangien e çdo lloji dyshimi për

njëanëshmërinë e trupit gjykues, duhet të ishte edhe fakti, që mbi bazën e arsytimit të vendimit gjyqësor të Gjykatës së Shkallës së Parë të datës 26.10.2010 “Për fazën e parë të pjesëtimit”, që është dhënë edhe nga njëra prej anëtarëve të trupit gjykues që ka shqyrtuar edhe fazën e dytë të pjesëtimit, rezulton se sendi objekt pjesëtimi të jetë trajtuar, si në bashkëpronësinë e personave fizikë dhe jo si bashkëpronësi, në kushtet e ekzistencës së shoqërisë së thjeshtë, sipas urdhërimeve të vendimit gjyqësor të formës së prerë Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, që nuk rezulton të jetë marrë fare në analizë në përmbajtje të këtij vendimi. Cënimi i parimit të paanësisë në gjykim, sipas arsytimit të mësipërm përbën një shkak tjetër për prishjen e vendimit të Gjykatës së Shkallës së Parë dhe dërgimin e çështjes për rigjykim me tjetër trup gjykues, në zbatim të nenit 467/b të K. Pr. Civile. Jo vetëm për shkak se mosshqyrtimi i kërkesës për likudimin apo zgjidhjen e llogarive financiare ndërmjet bashkëpronarëve gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, e ka lënë të mangët hetimin gjyqësor në këtë drejtim, duke mos lejuar kryerjen e një hetimi gjyqësor të plotë dhe të gjithanshëm sipas nenit 14 të K.Pr.Civile, por edhe sepse akti i ekspertimit vlerësues, i marrë si provë gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, për ato konkluzione që janë dhënë në përmbajtje të tij edhe pa pjesën e shqyrtimit të marrëdhënieve financiare ndërmjet bashkëpronarëve, konsiderohet nga Gjykata e Apelit si me të meta thelbësore, bëhet e nevojshme përsëritja tërësore e hetimit gjyqësor në lidhje me fazën e dytë të pjesëtimit, duke garantuar zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor dhe në respektim të neneve 371, 372, 373 dhe 374 të K.Pr.Civile, që përcaktojnë rregullat e gjykimit të kësaj faze.

Akti i ekspertimit vlerësues i kryer nga eksperti Haxhi Musai, gjatë gjykimit në shkallë të parë, konsiderohet nga Gjykata e Apelit si me të meta thelbësore, pasi në përmbajtje të këtij akti ekspertimi, eksperti për përcaktimin e vlerës së pronës që i është nënshtruar pjesëtimit edhe pse përcakton si metodë për përlllogaritjen e kësaj vlere, atë të krahasimit të drejtpërdrejtë, që nënkupton të dhënat krahasuese të mbledhura nga kontrata e shitjes në qytetin e Sarandës për 3 muajt e fundit të vitit 2014, nuk rezulton të ketë referuar tek ndonjë kontratë shitjeje konkrete për ndonjë objekt të përafërt dhe të ndodhur në një zonë të përafërt, me atë ku ndodhet prona objekt gjykimi dhe as t’i ketë bashkëngjitur këtij akti ekspertimi ndonjë dokument konkret krahasues për përcaktimin e vlerës së tregut.

Gjithashtu, në mënyrë kontradikore me parimet e kësaj metode të zbatuar prej tij, në rastin konkret ekspertit vlerësues, rezulton të jetë referuar në aktin e tij të ekspertimit edhe tek Udhëzimi Nr.2, datë 06.08.2014 “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit nga Enti Kombëtar i Banesave për vitin 2014”, madje edhe pse pranohet si nga eksperti në këtë akt ekspertimi, apo provohet edhe gjykimet e mëparshme të zhvilluara ndërmjet palëve ndërgjyqëse se ky objekt “Hotel Bar Restorant” është ndërtuar para 20 viteve duke u mirëmbajtur dhe përshtatur disa herë në funksion të zhvillimit urban dhe turistik. Në kundërshtim me përmbajtjen e nenit 229 të K.Pr.Civile, Gjykata e Shkallës së Parë, qoftë edhe kryesisht, nuk ka vepruar për rregullimin e kësaj të mete thelbësore të aktit të ekspertimit vlerësues, por ka përfunduar hetimin gjyqësor, duke vlerësuar si provë një akt të tillë me këto të meta dhe duke mos kërkuar prej ekspertit sqarime për kontratat e shitjes, ku ai ishte referuar, apo duke mos vepruar kryesisht për marrjen me cilësinë e provave shkresore të këtyre kontratave të shitjes nga zyrat noteriale.

Në lidhje me mangësitë e hetimit gjyqësor, për shkak të mosshqyrtimit të kërkesës së të paditurit për zgjidhjen e llogarive ndërmjet bashkëpronarëve, Gjykata e Apelit çmon se përveç kryerjes së ekspertimit kontabël që në kundërshtim me ligjin është rrëzuar si kërkesë e bërë nga i padituri, në funksion të hetimit të marrëdhënieve financiare që kanë ekzistuar ndërmjet bashkëpronarëve, duhet edhe: a) Të lejohej i padituri Spiro Çabiri për të paraqitur prova shkresore në këtë drejtim, sidomos në lidhje me vlerën e ndërtimit apo investimet e kryera në këtë objekt. Një pjesë të këtyre

provave, ky i paditur i ka paraqitur në funksion të kundërpadisë, gjykimi i të cilës është pushuar gjatë fazës së parë të pjesëtimit dhe për rrjedhojë, Gjykata e Shkallës së Parë duhet t'ia kishte nënshtruar ato hetimit gjyqësor në fazën e dytë të pjesëtimit; b) Të hetohej për kredinë bankare të marrë pranë Bankës Kombëtare Tregtare Dega Sarandë, të thirrur jo pa qëllim, me cilësinë e personit të tretë në këtë gjykim, duke përcaktuar se për çfarë qëllimi është përdorur një kredi e tillë, shumën e detyrimit të paguar për llogari të kësaj kredie dhe kush e ka shlyer një detyrim të tillë; c) Të urdhërohej paraqitja personalisht, qoftë e paditësit, qoftë edhe e të paditurit, aktualisht të ndjerit Vagjel Shtuka për të marrë pohime sipas nenit 182 të K.Pr.Civile në lidhje me marrëdhëniet financiare që kanë ekzistuar ndërmjet bashkëpronarëve dhe që përfshijnë, në mënyrë të veçantë, pohimet për vlerën e ndërtimit sipas situacioneve apo preventivave përkatës të objektit "Hotel Bar Restorant", detyrimet e paguar në shtet për ndërtimin e këtij objekti, detyrimet ndaj të tretëve dhe masën e shlyerjes së tyre, mënyrën e financimit të këtij objekti, raportet financiare ndërmjet bashkëpronarëve në këtë financim si dhe investimet apo përmirësimet e bëra në vazhdimësi në këtë objekt, përveç sendeve të luajtshme, të cilat me vendimin gjyqësor të fazës së parë të pjesëtimit është pranuar se nuk janë objekt i këtij gjykimi dhe se nuk i nënshtrohen pjesëtimit; d) Të kërkohet prej palëve ndërgjyqëse, në përputhje me detyrimin e përcaktuar në nenet 3 dhe 12 të K.Pr.Civile, paraqitja e dokumentacionit të marrë pranë organeve tatimore apo organeve të tjera shtetërore, që vërtetojnë detyrimet e paguara ndaj të tretëve në lidhje me ndërtimin dhe vënien në funksionim të këtij objekti. Mangësitë e hetimit gjyqësor në drejtim të hetimit të rrethanave të sipërpërmendura, jo vetëm që rezultojnë nga mospëmbushja e kërkesave të neneve 371, 372 të K.Pr.Civile si dhe nenit 207/3 të Kodit Civil në lidhje me vlerësimin e llogarive apo marrëdhënieve financiare ndërmjet bashkëpronarëve gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, por hetimi gjyqësor i këtyre rrethanave, nuk është, nuk mund të përbëjë "gjë të gjykuar" në bazë të provave të marra gjatë këtij gjykimi, pasi: a) Në vendimin gjyqësor të formës së prerë Nr.241, datë 05.09.2005 të Gjykatës së Apelit Gjirokastër, në bazë të të cilit është vendosur përfundimisht njohja e bashkëpronësisë ndërmjet paditësit Dhimitër Evangjeliu dhe e të paditurve Vangjel Shtuka dhe Spiro Çabiri, në raportet 90% për paditësin dhe 10% për të paditurit, është arsyetuar se kjo bashkëpronësi, mbi objektin "Hotel Bar Restorant", është krijuar për shkak të ekzistencës së shoqërisë së thjeshtë sipas përcaktimeve të nenit 1074 të Kodit Civil dhe mbi bazën e akt-marrëveshjes së datës 06.12.1991 të lidhur ndërmjet paditësit Dhimitër Evangjeliu dhe të paditurit Vangjel Shtuka.

Në mënyrë të qartë, në këtë vendim është përcaktuar se pjesa prej 90% e paditësit në këtë pasuri është përcaktuar jo mbi bazën e kontributit të dhënë prej paditësit, por mbi bazën e marrëveshjes së datës 06.12.1991, që e përcaktonte në këtë përqindje pjesën e këtij ortakut të kësaj shoqërie të thjeshtë. Më konkretisht në këtë vendim është arsyetuar në këtë drejtim se: "Si konkluzion, në kushtet e ekzistencës së një shoqërie të thjeshtë, sendet e vëna në dispozicion të shoqërisë, konsiderohen se janë në bashkëpronësi të ortakëve, sipas pjesëve të përcaktuara nga ata vetë në ndarjen e kapitalit të shoqërisë. Duke qenë se i padituri Vangjel Shtuka i ka mohuar paditësit bashkëpronësinë në masën 90% mbi sendin e përbashkët të përfshirë në kapitalin e shoqërisë së thjeshtë, paditësi ka të drejtë për të kërkuar të detyrohen të paditurit, të njohin bashkëpronar në pjesën përkatëse prej 90%, të pranuar në akt-marrëveshjen nga të dy palët pjesëmarrëse në të". Gjithashtu, ajo që në të vërtetë përbën "gjë të gjykuar", në pjesën arsyetuese të këtij vendimi, sipas përcaktimeve të vendimit nr.24, datë 12.11.2008 të Gjykatës Kushtetuese, në kundërshtim me arsyetimin e bërë nga Gjykata e Shkallës së Parë në vendimin objekt ankimi është pranimi i faktit se likuidimi i shoqërisë dhe ndarja e pasurisë ndërmjet ortakëve nuk kanë qenë objekt i atij gjykimi, sipas kësaj mënyre arsyetimi: "Kërkesa e paditësit është e kufizuar vetëm tek njohja e

bashkëpronësisë. Likudimi i shoqërisë dhe ndarja e pasurisë së ortakëve në zbatim të nenit 1102 e vijues të Kodit Civil nuk është kërkuar dhe si e tillë mund të jetë objekt i një gjykimi tjetër, në rast të mosarritjes së ndonjë marrëveshjeje”. Neni 1102 i Kodit Civil, ku referon ky vendim gjyqësor i formës së prerë, përcakton pikërisht mënyrën e shqyrtimit të llogarive dhe marrëdhënieve financiare ndërmjet ortakëve të shoqërisë së thjeshtë, sipas të njëjtave kushteve që përcaktohen edhe nga nenet 371 dhe 372 të K. Pr. Civile gjatë fazës së dytë të pjesëtimit dhe për rrjedhojë, hetimi gjyqësor i llogarive apo marrëdhënieve financiare ndërmjet bashkëpronarëve nuk mund të konsiderohet, as në këtë aspekt, se përbën “gjë të gjykuar”. Duke pranuar bashkëpronësinë mbi sendin objekt pjesëtimi, si rrjedhojë e ekzistencës së shoqërisë së thjeshtë sipas marrëveshjes së datës 06.12.1991, rezulton se domosdoshmëria e hetimit gjyqësor të rregullimit të llogarive dhe detyrimeve ndaj të tretëve, për shkak të zhdukjes së bashkëpronësisë midis ortakëve, buron edhe nga neni 9 i kësaj marrëveshjeje; b) Edhe në përmbajtje të vendimit të fazës së parë të pjesëtimit të datës 26.10.2010 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Sarandë të lënë në fuqi me anën e vendimit Nr.236, datë 20.05.2011 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, jo vetëm që nuk rezulton të jenë vënë në diskutim këto rrethana që lidhen me shqyrtimin e llogarive apo marrëdhënieve financiare ndërmjet bashkëpronarëve, por përkundrazi është theksuar se hetimi gjyqësor i tyre duhet të realizohet gjatë fazës së dytë të pjesëtimit në përputhje me përmbajtjen e neneve 371 dhe 372 të Kodit Civil;

Hetimi gjyqësor i rrethanave për kredinë e marrë pranë Bankës Kombëtare Tregtare, Dega Sarandë, në mënyrë të veçantë nuk mund të konsiderohet gjithashtu se përbën “gjë të gjykuar”, në kuadër të shqyrtimit të llogarive ndërmjet bashkëpronarëve gjatë fazës së dytë të pjesëtimit...

Në funksion të shqyrtimit të këtyre kërkesave, Gjykata e Shkallës së Parë në rigjykim të çështjes duhet:

- Të lejojë të paditurin Spiro Çabiri që në përputhje me nenet 12 dhe 213 të K. Pr. Civile të paraqesë provat e pretenduara prej tij në drejtim të vlerës së ndërtimit, investimeve apo shpenzimeve të mirëmbajtjes, të pretenduara si të kryera prej tij, në vazhdimësi në sendin objekt pjesëtimi;
- Të urdhërojë kryerjen e ekspertimit kontabël për sqarimin e marrëdhënieve financiare ndërmjet bashkëpronarëve mbi bazën e provave që do të paraqiten në këtë drejtim;
- Të urdhërojë paraqitjen e provave shkresore prej palëve ndërgjyqëse apo të kërkojë marrjen e provave tek të tretët, në përputhje me përcaktimin e nenit 223 të K.Pr.Civile, në lidhje me sqarimin e qëllimit të dhënies apo destinacionin e përdorimit të kredisë bankare të marrë nga BKT, Sarandë, shumë e detyrimit të paguar për llogari të kësaj kredie dhe kush e ka shlyer një detyrim të tillë;
- Të urdhërojë të paditurin Spiro Çabiri, sipas përcaktimeve të neneve 3 dhe 12 të K.Pr.Civile, për paraqitjen e dokumentacionit të marrë pranë organeve tatimore apo organeve të tjera shtetërore, që vërtetojnë detyrimet e paguara ndaj të tretëve në lidhje me ndërtimin dhe vënien në funksionim të objektit “Hotel Bar Restorant”. Gjithashtu gjatë rigjykimit të çështjes, Gjykata e Shkallës së Parë në përputhje me nenin 229 të K. Pr. Civile, duhet të urdhërojë kryerjen e një akti të ri ekspertimi vlerësues, me qëllim përcaktimin e vlerës reale të sendit objekt pjesëtimi, duke përcaktuar më vete vlerën e këtij sendi, në kohën e ndërtimit dhe në kohën e krijimit të bashkëpronësisë dhe më vete vlerën e investimeve të kryera në vazhdimësi mbi këtë send. Për vlerësimin me objektivitet të çmimeve të tregut të shitjes së pronave të njëjtës natyrë dhe në të njëjtën zonë në qytetin e Sarandës ...

**12. Kundër vendimit të Gjykatës së Apelit ka paraqitur rekurs pala paditëse Dhimitër Evangjeliu më datë 28.06.2016, dhe duke kërkuar: “Prishjen e vendimit nr.20-2016-589/364,**



datë 27.05.2016 dhe lënien në fuqi të vendimit 371, dt. 14.04.2015 i Gjykaës së Rrethit Gjyqësor Sarandë”, ka parashtruar:

- Palët ndërgjyqëse janë bashkëpronarë të një Hotel-Bar-Restorant me sipërfaqe të përgjithshme trualli 700 m<sup>2</sup>, ndodhur në lagjen nr.1, Sarandë, e regjistruar në regjistrin Hipotekor nr.2, faqe 101, nr. Indeksi 729, dt.14.11.1995.
- Në vitin 2005 kjo pasuri në bashkëpronësi të palëve ndërgjyqëse është vendosur si garanci për personin e tretë BKT Dega Sarandë, sipas kontratës së hipotekimit dt.18.03.2005.
- Interesi i ligjshëm i paditësit në kërkimin e tij sipas objektit të padisë buron nga Vërtetimi i pronësisë, gjithashtu edhe nga vendimi gjyqësor i fazës së parë të pjesëtimit.
- Aktualisht kemi një vendim të Gjykatës së Apelit Girokastër me nr.236, datë 20.05.2011. (i formës së prerë), i cili ka marrë në shqyrtim për shkak të detyrimeve të mirëpërcaktuara në K.Pr.Civile rrethin e bashkëpronarëve, pronën që i nënshtrohet pjesëtimit dhe pjesët takuese të bashkëpronarëve. Faza e parë e pjesëtimit është ndërmarrë në përputhje me ligjin pasi ka përcaktuar qartë (tre) elementë të rëndësishëm, që janë: Rrethi i bashkëpronarëve që do të marrin pjesë në pjesëtimin e sendit të paluajtshëm; Në çështjen në shqyrtim rezulton se përveç palëve ndërgjyqëse nuk ka bashkëpronarë të tjerë dhe në këtë kuptim vendimi i gjykatës së rrethit nuk mund të çenohet. Rrethi i sendeve në bashkëpronësi që do t'i nënshtrohen pjesëtimit gjyqësor; (iii) Pjesët ideale të secilit bashkëpronar mbi sendin e përbashkët. Në këto rrethana prapësimet e palës së paditur lidhur me këto tre elemente të vendosura tashmë me një vendim të formës së prerë të gjykatës nuk marrin asnjë rëndësi në këtë gjykim.Po kështu asnjë rrethanë e re nuk ka ndodhur që nga koha e marrjes së vendimit me nr.236, datë 20.05.2011 nga ana e Gjykatës së Apelit Gjyrokastër, përveç faktit se është bërë zëvendësimi procedural i njërit nga të paditurit që ndërroi jetë me trashëgimtarët e tij ligjorë.
- Përpjekja për ta paraqitur pronën si pronë të ndonjë shoqërie tregtare vjen në kundërshtim me ligjin, pasi ky gjykim ka nisur prej shumë vitesh dhe është lidhur me vendim të formës së prerë, sipas të cilit bashkëpronarë të pronës janë palët ndërgjyqëse me pjesët që janë përcaktuar nga gjykata dhe aktiviteti tregtar që ata mund të ushtronin së bashku nuk ka lidhje me të drejtën e bashkëpronësisë mbi objektin në gjykim dhe as nuk mund të merret sot në shqyrtim nga gjykata duke iu referuar ligjeve të sotme, pasi ai gjykim (gjykimi ku është marrë vendimi me nr.236, datë 20.05.2011 i Gjykatës së Apelit Gjyrokastër) është iniciuar nga palët para më shumë se dymbëdhjetë vitesh.
- Lidhur me fazën e dytë të pjesëtimit në natyrë të një pasurie të paluajtshme, ky gjykim merr në shqyrtim kërkesat që mund të kenë bashkëpronarët, mundësinë e ndarjes në natyrë të objektit pa çenuar anën e tij funksionale si dhe vlerën e tij. Në kushtet kur paditësi është pronar mbi 1/9 pjesë ideale të pronës objekt gjykimi, ka kërkuar që prona t'i lihet atij në pronësi si dhe fakti se i padituri Spiro Çabiri ka 1/20 pjesë ideale mbi pronën dhe Millo Shtuka, Stiljan Shutka, Kristi Shutka kanë të tre 1/20 pjesë ideale mbi pronën, gjykata me të drejtë ka vendosur t'ia lënë atë në pronësi paditësit, duke urdhëruar atë që të kompensojë të paditurit për pjesët e tyre ideale. Po kështu kjo pronë nisur nga pjesët ideale që secili nga të paditurit ka sipas përfundimeve të arritura dhe nga eksperti i caktuar nga gjykata, nuk mund të ndahet në natyrë pa prishur anën e saj funksionale dhe në këto rrethana gjykata me të drejtë ka disponuar duke ia lënë sendin në pronësi paditësit.
- Lidhur me masën e kompensimit të të paditurve për pjesët e tyre ideale, gjykata ka urdhëruar kryerjen e një akti ekspertimi duke urdhëruar vlerësimin e pronës me çmimet e tregut sot dhe në këto rrethana masa e kompensimit për secilin nga të paditurit prej 46000



Euro për secilin është në përputhje të plotë me të drejtën e tyre për të përfituar vlerën e plotë e të drejtë për pjesën e tyre të pronësisë mbi këtë objekt.

**13. Pala e paditur Spiro Çabiri më datë 19.08.2016, ka paraqitur kundërrekurs, në të cilin parashtron se :**

- Rekursin e palës paditëse kundër vendimit civil datë 27.05.2016 e quajmë të pa drejtë dhe brenda afatit ligjor e kundërshtojmë për arsyet e mëposhtme.
- Pala paditëse me rekursin e paraqitur jep leksione bashkëpronësie dhe nuk tregon përse është i pa drejtë vendimi gjyqësor që kundërshtohet me recurs.
- Vendimi i Gjykatës së Apelit që kthen çështjen për shqyrtim në shkallë të parë, është i bazuar në ligj. Gjykata e Shkallës së Parë me dashje ka shkelur ligjin në zgjidhjen e çështjes. Gjykata e Apelit në mënyrë të plotë, të hollësishme, objektive dhe të drejtë e në pajtim me ligjin ka analizuar çdo shkelje të ligjit në zgjidhjen e çështjes.

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

14. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, referuar akteve dhe provave që janë administruar në dosjen gjyqësore dhe të cilat i janë nënshtruar hetimit gjyqësor, por pa i hyrë analizës dhe vlerësimit të tyre, vlerëson se rekursi i paraqitur nga pala paditëse Dhimitër Evangjeliu përmban shkaqe nga ato të parashikuara nga neni 472 i Kodit të Procedurës Civile që e bëjnë të cënueshëm vendimin e apelit.

15. Paraprakisht vlen të evidentohet fakti i ndryshimeve ligjore që ka pësuar Kodi i Procedurës Civile me ligjin nr. 44/2021, botuar në fletoren zyrtare në datën 14 Maj 2021 dhe që kanë hyrë në fuqi në datën 29 Maj 2021. Në nenin 32 të ligjit nr.44/2021, mbi dispozitat tranzitore parashikohet se,“... 2.Rekuret e paraqitura, por ende të pashqyrtuara, konsiderohen të pranueshme nëse plotësojnë parashikimet e ligjit në fuqi në kohën e depozitimit të tyre.” Në rastin e rekurseve të cilat janë depozituar dhe regjistruar përpara datës së hyrjes në fuqi të këtyre ndryshimeve, në funksion edhe të garantimit të të drejtave të palëve ndërgjyqëse, për efektet e pranueshmërisë së rekursit mbahet parasysh ligji i kohës së regjistrimit të tyre. Në referim të ligjit të sipërcituar rezultojnë të ketë ndryshuar edhe mënyra e operimit të Kolegjit Civil, në atë kuptim që parimisht shqyrtimi i rekursit kryhet mbi bazë dokumentash nga trupi gjykues në dhomë këshillimi, pasi më herët relatori i çështjes ka vendosur datën dhe orën e gjykimit të saj. Përfundimisht, Kolegji vendos të kalojë çështjen në seancë dëgjimore në prani të palëve vetëm kur Kolegji vlerëson se çështja paraqet rëndësi nga pikëpamja e së drejtës për njësimin ose zhvillimin e praktikës gjyqësore, si dhe kur nisur nga problematikat e parashtruara apo për shkak të kompleksitetit të çështjes është e domosdoshme dëgjimi i palëve. Në çdo rast, referuar ndryshimeve që ka pësuar Kodi i Procedurës Civile në nenin 485 të tij, në dhomë këshillimi apo në seancë dëgjimore, Kolegji ka të drejtë të disponojë në një nga mënyrat e caktuara në këtë dispozitë. Në këtë kuptim dhe referuar edhe dispozitës së sipërcituar, nenit 32 të ligjit nr. 44/2021, pavarësisht kohës së regjistrimit të rekursit, Kolegji, ndër të tjera, sa i takon formimit të trupit gjykues, procedurës së gjykimit si dhe mënyrës sesi disponon me vendimmarrjen e saj, i referohet dispozitave që janë aktualisht në fuqi.

16. Kolegji paraprakisht vlen të evidentojë faktin se çështja, për nga objekti dhe ecuria procedurale paraqet shkaqe të veçanta, të cilat i japin përparësi gjykimit të saj jashtë rendit kronologjik, në përputhje me KPC dhe kriteret e përcaktuara në Vendimin nr. 78, datë 30.5.2019 të Këshillit të Lartë Gjyqësor, “Për kalendarin e shqyrtimit të çështjeve në Gjykatën e Apelit”.

17. Duke iu rikthyer çështjes objekt gjykimi, Kolegji vlerëson se, gjykata e apelit nuk ka kuptuar drejt natyrën e çështjes dhe shkakun e konfliktit midis palëve ndërgjyqëse.

Ligjvënësi e ka rregulluar institutin e bashkëpronësisë si një nga format e shfaqjes së të drejtës së pronësisë dhe ka përcaktuar qartë kuptimin e saj. Bashkëpronësia, në kuptimin e së drejtës materiale, nuk është gjë tjetër veçse një formë e veçantë e shfaqjes së të drejtës së pronësisë, ku dy ose më shumë persona ushtrojnë këtë të drejtë bashkërisht mbi një ose disa sende, si dhe mbi të drejtat reale të lidhura me to.

Në referim të nenit 200/ç të K.Civil, çdo bashkëpronar, i cili pretendon se ka në bashkëpronësi një send me persona të tjerë, ka të drejtë të kërkojë pjestimin e tij. Kjo është një e drejtë absolute që ka çdo bashkëpronar mbi sendin në bashkëpronësi, e cila nuk mund të kufizohet për asnjë arsye dhe mund të realizohet në çdo kohë.

18. Ligjvënësi ka përcaktuar qartë që pikërisht gjykimi i pjestimit gjyqësor të sendit të paluajtshëm në bashkëpronësi kalon në dy faza.

*Faza e parë* konsiderohet si një nga fazat më të vështira dhe më të rëndësishme të pjestimit gjyqësor, pasi në këtë fazë lindin probleme nga më të ndryshmet të karakterit juridik dhe praktik, gjatë shqyrtimit të së cilës gjyqtari duhet të jetë shumë i kujdesshëm, pasi duhet të përcaktojë qartë 3 (tre) elementë të rëndësishëm, që janë: (i) Rrethi i bashkëpronarëve që do të marrin pjesë në pjestimin e sendit të paluajtshëm; (ii) Rrethi i sendeve në bashkëpronësi që do t'i nënshtrohen pjestimit gjyqësor; (iii) Pjesët ideale të secilit bashkëpronar mbi sendin e përbashkët. Mospërcaktimi i saktë dhe i qartë i këtyre tre elementëve bën që faza e parë e gjykimit për pjestimin e sendit në bashkëpronësi të jetë e cënueshme dhe jo konform ligjit (sa më sipër parashikohet qartë në nenet 370, 371 të K.Pr.Civile).

*Faza e dytë* është pikërisht ajo në të cilën gjykata merr në shqyrtim kërkesat që mund të kenë bashkëpronarët për pjesët takuese, si dhe llogaritë që duhet të japin midis tyre, të cilat rrjedhin nga marrëdhëniet e bashkëpronësisë mbi sendin objekt pjestimi gjyqësor.

19. Neni 372 i K.Pr.Civile përcakton shprehimisht se: “Gjykata vendos edhe për marrëdhëniet financiare të palëve për shkak të bashkëpronësisë”. I njëjti rregull për domosdoshmërinë e shlyerjes së detyrimeve që bashkëpronarët kanë ndaj njëri-tjetrit gjatë fazës së dytë të pjesëtimit përcaktohet edhe nga dispozita materiale, neni 207/3 i Kodit Civil, sipas këtij formulimi: “Kur sendi i përbashkët nuk mund të ndahet në natyrë, gjykata urdhëron që ai të shitet në ankand dhe vlefata e tij të ndahet ndërmjet bashkëpronarëve, sipas pjesëve përkatëse, duke llogaritur edhe shumat që ata duhet t'i paguajnë njëritjetrit, për shkak të marrëdhënies së bashkëpronësisë”. Nga interpretimi gramatikor dhe sistematik i dispozitave të sipërcituara, rezulton se kërkesa për shqyrtimin e llogarive financiare që rrjedhin nga marrëdhënia e bashkëpronësisë ndërmjet bashkëpronarëve të një sendi të paluajtshëm është pjesë e domosdoshme e padisë së pjesëtimit të këtij sendi dhe se një kërkesë e tillë mund të shqyrtohet vetëm gjatë fazës së dytë të pjesëtimit, pra kur faza e parë e pjesëtimit ka përfunduar me vendim gjyqësor të formës së prerë.

Një konkluzion i tillë, që rezulton nga interpretimi i dispozitave ligjore të sipërcituara rezulton të jetë mbajtur parasysh, si nga gjykata e shkallës së parë, ashtu edhe nga Gjykata e Apelit gjatë fazës së parë të pjesëtimit.

Gjatë fazës së parë të pjesëtimit është vendosur që sendi i cili është objekt pjesëtimi është në emër të personave fizikë e si i tillë do të pjesëtohet.

Në këto kushte, lidhur me këtë gjykim, nuk mund të ngrihen pretendime se jemi përpara rastit të likuidimit të shoqërisë së thjeshtë, pasi nuk kemi të bëjmë me ndarje të kuotave, por me pjesëtim të një sendi konkret dhe as të ndryshohet natyra juridike e padisë në shqyrtim.

Çdo pretendim në lidhje me bashkëpronësinë, pjesët takuese, sendet që do të pjesëtohen është zgjidhur me vendim të formës së prerë me nr.236, datë 20.05.2011, i Gjykatës së Apelit Gjirokastrë, çka përbën gjë të gjykuar për gjykatën. Kolegji çmon se, në fazën e dytë gjykata nuk mund t'i hyj sërish pretendimeve për fazën e parë të cilat kanë marë përgjigje dhe janë të detyrueshmë për fazën e dytë.

Në lidhje me provat të cilat nuk janë marë në shqyrtim nga gjykata e shkallës së parë, lidhur me pretendimet për kredinë e marë apo mangësitë në aktin e ekspertimit, për llogaritë që duhet të japin midis tyre bashkëpronarët, të cilat rrjedhin vetëm nga marrëdhëniet e bashkëpronësisë mbi sendin objekt pjestimi gjyqësor, Gjykata e Apelit si gjykatë fakti nuk duhet të kthente çështjen për rigjykim në shkallë të parë, pasi nuk ka asnjë pengesë ligjore për të marë këto prova dhe të përsëriste hetimin gjyqësor, duke iu dhënë përgjigje kërtimeve dhe pretendimeve të palëve ndërgjyqëse.

20. Sa më sipër, gjykata ku konflikti është paraqitur për gjykim, ka detyrimin të evidentojë të gjitha provat e paraqitura, duke arsyetuar specifikisht vlerën e tyre provuese dhe faktin që provohet dhe ndikimin e tij në konfliktin në gjykim. Në vlerësim të natyrës juridike të mosmarrëveshjes, shkakut të lindjes së saj, në mbështetje të neneve 465, 486 e 493 të Kodit të Procedurës Civile, gjykata e apelit, duke mbajtur parasysh konkluzionet e Gjykatës së Lartë, qoftë edhe kryesisht, duhet të përsërisë hetimin gjyqësor.

21. Në rigjykim, gjykata e apelit, për t'iu dhënë zgjidhje problemeve të mësipërme, në respektim të së drejtave të palëve dhe detyrimeve të tyre që rrjedhin nga procesi gjyqësor civil, "... ka për detyrë që të zhvillojë një proces të rregullt ligjor, nëpërmjet garantimit të zhvillimit të një hetimi të plotë dhe të gjithanshëm, në përputhje me ligjin (neni 14) dhe, duke bërë një "cilësim të saktë të fakteve dhe veprimeve që lidhen me mosmarrëveshjen" ta zgjidhë atë "në përputhje me dispozitat ligjore dhe normat e tjera në fuqi" (neni 16).

Gjykata t'u bëjë të qartë palëve se është detyrë e secilës prej tyre, që në përputhje me ligjin, të paraqesin dokumentacionin e nevojshëm për të provuar faktet mbi të cilat bazojnë pretendimet për të drejtat që kërkojnë. Në zgjidhjen e drejtë e ligjore të mosmarrëveshjes, ashtu si palët kanë të drejta, ato kanë dhe detyrime "që rrjedhin prej këtij procesi, në format dhe afatet e parashikuara" në KPC (neni 3).

22. Kryerja e veprimeve 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 të mund të arrijë në përfundime të drejta dhe objektive, lidhur me zgjidhjen e çështjes.

### **PËR KËTO ARSYE,**

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, mbështetur në nenin 485/c,  
të Kodit të Procedurës Civile;

### **VENDOSI:**

- Prishjen e vendimit nr.20-2016-589/364 datë 27.05.2016 të Gjykatës së Apelit Gjirokastrë dhe kthimin e çështjes për rigjykim në po atë gjykatë me tjetër trup gjykues.

[shqiptarja.com]