



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA KUSHTETUESE
KOLEGJI I POSAÇËM I APELIMIT

Nr. 54 regjistër (JR)
Datë 23.12.2024

Nr. 18 i vendimit
Datë 17.02.2026

VENDIM
NË EMËR TË REPUBLIKËS

Trupi gjykues i Kolegjit të Posaçëm të Apelit, i përbërë nga gjyqtarët:

Sokol Çomo	Kryesues
Albana Shtylla	Relatore
Natasha Mulaj	Anëtare
Rezarta Schuetz	Anëtare
Mimoza Tasi	Anëtare

– mori në shqyrtim në seancë gjyqësore, në dhomë këshillimi, më datë 17.02.2026, ditën e martë, në orën 10:00, në ambientet e Kolegjit të Posaçëm të Apelit, në prani të Vëzhguesit Ndërkombëtar Theo Jacobs, me Sekretar Gjyqësor Kevin Kovaçica, çështjen e Juridiksionit të Rivlerësimit, që i përket:

ANKUES: Subjekti i rivlerësimit Shpëtime Pitaku, gjyqtare pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës.

OBJEKTI: Shqyrtimi i vendimit nr. 790, datë 26.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, që i përket subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku.

BAZA LIGJORE: Neni F i Aneksit të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë; nenet 42 dhe 179/b të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë; nenet 1, 2, 62, 63 dhe 66, pika 1, germa “b” e ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”; neni 6 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut; ligji nr. 44/2015, “Kodi i Procedurave Administrative të Republikës së Shqipërisë”; neni 46 e vijues i ligjit nr. 49/2012, “Për Gjykatat Administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”, i ndryshuar. Kodi i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë.

Trupi gjykues i Kolegjit të Posaçëm të Apelit,

pasi shqyrtoi çështjen në tërësi, në seancë gjyqësore, në dhomë këshillimi, në përputhje me parashikimet e nenit 65 të ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë” (në vijim “ligji nr. 84/2016”), shqyrtoi shkaqet dhe pretendimet e subjektit të rivlerësimit, të paraqitura në ankim dhe në parashtrimet me shkrim, që përfundimisht kërkoi ndryshimin e vendimit nr. 790, datë 26.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, si dhe konfirmimin në detyrë, dëgjoi gjyqtaren relatores të çështjes, Albana Shtylla, si dhe pasi e bisedoi atë,

VËREN:

I. Vendimi i Komisionit të Pavarur të Kualifikimit

1. Subjekti i rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku, ka ushtruar detyrën e gjyqtarës pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës. Në bazë të pikës 3, të nenit 179/b, të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë, i është nënshtuar procesit të rivlerësimit kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve, *ex officio*.
2. Në zbatim të ligjit nr. 84/2016, subjekti i rivlerësimit ka plotësuar dhe dërguar pranë institucioneve kompetente dhe brenda afatit ligjor, në përputhje me nenin 31, pika 1, nenin 35, pika 1 dhe nenin 41, pika 1 e ligjit nr. 84/2016, përkatësisht deklaratën e pasurisë, deklaratën për kontrollin e figurës, si dhe formularin për vetëvlerësimin profesional. Komisioni i Pavarur të Kualifikimit (në vijim “Komisioni”), bazuar në përcaktimet e neneve 33, 39 dhe 43 të ligjit nr. 84/2016, ka administruar raportet e hartuara nga institucionet: (i) Inspektorati i Lartë i Deklarimit dhe Kontrollit të Pasurive dhe Konfliktit të Interesave (në vijim, “ILDKPKI”); (ii) Autoriteti Kombëtar për Sigurinë e Informacionit të Klasifikuar (në vijim, AKSIK); dhe (iii) Këshilli i Lartë Gjyqësor (në vijim, “KLGj”), prej të cilave rezultoi si më poshtë.
3. Pasi kreu procedurën e kontrollit për vlerësimin e pasurisë së subjektit të rivlerësimit, ILDKPKI-ja, në zbatim të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, dërgoi pranë Komisionit një raport të hollësishëm dhe të arsyetuar, me nr. {***} prot., datë 06.04.2020, sipas të cilit:
 1. Deklarimi nuk është i saktë në përputhje me ligjin;
 2. Nuk ka burime financiare të ligjshme për të justifikuar pasuritë;
 3. Ka kryer fshehje të pasurisë;
 4. Ka kryer deklaram të rremë;
 5. Nuk gjendet në situatën e konfliktit të interesave.
4. Autoriteti Kombëtar për Sigurinë e Informacionit të Klasifikuar ka kryer kontrollin e figurës së subjektit të rivlerësimit, me anë të verifikimit të deklarimeve dhe të dhënave të tjera, me qëllim që të identifikohet nëse subjekti i rivlerësimit ka kontakte të papërshtatshme me personat e përfshirë në krimin e organizuar, sipas parimeve dhe kushteve të parashikuara në nenin DH të Aneksit të

Kushtetutës dhe në ligjin nr. 84/2016. Për këtë qëllim, AKSIK-u ka dërguar raportin e mbajtur për subjektin e rivlerësimit, në përputhje me nenin 39 të ligjit nr. 84/2016.

5. Për vlerësimin e aftësive profesionale, KLGj-ja, pasi ka rishikuar dokumentet ligjore të përpiluara nga subjekti i rivlerësimit, gjatë periudhës objekt i rivlerësimit, sipas shtojcës 4 të ligjit nr. 84/2016, si dhe të 5 dokumenteve të tjera ligjore, të përzgjedhura sipas një sistemi objektiv dhe rastësor, ka dërguar një raport të hollësishëm dhe të arsyetuar për subjektin e rivlerësimit.
6. Në përputhje me nenin Ç, pika 1 e Aneksit të Kushtetutës dhe me nenin 4 të ligjit nr. 84/2016, Komisioni, pasi administroi raportet e vlerësimit të hartuara për subjektin e rivlerësimit, zhvilloi procesin e rivlerësimit kalimtar bazuar vetëm në vlerësimin e kriterit të pasurisë. Bazuar në provat e administruara, si dhe pasi shqyrtoi të gjitha pretendimet dhe provat e parashtruara nga subjekti i rivlerësimit, Komisioni ka arritur në përfundimin që subjektit të rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku, gjyqtare pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës, me vendimin objekt shqyrtimi nr. 790, datë 26.07.2024, t'i jepet masa disiplinore e "shkarkimit nga detyra".
7. Në vendim, Komisioni ka konkluduar për shkarkimin e subjektit të rivlerësimit mbi konkluzionet si më poshtë.

7.1. Për vlerësimin e kriterit të pasurisë: *"a) Lidhur me kriterin e pasurisë ka kryer deklarime të pamjaftueshme, si dhe nuk ka pasur burime financiare të ligjshme për krijimin e pasurive të saj dhe të personave të lidhur me të, në kuptim të pikës 3, të nenit D të Aneksit të Kushtetutës. Këto konstatime kualifikohen në parashikimet e shkronjës "b", të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. b) Subjekti i rivlerësimit ka bërë deklarim të rremë të pasurive dhe vlerës së tyre, konstatime këto që kualifikohen në parashikimet e shkronjës "ç", të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. c) Subjekti i rivlerësimit ka kryer fshehje të vlerës së këtyre pasurive, konstatime këto që kualifikohen në parashikimet e shkronjës "c", të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. Për rrjedhojë, subjekti i rivlerësimit nuk ka arritur nivel të besueshëm në vlerësimin e krijimit dhe deklarimit të pasurisë dhe, nisur nga sa më sipër, në këtë rast duhet të aplikohet pika 3 e nenit 61, të ligjit nr. 84/2016. Nga analiza financiare rezulton se subjekti i rivlerësimit dhe personi i lidhur me të/bashkëshorti kanë pasur mungesë burimesh financiare të ligjshme në momentin e krijimit të pasurive, në shumën -33,959,514 lekë, për periudhën 1993 – 31.12.2016".*

II. Mbi ankimin dhe shkaqet e paraqitura nga subjekti i rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku

8. Më datë 17.12.2024, subjekti i rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku, paraqiti pranë Komisionit ankimin e protokolluar me nr. {***} prot., kundër vendimit nr. 790, datë 26.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit. Ky ankim është paraqitur brenda afatit ligjor, sipas nenit 63¹, pika 1 e ligjit nr. 84/2016, nënshkruar nga vetë subjekti i rivlerësimit.
Në përfundim të ankimit, subjekti i rivlerësimit kërkoi nga Kolegji:

¹ "Të gjitha vendimet e Komisionit ankimohen në Kolegjin e Apelimeve, nga subjekti i rivlerësimit dhe/ose Komisioneri Publik, 15 ditë nga data e njoftimit të vendimit të Komisionit".

(i) Kalimin në seancë gjyqësore publike të çështjes administrative me nr. 521 Akti, nr. 790 vendimi, datë 26.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, në lidhje me subjektin e rivlerësimit Shpëtime Pitaku.

(ii) Shqyrtimin në themel të fakteve dhe provave.

(iii) Vazhdimin e hetimit administrativ edhe për dy komponentët e tjerë të procesit të rivlerësimit, që lidhen me figurën dhe aftësinë profesionale të subjektit të rivlerësimit.

(iv) Ndryshimin e vendimit nr. 790, datë 29.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, dhe konfirmimin në detyrë të subjektit të rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku, me detyrë gjyqtare pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës.

Shkaqet procedurale të ankimit të paraqitura nga subjekti i rivlerësimit

8.1. Subjekti i rivlerësimit pretendoi se Komisioni ka kryer shkelje të nenit 6/1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, për shkak të shkeljes së të drejtës për siguri juridike për mosrespektimin e jurisprudencës së Komisionit dhe të Kolegjit, për çështje me rëndësi vendimtare për subjektin e rivlerësimit.

Shkaqet e ankimit lidhur me kriterin e vlerësimit të pasurisë

8.2 Lidhur me pasurinë “dyqan me sip. 42.6 m²”, ndodhur në lagjen {***}, rruga “{***}”, Durrës, me vlerë 40,000 USD, subjekti i rivlerësimit pretendon se vlera reale e dyqanit ishte 40.000 USD, sipas parashikimeve të kontratës së datës 01.11.2000.

Subjekti pretendoi se shuma prej 15.000 USD, e përfitur nga kontrata e kredisë bankare, e datës 06.12.2000, ka shërbyer si burim për blerjen e njësisë, edhe pse është disbursuar 1.5 muaj më vonë nga lidhja e kontratës.

Subjekti i rivlerësimit kundërshton balancën negative të konkluduar nga Komisioni, si pamundësi financiare për të blerë njësinë, në shumën -5.525.273 lekë, duke argumentuar se Komisioni nuk ka përllogaritur si të ardhura, ato të përfituara nga dhënia me qira e magazinës në pronësi të saj dhe të bashkëshortit.

Lidhur me mosdeklarimin e shtesës anësore prej 3 m² në Deklaratën e Interesave Periodikë Privatë (në vijim “DIPP”) të viteve 2013 – 2016 (në deklaratën *vetting* është deklaruar), subjekti shpjegon se ka qenë një lapsus.

Subjekti pretendoi se analiza e saj financiare nuk do të rezultonte negative sipas shumës së konkluduar nga Komisioni (-5.525.273 lekë), por do të rezultonte pozitive në shumën 1.574.872 lekë.

8.3 Lidhur me pasurinë “shtëpi banimi 4+1, me sip. trualli 339 m² dhe sip. ndërtimi 100 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti pretendon se konkluzioni i Komisionit, se subjekti ka pamjaftueshmëri financiare në shumën 66.483 lekë, për të mbuluar shpenzimin prej 300.000 lekësh, për ndërtimin e shtesës prej 32 m², nuk është i drejtë.

8.4 *Lidhur me pasuritë, “dy apartamente banimi 1+1, me sip. 75 m² secili”, të ndodhura në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se në DIPP-në e vitit 2004 ka deklaruar saktësisht çmimin e apartamenteve. Për kontratën e sipërmarrjes, të datës 24.12.2003, të lidhur ndërmjet bashkëshortit të subjektit dhe shoqërisë ndërtuese “{***}” ShPK, subjekti pretendon se nuk ka qenë në dijeni të lidhjes së saj. Subjekti i rivlerësimit pretendon se nuk ka kryer deklarim të rremë, pasi nuk konsiderohet i tillë, kur kemi të bëjmë me gabime materiale. Subjekti kundërshton diferencën negative në shumën -5.957.756 lekë, të konkluduar nga Komisioni, pasi çmimi i paguar për secilin nga apartamentet ka qenë 2.000.000 lekë, i cili është i përafërt me vlerën prej 20.000 USD. Gjithashtu, vlera e paguar për disa punime të kryera ka qenë maksimalisht 5.000 USD, për secilin apartament, ndaj vlera totale e shpenzuar për secilin prej tyre ka qenë rreth 25.000 USD. Subjekti i rivlerësimit ka pretenduar se në analizën për mundësinë e blerjes së këtyre apartamenteve duhet të përfshihet edhe përdorimi i gjendjes *cash*, prej 50.000 dollarësh, që ka pasur në banesë, të deklaruar në deklarimin e parë të vitit 2003.*

8.5 *Lidhur me pasurinë “apartament banimi duplex me sip. 278 m² + tarracë 85 m² dhe bodrum 202 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti pretendon se ka paraqitur 7 mandatpagesa në shumën 143,000 euro, nga të cilat 113,119 euro për likuidimin e çmimit të kontratës dhe 30,000 euro e 200,000 lekë, për punime shtesë në bodrum, jashtë kontratës. Deklarimet e kryera nga znj. B. i janë nënshtruar qartazi proceseve gjyqësore, të cilat kanë përfunduar me një vendimmarrje të formës së prerë, ndaj dhe çfarëdolloj pretendimi i analizuar nga Komisioni në referim të këtij procesi rivlerësimi, është irelevant për sa kohë përbën gjë të gjykuar.*

8.6 *Lidhur me pasurinë, “njësi tregtare me sip. 116.5 m² dhe sip. trualli 324.5 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit ka pretenduar se deklarimi në vitin 2007, vetëm për sipërfaqen 100 m², vjen si pasojë e faktit se shtesa prej 21 m² duhet të jetë realizuar nga qiramarrësit më pas në kohë, shtesë e cila është saktësuar edhe në momentin e legalizimit të objektit. Sa i takon kohës së ndërtimit të shtesës prej 21 m² nuk mund të përcaktojë kohën e fillimit dhe mbarimit të ndërtimit, pasi nuk ka qenë në dijeni të kësaj shtese dhe për të janë informuar vetëm pas matjeve në procesin e legalizimit. Subjekti i rivlerësimit kundërshton pamjaftueshmërinë financiare të konkluduar nga Komisioni për këtë pasuri, në shumën 2.714.517 lekë, pasi pretendon se, në rast se hiqet nga analiza financiare e vitit 2008, vlera prej 3.862.292 lekësh, e konsideruar si e shpenzuar për këtë vit, bazuar në preventivin e praktikës për legalizim, viti 2008 do të kthehej në rezultat pozitiv.*

8.7 *Lidhur me pasurinë, “apartament me sip. 135 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se vlera reale e çmimit të këtij apartamenti është pikërisht 100.000 euro, dhe se nuk ka paguar asnjë shumë më tepër, fakt që rezulton qartë edhe nga kontrata e shitblerjes.*

Subjekti i rivlerësimit sqaron se shuma 60.000 euro nuk është paguar në datën e nënshkrimit të deklaratës noteriale, më 18.06.2012. Lidhur me burimet që kanë shërbyer për blerjen e këtij apartamenti, subjekti shpjegon se, në DIPP-në e vitit 2012, ka deklaruar si burim për blerjen e

apartamentit shumën 40.000 euro nga kursimet, duke pretenduar se ky burim financiar është i ligjshëm.

*8.8 Lidhur me pasurinë “ambient shërbimi me sip. 71.67 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se e gjen të padrejtë konkluzionin e Komisionit lidhur me deklarinimin e rremë për vlerën e blerjes së këtij apartamenti. Subjekti shpjegoi se e ka deklaruar këtë apartament në DIPP-në e vitit 2014, ku shuma 20.000 euro është paguar ditën e nënshkrimit të kontratës, ndërsa shuma 40.000 euro do të likuidohej me kredi bankare. Lidhur me burimin e krijimit të shumës 30.000 euro, të paguar në vitin 2014, subjekti pretendon se në analizën financiare duhet të përfshihet si e ardhur e ligjshme shuma prej 8.000 eurosh, e përfituar nga shitja e garazhit në datën 11.08.2009.*

8.9 Lidhur me analizën financiare për periudhën 1993 – 2016, subjekti i rivlerësimit pretendoi të mos i përfshihet shuma 10.000 USD, pasi ajo nuk është paguar asnjëherë për pasurinë apartament banimi me sip. 232 m², dyqan me sip. 61 m² dhe bodrum me sip. 327 m², ndodhur në Plazh, Durrës. Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë asnjë detyrim financiar ndaj shoqërisë, pavarësisht kushtit të vendosur në kontratën e sipërmarrjes, ndaj pretendoi që kjo shumë të mos përlllogaritet në analizën financiare.

*Lidhur me të ardhurën në shumën 2,500,000 lekë, përfituar nga shitja e apartamentit 1+1 me sip. 80.82 m², në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se kanë rënë dakord paraprakisht me shoqërinë e ndërtimit për blerjen e tij me çmimin 23.000 USD, megjithëse kjo, jo e hartuar me shkrim. Kontrata e sipërmarrjes me këtë shoqëri, fillimisht është bërë 25.000 USD, por meqë kanë rënë dakord që pllakat do i blinin vetë, u bë ulja prej 2.000 USD.*

Lidhur me të ardhurat e përfituara nga qiratë ndër vite, subjekti i rivlerësimit pretendon që të konsiderohen nga Kolegji të ardhurat e përfituara nga marrëdhënia e qirasë me qiramarrësit P. M., A. M., K. S., J. M., Sh. G., pasi ka paguar tatimin në burim për një vlerë të ardhurash nga qiraja prej 50.400 USD, ndaj kërkon që në analizën financiare të kësaj periudhe të konsiderohen si të ardhura të ligjshme. Gjithashtu, subjekti pretendoi t’i korrektohet analiza financiare për disa vite, të cilat do të detajohen në vijim të këtij vendimi.

IV. Vlerësimi i trupit gjykues të Kolegjit të Posaçëm të Apelimit

A. Mbi procesin gjyqësor në Kolegj

i. Juridiksioni i Kolegjit

9. Në përputhje me nenin 179/b, pika 5 e Kushtetutës dhe nenin F, pikat 1 dhe 2 të Aneksit të Kushtetutës, Kolegji ka juridiksion (*ratione materiae*) ndaj ankimeve kundër vendimeve të Komisionit, lidhur me rivlerësimin kalimtar të subjekteve të rivlerësimit, të parashikuar nga neni 179/b, pikat 3 dhe 4 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë, përveç rasteve të vendimeve të dhëna sipas nenit E, pika 2 e Aneksit të Kushtetutës. Për rrjedhojë, çështja në shqyrtim, për sa kohë

ka në objekt kundërshtimin e një vendimi të Komisionit, i cili ka kryer rivlerësimin e subjektit, znj. Shpëtime Pitaku, duke vendosur shkarkimin e saj nga detyra, bën pjesë në juridiksionin e Kolegjit, i cili merr në shqyrtim ankimet ndaj vendimeve të Komisionit, sipas rregullave të përcaktuara në nenin 65 të ligjit nr. 84/2016.

ii. Legjitimimi i ankuesit

10. Ankuesja legjitimohet *ratione personae*, në kuptim të nenit 179/b, pika 5 e Kushtetutës, nenit C, pika 2, nenit F, pika 2 e Aneksit të Kushtetutës, dhe nenit 63, pika 1 e ligjit nr. 84/2016, si dhe *ratione temporis*, pasi ankimi është depozituar pranë Komisionit brenda afatit ligjor prej 15 ditësh nga data e njoftimit të vendimit të arsyetuar, në përputhje me parashikimet e nenit 63, pikat 1 dhe 2 të ligjit nr. 84/2016.

iii. Forma dhe mënyra e shqyrtimit të çështjes

11. Në përputhje me nenin 65, pika 1 e ligjit nr. 84/2016, si rregull, shqyrtimi i ankimit në rastin kur vendimi i Komisionit ankohet nga subjekti i rivlerësimit, kryhet në dhomë këshillimi. Trupi gjykues i Kolegjit vlerësoi kryesisht se: (a) konstatimi i gjendjes faktike është bërë nga Komisioni në mënyrë të plotë dhe të saktë dhe, për pasojë, nuk nevojitet vërtetimi i fakteve të reja dhe marrja e provave të reja; (b) nuk konstatohen shkelje të rënda procedurale, që të kenë ndikuar në vendimmarrje apo gjendje faktike të konstatuara gabim dhe në mënyrë jo të plotë nga Komisioni; si dhe (c) nuk është e nevojshme përsëritja e marrjes së disa apo të gjitha provave të administruara në Komision, për rrjedhojë, çështja duhet të vijojë të shqyrtohet në seancë gjyqësore, në dhomë këshillimi, mbi bazë dokumentesh, sipas parashikimit të nenit 49 të ligjit nr. 49/2012, pasi nuk ndodhemi përpara kërkesave ligjore të parashikuara nga neni 51, pika 1 e ligjit nr. 49/2012.

11.1. Trupi gjykues shqyrtoi fillimisht kërkesën e subjektit të rivlerësimit, znj. Shpëtime Pitaku, të paraqitur në ankim, nëpërmjet së cilës kërkoi nga Kolegji që gjykimi i çështjes së saj të zhvillohet në seancë gjyqësore publike.

11.2. Në vlerësim të të gjitha konkluzioneve të paraqitura në vendimin e Komisionit dhe të të gjitha pretendimeve të parashtruara në ankimin e subjektit të rivlerësimit, trupi gjykues nuk evidentoi ndonjë shkelje procedurale apo konstatim të gabuar të situatës faktike, sipas parashikimeve të nenit 51 të ligjit nr. 49/2012, që do të sillnin nevojën e debatit gjyqësor në seancë gjyqësore publike në Kolegji, me praninë e subjektit të rivlerësimit për korrigjimin e tyre. Në këtë kontekst, trupi gjykues vlerësoi kryesisht se: (a) konstatimi i gjendjes faktike është bërë nga Komisioni në mënyrë të plotë dhe të saktë dhe, për pasojë, nuk nevojitet vërtetimi i fakteve të reja dhe marrja e provave të reja; (b) nuk konstatohen shkelje të rënda procedurale, që të kenë ndikuar në vendimmarrje apo gjendje faktike të konstatuara gabim dhe në mënyrë jo të plotë nga Komisioni; si dhe (c) nuk është e nevojshme përsëritja e marrjes së disa apo të gjitha provave të administruara në Komision.

11.3 Trupi gjykues në konkluzion të arsyetimit të mësipërm, vlerësoi që çështja të gjykohej në seancë gjyqësore, në dhomë këshillimi, mbi bazën e akteve të administruara në Komision, sipas parashikimit të nenit 49 të ligjit nr. 49/2012.

B. Vlerësimi i Kolegjit lidhur me shkaqet e ankimit

Shkaqet e ankimit me natyrë procedurale

12. Subjekti i rivlerësimit pretendon se Komisioni ka kryer shkelje të nenit 6/1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, për shkak të shkeljes së të drejtës për siguri juridike, duke mos respektuar jurisprudencën e Komisionit dhe të Kolegjit për çështje me rëndësi vendimtare për subjektin e rivlerësimit. Subjekti sqaron se, gjatë periudhës 4-vjeçare të procesit të saj të rivlerësimit, Komisioni i ka dërguar vetëm 3 pyetësorë, të cilët nuk ishin gjetje të reja, por të marra nga Akti i Kontrollit të ILDKPKI-së. Për këtë arsye, për shkak të qëndrimit pasiv të Komisionit gjatë zgjatjes së procesit hetimor, subjekti pretendon se është lënë padrejtësisht në kushte “qetësie të rreme”, duke i mohuar të drejtën të pyetet, të dëgjohet dhe të grumbullojë prova rreth paqartësive të Komisionit. Duke qëndruar pasiv, si dhe duke vendosur afate tejet të shkurtra për grumbullimin e provave, Komisioni i ka mohuar të drejtën për një mbrojtje efektive, e cila mund të realizohej brenda një afati të arsyeshëm.

Subjekti i rivlerësimit pretendon se për shkarkimin e saj nuk gjen zbatim tek neni 61, pika 3 e ligjit nr. 84/2016, pasi vendimi i shkarkimit është bazuar vetëm në kriterin e pasurisë, në rrethana paragjykimi dhe në ngarkime të barrës së provës, që tejkalojnë frymën dhe qëllimin e procesit. Subjekti i rivlerësimit kërkon nga Kolegji që t’i shqyrtohen edhe dy kriteret e tjera, ai i kontrollit të figurës dhe i aftësisë profesionale.

12.1 Kolegji vëren se nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se subjekti i rivlerësimit i është përgjigjur në mënyrë të detajuar katër pyetësorëve të dërguar nga Komisioni, si dhe ka dorëzuar dokumentacion lidhur me gjetjet e Komisionit. Gjithashtu, ky i fundit i ka kaluar subjektit të rivlerësimit barrën e provës nëpërmjet rezultateve të hetimit, duke i përcjellë në mënyrë të detajuar si gjetjet apo paqartësitë e Komisionit, ashtu edhe pasojën që mund t’i vijë subjektit sipas ligjit nr. 84/2016, nëse barra e provës nuk përmbysset nga subjekti i rivlerësimit nëpërmjet dokumentacionit provues.

12.2 Bashkë me rezultatet e hetimit, subjekti u njoftua se kishte afat deri në datën 08.07.2024, për të paraqitur prapësimet mbi këto rezultate. Në datën 04.07.2024, subjekti i rivlerësimit i kërkoi Komisionit kohë shtesë, në mënyrë që të siguronte dokumentacionin provues. Kjo kërkesë e subjektit u miratua nga Komisioni, i cili i dha një afat të ri për të dërguar prapësimet dhe provat përkatëse deri më 18.07.2024, ndaj pretendimi i saj, se i është mohuar e drejta të mbrohet e të grumbullojë prova për të provuar të kundërtën e barrës së provës, nuk gjendet i bazuar. Subjekti i rivlerësimit, së bashku me prapësimet e saj, ka paraqitur në Komision një analizë financiare të korrigjuar sipas pretendimeve të saj, në të cilën, pas reflektimit të këtyre pretendimeve, Komisioni

ka korigjuar rezultatin financiar, çka dëshmon se subjekti i rivlerësimit është njohur me rezultatet e Komisionit, përfshirë arsyet që e kanë çuar në këtë rezultat dhe është mbrojtur duke e korigjuar analizën financiare në favorin e saj, në ato elemente që ajo i ka vlerësuar të gabuara. Kjo dëshmon gjithashtu se subjekti i rivlerësimit nuk ka qenë në kushtet e një “qetësie të rreme”, siç ajo e quan, por është mbrojtur dhe ka dërguar prova për rezultatet e Komisionit.

Pretendimet e tjera të subjektit të rivlerësimit që të përfshira brenda këtij shkakut të cilat i atribuohen elementëve financiarë e që lidhen me themelin e çështjes gjenden të trajtuara në shkaqet përkatëse të ankimit për kriterin e vlerësimit të pasurisë më poshtë në këtë vendim.

12.3 Lidhur me pretendimin e subjektit për riçeljen e hetimit edhe për dy kriteret e tjera të rivlerësimit, Kolegji sjell në vëmendje parashikimin e nenit 4, pika 2 e ligjit nr. 84/2016, në të cilin citohet se: *“Komisioni dhe Kolegji i Apelit janë institucionet që vendosin për vlerësimin përfundimtar të subjekteve të rivlerësimit. Vendimi merret bazuar në një ose disa prej kriterëve, në vlerësimin e përgjithshëm të tri kriterëve, ose në vlerësimin tërësor të procedurave”*. Pra, vendimi në procesin e rivlerësimit për subjektet e rivlerësimit mund të merret bazuar në një ose disa prej kriterëve të rivlerësimit, që do të thotë se, nëse në një moment të caktuar të zhvillimit të procedurës hetimore administrative nga ana e Komisionit, ky i fundit arrin në përfundimin se ekzistojnë shkaqe për shkarkimin e subjektit të rivlerësimit, bazuar në rezultatet e arritura nga procedura për vlerësimin edhe vetëm të një kriteri, ligji e lejon Komisionin të mbyllë procedurën e rivlerësimit për atë kriter, mbi bazën e parimeve të procesit të rregullt, si dhe duke respektuar të drejtat themelore të subjektit të rivlerësimit, dhe të marrë një vendim për shkarkimin e subjektit, pa qenë e nevojshme që procedura administrative të vazhdojë më tej me verifikimin e kriterëve të tjera.

12.4 Kur Komisioni çmon se provat kanë një nivel të tillë provueshmërie sipas parashikimeve të nenit 52 të ligjit nr. 84/2016, lexuar në harmoni me nenin 4, pika 2 e ligjit nr. 84/2016 dhe interpretimi logjik i nenit 59, pika 1 e ligjit nr. 84/2016, që bëjnë të besohet se subjekti i rivlerësimit gjendet para prezumimit ligjor të vendosjes së masës disiplinore të “shkarkimit nga detyra”, atëherë është e mundur vendimmarrja për një ose dy kriteret. Pavarësisht vendimit që mund të merret në këtë fazë, për të mbyllur hetimin administrativ mbështetur vetëm mbi një ose dy kriteret, Komisioni, në funksion të zhvillimit të një procesi të drejtë dhe në respektim të së drejtës së subjektit të rivlerësimit për t’u dëgjuar e mbrojtur, mundet ta revokojë këtë vendimmarrje, pas kryerjes së seancës dëgjimore e analizës së pretendimeve të subjektit, krahas provave të administruara nga hetimi, dhe të vazhdojë procedurën hetimore administrative edhe për komponentët e tjerë. Ndërkohë që parashikimi i nenit 59 të ligjit nr. 84/2016 kërkon që, për konfirmimin në detyrë të subjektit të rivlerësimit, Komisioni duhet detyrimisht të vlerësojë tri kriteret në mënyrë kumulative. Në nenin 59 të ligjit nr. 84/2016 është mirëpërcaktuar se, me qëllim konfirmimin në detyrë të subjektit të rivlerësimit, kërkohet që ai të plotësojë kushtet e kërkuara për tri kriteret e vlerësimit, duke arritur nivel të besueshëm në vlerësimin e pasurisë; nivel të besueshëm në kontrollin e figurës dhe një nivel minimal kualifikues në vlerësimin e aftësive profesionale.

12.5 Në funksion të nenit 4, pika 2 e ligjit nr. 84/2016, del i qartë interpretimi që institucionet e rivlerësimit mund ta marrin vendimin mbi bazën e një kriteri vlerësimi ose të disa kriterëve, si dhe në vlerësimin e tri kriterëve apo në vlerësimin e përgjithshëm të tyre, ose në vlerësimin tërësor të procedurave të një ose disa kriterëve të rivlerësimit, qëndrim ky i mbajtur në jurisprudencën² e Kolegjit. Për sa më sipër, pretendimi i subjektit të rivlerësimit, se vendimi i Komisionit për çështjen e saj të rivlerësimit është i paligjshëm, për shkak se është shqyrtuar vetëm një kriter vlerësimi, nuk gjendet i bazuar.

Shkaqet e ankimit për kriterin e vlerësimit të pasurisë

13. Lidhur me pasurinë “dyqan me sip. 42.6 m²”, të ndodhur në lagjen nr. {***}, rruga “{***}”, Durrës, me vlerë 40.000 USD, subjekti i rivlerësimit pretendon se vlera reale e dyqanit ishte 40.000 USD, sipas parashikimeve të kontratës së datës 01.11.2000. Përveç sa më sipër, subjekti i rivlerësimit ka kundërshtuar edhe sa vijon.

13 (i) Për vlerësimin e Komisionit, se shuma prej 15.000 USD, e përfituar nga kontrata e kredisë bankare, e datës 06.12.2000, nuk ka shërbyer si burim për blerjen e njësisë, pasi është disbursuar 1.5 muaj më vonë, subjekti argumenton se nga banka i kërkohej që më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë, që të vendosej kolateral, në mungesë të një kolaterali tjetër, ndaj duhej të lidhej kontrata e shitblerjes së njësisë e më pas të gjenerohej certifikata e pronësisë, në mënyrë që të përfitohej kredia duke lënë kolateral vetë njësinë e blerë.

13 (ii) Sa i përket vlerësimit të Komisionit, se subjekti nuk ka deklaruar burimin e të ardhurave për pagesën e shumës 15.000 USD, në datën 01.11.2000, subjekti argumenton se nuk ia ka paguar shumën shitësit, derisa është disbursuar kredia, e cila ka kaluar në llogarinë e bashkëshortit dhe prej aty është tërhequr kjo shumë *cash* dhe i është dorëzuar nënës së shitësit, e cila kishte prokurë përfaqësimi për procedurat e shitjes.

13 (iii) Gjithashtu, subjekti i rivlerësimit kundërshton balancën negative të konkluduar nga Komisioni, si pamundësi financiare për të blerë dyqanin, në shumën -5.525.273 lekë, duke argumentuar se Komisioni nuk i ka përlllogaritur si të ardhura, ato të përfituara nga dhënia me qira e magazinës në pronësi të saj dhe bashkëshortit, pasi është e vështirë të gjenden kontratat e periudhës para vitit 2003, kohë që kontratat bëheshin në mënyrë verbale.

13 (iv) Lidhur me mosdeklarimin e shtesës anësore prej 3 m,² në DIPP-të e viteve 2013 – 2016 (në deklaratën *vetting* është deklaruar), subjekti shpjegon se ka qenë një lapsus dhe pretendon që kostoja e ndërtimit të kësaj shtese të merret sipas çmimeve të miratuara nga Enti Kombëtar i Banesave (në vijim, “EKB”) për vitin 2013, dhe meqenëse kjo shtesë nuk është ndërtuar me

² Vendimet e Kolegjit të Posaçëm të Apelimit nr. 9/2018 (JR), nr. 11/2018 (JR); nr. 2/2019 (JR); nr. 15/2019 (JR); nr. 34/2019 (JR); nr. 20/2020 dhe nr. 28/2021 (JR).

shoqëri ndërtimi, por me punë vullnetare, nga vlera duhet të zbritet fondi rezervë prej 5% dhe TVSH-ja prej 20%, e cila rezulton në shumën 67.246 lekë.

Në përfundim të shkaqeve të ankimit, lidhur me blerjen e pasurisë objekt kontrolli, subjekti i rivlerësimit pretendon që, sipas shpjegimeve më sipër, analiza e saj financiare nuk do të rezultonte negative sipas shumës së konkluduar nga Komisioni (-5.525.273 lekë), por do të rezultonte pozitive në shumën 1.574.872 lekë.

13.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: “a) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë kryer veprime fiktive, duke paraqitur të dhëna jo reale përpara bankës, me qëllim për të përfituar në mënyrë të paligjshme kredinë prej 15,000 USD. b) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë bërë deklaram të pasaktë të shtesës prej 3 m,² jo në përputhje me shkronjën “a”, pika 5, neni 33 i ligjit nr. 84/2016. c) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme në vlerën - 5,525,273 lekë, në kuptim të pikës 3, të nenit D të Aneksit të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë”.

13.2 Në deklaratën vetting subjekti i rivlerësimit ka deklaruar: “Dyqan me sip. 42.6 m², ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, me vlerë 40,000 USD, me pjesë takuese 50%, me burim krijimi të ardhurat e subjektit dhe të bashkëshortit, të ardhurat nga qiratë dhe kredi bankare 15,000 USD”.

Subjekti i rivlerësimit në Deklaratën Para Fillimit të Detyrës, të vitit 2003, ka deklaruar: “Dyqan, sip. 42.6 m², vlera 40,000 USD, pjesa takuese 100%, rr. “{***}”, Durrës. Burimi: 60% me të ardhurat e mia + bashkëshortit (600 USD/muaj) dhe 40% kredi tek Banka Amerikane, në vitin 2000”.

13.3 Nga hetimi administrativ rezultoi se dyqani 42.6 m² është përfituar me kontratën e shitblerjes,³ datë 01.11.2000, të lidhur ndërmjet shitësit E. K.⁴ dhe blerës A. P. (bashkëshorti i subjektit) për çmimin 40,000 USD, që sipas kësaj kontrate është likuiduar si në vijim: 25,000 USD janë likuiduar në dorë, në prezencën e noteres, ndërsa pjesa tjetër (15,000 USD) janë likuiduar jashtë zyrës noteriale.

13.4 Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se Agjencia Shtetërore e Kadastrës Durrës (në vijim, “ASHK”) ka konfirmuar⁵ pasurinë e llojit “njësi me sip. 42.64 m²”, e ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, regjistruar në pronësi të A. P. dhe përfituar nga kontrata e shitblerjes datë 01.11.2000, me shitës E. K., i cili e ka përfituar atë si pronar truall. Agjencia Shtetërore e Kadastrës ka depozituar gjithashtu dhe dokumentin “Deklaratë për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje nr. {***} prot., datë 12.12.2014, të një shtese anësore, ndërtim i vitit 2013, në rrugën “{***}”, Durrës, deklarues është A. P. dhe të tjerë.

³ Kontrata e shitblerjes nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 01.11.2000.

⁴ Përfaqësuar me prokurë nga M. Xh..

⁵ Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. {***} prot., datë 24.01.2023.

Nga verifikimi i DIPP-ve të viteve 2013 – 2016 rezulton që subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar shtesën prej 3 m,² që i bashkëngjitet njësisë 42.64 m².

Komisioni ka hetuar dhe për situatë konflikti interesi të subjektit me shtetasit E. K. dhe përfaqësuesen e tij, M. Xh., dhe nga hetimi nuk rezultoi një situatë e tillë.

13.5 Lidhur me të ardhurat nga qiratë, të deklaruara nga subjekti në deklaratën *vetting*, se kanë shërbyer si burim për blerjen e kësaj pasurie, subjektit iu kërkua nga Komisioni, në pyetësorin nr. 2, të paraqesë dokumentacion për të provuar të ardhurat e pretenduara. Subjekti është përgjigjur se nuk disponon dokumentacion për të provuar këto marrëdhënie qiraje, pasi kontratat ishin për periudha të shkurtra dhe bëheshin verbalisht. Pra, e vetmja gjurmë për ekzistencën e të ardhurave nga qiraja është deklarimi i vitit 2003.⁶ Gjithashtu, subjekti ka shpjeguar se magazinën e ka dhënë me qira mujore, 400 USD, që nga viti 1995 (vit i cili është ndërtuar) deri në vitin 2004. Për tatimin në burim sqaron se i është drejtuar me shkresë Drejtorisë Rajonale të Tatimeve Durrës (në vijim, “DRT”).

13.6 Subjekti i rivlerësimit, me prapësimet mbi rezultatet e hetimit, ka depozituar një kontratë qiraje, datë 01.04.2003, të lidhur me shoqërinë “{***}” ShPK, ku subjekti ka përfituar shumën 7.200 USD. Kolegji vëren se kjo kontratë i përket periudhës pas blerjes së pasurisë objekt kontrolli. Subjekti nuk ka depozituar kontrata të periudhës para se të blinte njësinë, më datë 01.11.2000, në mënyrë që të provonte burimin e krijimit të kësaj pasurie. Gjithashtu, në deklarinin e kryer në vitin 2003, nga subjekti, lidhur me dhënien me qira të magazinës, nuk është përcaktuar periudha e përfitimit të kësaj qiraje. Subjekti, në mbështetje të pretendimeve të saj, depozitoi edhe një deklaratë noteriale,⁷ të datës 11.07.2024, sipas së cilës z. P. M. deklaroi se ka lidhur kontrata me familjen Pitaku, që prej vitit 1998, ku paguante një qira prej 400 USD në muaj. Komisioni verifikoi në faqen elektronike të QKB-së, ku rezultoi se ky shtetas është regjistruar si person fizik pranë organeve tatimore në vitin 2015, ndërkohë që deklaroi se ka pasur me qira magazinën që nga viti 1998. Kolegji ka mbajtur tashmë qëndrime në çështje të ndryshme, sipas të cilave deklarata noteriale, megjithëse nuk është e pavlefshme në kuptim të legjislacionit për noterinë, fuqia e saj provuese në këtë proces nuk është bindëse, pasi është kryer gjatë procesit të rivlerësimit, çka të krijon bindjen se është konceptuar në favor të deklarimeve të subjektit të rivlerësimit dhe se nuk mbështetet me dokumentacion provues.

13.7 Kolegji vëren se të ardhurat e pretenduara nga subjekti si të përfituara nga dhënia me qira e magazinës dhe të përdorura si burim për blerjen e pasurisë, nuk u provuan me dokumentacion justifikues ligjor, si rrjedhojë, nuk u provua as ekzistenca e kësaj marrëdhënieje kontraktore me dokumentacion të asaj kohe, për të provuar më pas pagimin e detyrimeve tatimore e për t’u konsideruar si të ardhura të ligjshme sipas parashikimeve të nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës. Në këtë kontekst, Kolegji, ashtu si Komisioni, vlerësoi se të ardhurat e pretenduara

⁶ Subjekti ka deklaruar, në deklaratën e parë të vitit 2003, magazinë për depozitimin e mallrave të ish-Tregu Industrial, Durrës, dhënë me qira mujore 400 USD.

⁷ Deklaratë noteriale nr. {***} prot. dhe nr. {***} kol., datë 11.07.2024.

nga subjekti si të përfituara nga dhënia me qira e magazinës, të mos përfshihen në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit.

13.8 Si burim tjetër që ka shërbyer për blerjen e kësaj pasurie, subjekti i rivlerësimit ka deklaruar kredinë bankare në shumën 15,000 USD, marrë nga Banka Amerikane e Shqipërisë. Sipas kontratës së huas, datë 06.12.2000, kjo bankë i jep hua A. e Shpëtime Pitakut shumën prej 15,000 USD, me qëllim për të financuar blerjen e një dyqani në Durrës, vlera e të cilit është 50,000 USD, me afat shlyerje 36 muaj. Garantimi i shlyerjes së huas nga A. e Shpëtime Pitaku është bërë me kontratën e hipotekimit datë 06.12.2000, duke vënë në hipotekë dyqanin me sip. 42.64 m². Banka Amerikane e Shqipërisë ka lëshuar vërtetimin e datës 17.01.2004, sipas të cilit A. P. i ka shlyer tërësisht detyrimet e kredisë hipotekore me bankën. Nga verifikimi që ka kryer Komisioni në lëvizjet e llogarisë bankare të bashkëshortit të subjektit, në Bankën Amerikane (sot, ISP), ka rezultuar se kredia në shumën 15.000 USD është disbursuar në llogarinë e tij, në datën 11.12.2000 dhe është tërhequr *cash* prej tij, në datën 15.12.2000.

13.9 Komisioni, me pyetësin nr. 2, i kërkoi subjektit të japë shpjegime lidhur me vlerësimin e Komisionit, se kredia prej 15,000 USD nuk mund të ketë shërbyer si burim për blerjen e njësisë, sikurse ka deklaruar subjekti në deklaratën *vetting*, pasi shuma 15,000 USD është marrë hua nga Banka Amerikane e Shqipërisë, 1 muaj e gjysmë pasi ishte lidhur kontrata e shitblerjes përfundimtare për blerjen e njësisë më 01.11.2000. Subjekti ka shpjeguar se: “[...] nuk është paguar shuma 15,000 USD, por vetëm shuma 25,000 USD. Konstatimi juaj se atë ditë është paguar e gjithë shuma, prej 40,000USD, është i drejtë, por që të përfitoja kredinë prej 15,000 USD duhej më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë (akti i blerjes) së dyqanit, sepse nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së dyqanit dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej si kolateral në bankë për marrjen e kredisë [...]”.

13.10 Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës dhe i kërkoi të dorëzojë dokumentacion për të provuar të kundërtën e asaj çfarë ka konstatuar, si në vijim, konkretisht:

- *“Duket se shuma prej 15,000 USD, e marrë në bazë të kontratës së kredisë bankare, të datës 06.12.2000, nuk ka shërbyer si burim për blerjen e njësisë, e cila është blerë më datë 01.11.2000 ose 1.5 muaj përpara se të disbursohet dhe tërhiqet huaja nga Banka.*

- *Subjekti nuk ka deklaruar burimin e të ardhurave për pagesën e shumës 15.000 USD, në datën 01.11.2000”.*

Në përgjigje të barrës së provës, subjekti i rivlerësimit ka shpjeguar se: *“Nga banka më është kërkuar që si kolateral që të mbulonte vlerën e kredisë prej 15.000 USD, duhej të shërbente kjo pasuri në mungesë të një kolaterali tjetër, qoftë edhe të përkohshëm, e për pasojë, duhej që më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë së dyqanit në emër të bashkëshortit. Edhe ky veprim është një nga kushtet e vendosura nga banka, pasi ajo nuk vijon me disbursimin e kredisë, pa vënë barrë hipotekore mbi objektin që ajo financon. Me fjalë të tjera, nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura formale e blerjes së dyqanit. Atëherë u ra dakord në mirëbesim të plotë mes palëve, që të përcaktohej në kontratë sipas modaliteteve përkatëse”.*

13.11 Kolegji vëren se, nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton se kontrata datë 01.11.2000, për blerjen e njësisë objekt kontrolli, parashikon çmimin prej 40.000 USD. Nga shpjegimet e subjektit, gjatë procesit administrativ dhe në ankim, vërehet se ajo nuk është konsistente, ku në prapësimet e rezultateve të hetimit subjekti shpjegon se vlera reale e çmimit të këtij dyqani është 40.000 USD, dhe se nuk kanë paguar asnjë shumë më tepër. Për efekt të sqarimit lidhur me këtë vlerë, thekson faktin se fillimisht është rënë dakord me shitësin për blerjen me 50.000 dollarë, por në kushtet kur Banka nuk mund t'i financonte një shumë prej 25.000 dollarësh, për shkak edhe të vlerës së pasurisë, por vetëm 15.000 dollarë, filluan negociimin mes palëve për dakordësimin e një çmimi të ri. Subjekti shpjegoi se pala shitëse ka jetuar në Amerikë që prej kohës kur kanë blerë apartamentin dhe vijon të jetojë atje edhe sot, kështu që të gjitha veprimet formale janë bërë prej nënës së tij me prokurë. Ndërsa në ankim, subjekti pretendon se në atë kohë banka kërkonte që kolaterali të mbulonte 200% të vlerës së kredisë, ndaj për të marrë 25.000 USD kredi, do të duhej që kolaterali të kishte vlerën 50.000 USD. Në këto kushte kanë firmosur kontratën me vlerën 50.000 USD, e cila është një kontratë që nuk ka sjellë asnjë pasojë juridike, pasi banka kishte disbursuar kredinë prej 15.000 USD, bazuar në kontratën e parë me çmimin e dyqanit prej 40.000 USD. Pra në ankim, subjekti nuk shprehet se kishin rënë dakord me shitësin për çmimin 50.000 USD, e më pas u dakordësuan për çmimin 40.000 USD, por që kontrata me çmimin 50.000 USD nuk ka sjellë asnjë pasojë juridike dhe ishin të detyruar ta vendosin këtë çmim pikërisht për arsye, se banka kërkonte që kolaterali të mbulonte shumën e marrë kredi me 200% të vlerës. Pavarësisht se Komisioni ka konstatuar se subjekti i rivlerësimit ka mbajtur të njëjtat qëndrime, duket se subjekti nuk është konsistent në ato që sqaron gjatë hetimit administrativ me ato që sqaron në ankim. Nga provat që ka dorëzuar subjekti i rivlerësimit dhe janë administruar në Komision, gjendet vetëm kontrata që ka parashikuar çmimin prej 40.000 USD, ndërsa nuk kemi të administruar kontratë shitblerje me çmimin 50.000 USD, përveçse është përmendur në kontratën e kredisë. Në dosjen e administruar në Komision nga Intesa San Paolo Bank (ish-Banka Amerikane e Shqipërisë) nuk gjendet një kontratë e shitblerjes së njësisë me çmimin 50.000 USD, ndërkohë që subjekti (më sipër në këtë paragraf) sqaron se kontrata me çmimin 50.000 USD mbetet pa efekte juridike, duke pranuar që ka pasur një kontratë tjetër.

13.12 Nga analiza e dokumentacionit të administruar në dosje vërehet se prova kryesore, e dorëzuar nga subjekti gjatë hetimit administrativ, mbetet kontrata e shitjes, tek e cila është pasqyruar çmimi i shitjes së njësisë, 40.000 USD, ndërsa te kontrata e kredisë vetëm është cituar çmimi 50.000 USD, pa dhënë referencë ekstremitetet e kontratës ku është përcaktuar ky çmim, për këtë arsye, trupi gjykues vlerëson të përfshihet në analizë çmimi sipas kontratës së shitjes të datës 01.11.2000, në vlerën prej 40.000 USD, pasi është i vetmi dokument ligjor që pasqyron këtë çmim, si një dokument që ka forcën e ligjit për palët sipas nenit 690 të Kodit Civil.

13.13 Lidhur me vlerësimin e Komisionit, se subjekti nuk ka deklaruar burimin e të ardhurave për pagesën e shumës 15.000 USD, në datën 01.11.2000, për sa kohë kredia është disbursuar 1.5 muaj pas lidhjes së kontratës së shitblerjes së njësisë, subjekti ka sqaruar në shpjegimet mbi rezultatet e hetimit se: “[...] nuk është paguar shuma 15,000 USD, por vetëm shuma 25,000 USD. Konstatimi

juaj se atë ditë është paguar e gjithë shuma prej 40,000 USD është i drejtë, por që të përfitoja kredinë prej 15,000 USD duhej më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë (akti i blerjes) së dyqanit, sepse nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së dyqanit dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej si kolateral në bankë për marrjen e kredisë [...]”.

13.14 Nga hetimi administrativ rezultoi se kredia e marrë për qëllim blerjen e njësisë objekt kontrolli është disbursuar rreth një muaj e gjysmë pas datës së lidhjes së kontratës së shitblerjes së kësaj njësie. Komisioni ka konsideruar mospërfshirjen e kredisë si burim⁸ për blerjen e këtij apartamenti, për arsye se nuk u provua që ajo të ishte transferuar në llogarinë bankare të shitësit, por se ishte tërhequr nga bashkëshorti i subjektit, duke krijuar kështu bindjen se nuk është përdorur për blerjen e dyqanit, por për të kryer investime apo shpenzime të tjera nga subjekti dhe bashkëshorti. Subjekti i rivlerësimit e ka kundërshtuar këtë konkluzion në ankim, pasi pretendon se ka paguar vetëm shumën 25.000 USD, para noterit dhe asnjë shumë tjetër, pjesa tjetër është likuiduar në *cash*, pasi është tërhequr nga banka kredia e disbursuar.

13.15 Nga dokumentacioni i administruar në dosje, trupi gjykues vëren se subjekti i rivlerësimit ka lidhur kontratën e shitblerjes së njësisë, më datë 01.11.2000, ndërsa kontrata e kredisë së marrë për qëllim pagimin e një pjese të çmimit të njësisë është nënshkruar më datë 06.12.2000. Nga verifikimet e kryera nga Komisioni, për lëvizjet e llogarisë bankare të bashkëshortit të subjektit, në Bankën Amerikane (sot, Intesa Sanpaolo Bank), ka rezultuar se kredia në shumën 15,000 USD është disbursuar në llogarinë e tij, në datën 11.12.2000, dhe është tërhequr *cash* prej bashkëshortit, në datën 15.12.2000. Sipas shpjegimeve të subjektit të rivlerësimit, pas tërheqjes së kredisë nga bashkëshorti, i është dorëzuar shuma *cash* përfaqësueses, me prokurë të shitësit të njësisë.

13.16 Në analizë të dokumentacionit të administruar në dosje, ashtu siç Komisioni ka konstatuar, trupit gjykues i rezulton se kredia është disbursuar rreth një muaj e gjysmë nga data e lidhjes së kontratës, për këtë arsye, Komisioni nuk e ka konsideruar kredinë si burim për blerjen e njësisë. Nga kontrata e kredisë, e lidhur nga subjekti, bashkëshorti i saj dhe Banka Amerikane e Shqipërisë, rezulton se qëllimi për të cilën është marrë kredia është përcaktuar në pikën 2.01 të kontratës së huas dhe konkretisht është sqaruar se financimi i kredisë, në shumën 15.000 USD, jepet për blerjen e një dyqani në Durrës, vlera e të cilit është 50.000 USD. Në kontratë nuk jepen detaje të tjera të sipërfaqes apo të adresës së dyqanit. Për sa më sipër, trupi gjykues vlerëson se subjekti nuk provoi që shuma e disbursuar nga banka të ishte transferuar në llogarinë bankare të shitësit apo subjekti të ketë paraqitur një dokument, që provon kalimin e kësaj shume për finalizimin e blerjes së dyqanit, për këtë arsye, shuma prej 15.000 USD, e marrë kredi në Bankën Amerikane të Shqipërisë, nuk do të konsiderohet si burim që ka shërbyer për blerjen e pasurisë objekt kontrolli.

⁸ *Kredia prej 15,000 USD është përfshirë nga Komisioni si e ardhur në analizën financiare të subjektit pas disbursimit të saj, pra në dhjetor të vitit 2000.*

13.17 Lidhur me mosdeklarimin e shtesës anësore prej 3 m,² në DIPP-të e viteve 2013 – 2016 (në deklaratën *vetting* është deklaruar), subjekti pretendon që kostoja e ndërtimit të kësaj shtese të merret ajo e EKB-së sipas vitit 2013 dhe jo si e ka përllogaritur Komisioni, sipas vitit 2014, pasi ka pranuar që është ndërtuar në vitin 2013. ASHK-ja ka depozituar dokumentin “Deklaratë për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje nr. {***} prot., datë 12.12.2014, të një shtese anësore, ndërtim i vitit 2013, në rrugën “{***}”, Durrës, deklarues është A. P. dhe të tjerë. Nga verifikimi i DIPP-ve të viteve 2013 – 2016 rezulton që subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar shtesën prej 3 m,² që i bashkëngjitet njësisë 42.64 m.²

13.18 Subjekti është pyetur nga Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, për arsyet e mosdeklarimit të shtesës prej 3 m² të dyqanit 42.6 m,² në DIPP e viteve 2013 – 2016, si dhe shpenzimet e kryera për të, kur ka filluar dhe kur ka përfunduar ajo (vit/muaj), duke i kërkuar të paraqesë dokumentacion ligjor që justifikon këto shpenzime. Subjekti ka shpjeguar se: *“Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës 3 m² në DIPP kam harruar, pa pasur qëllim fshehje dhe e kam deklaruar në deklaratën vetting. Me sa mbaj mend, shtesa ka filluar dhe mbaruar në vitin 2014. [...] Shpenzimi për shtesën ka qenë në vlerën 50,000 lekë, e përballuar me të ardhurat nga aktiviteti i bashkëshortit, paga ime, qiratë”*.

13.19 Ndryshe nga sa pretendon subjekti, Komisioni ka konsideruar vlerën e shtesës së apartamentit duke përllogaritur shpenzime sipas kostos së ndërtimit për vitin 2013 (29.887 lekë/m²) për qytetin e Durrësit, në një total prej 89.661 lekësh. Lidhur me pretendimin e subjektit për zbritjen e përqindjes së TVSh-së dhe përqindjes që zë puna e krahut në llogaritjen e kostos së ndërtimit të shtesës, nuk është në përputhje me parashikimet e akteve nënligjore që përcaktojnë kostot e ndërtimit, referuar udhëzimit nr. 2, datë 08.05.2003, “Për klasifikimin dhe strukturën e kostos së punimeve të ndërtimit”, ku si elemente të strukturës së kostos së punimeve të ndërtimit përfshihen 3 kategori: 1. shpenzimet e drejtpërdrejta; 2. shpenzimet e përgjithshme; 3. fitimi dhe tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSh). Kolegji në jurisprudencën⁹ e tij ka vlerësuar se, pavarësisht faktit që subjekti pretendon se e ka ndërtuar shtesën me punë vullnetare, këto pretendime të subjektit mbeten në kuadrin deklarativ, të paprovuara me dokumentacion justifikues ligjor dhe, në këtë mënyrë, referuar nenit 1, pika 2, shkronja “a” e ligjit nr. 7928, datë 27.04.1995, “Për tatimin mbi vlerën e shtuar”, i ndryshuar, sipas të cilit: *“Tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSh) paguhet: a. për të gjitha furnizimet e tatueshme të mallrave dhe shërbimeve të kryera kundrejt pagesës prej një personi të tatueshëm, si pjesë e veprimtarisë së tij ekonomike në territorin e Republikës së Shqipërisë”*, pretendimi i subjektit të rivlerësimit për zbritjen nga shpenzimet të përqindjes së TVSh-së, për mallrat e përdorura nga subjekti i rivlerësimit, për këtë ndërtim, nuk është i bazuar, pasi ajo është paguar nga subjekti tregtar, pranë të cilit ai ka blerë materialet për ndërtimin e objektit. Në ndryshim nga Komisioni, trupi gjykues, bazuar në jurisprudencën e referuar më sipër, zbriti nga kostoja totale e ndërtimit vlerat që i korrespondojnë fondit rezervë dhe fitimit të planifikuar në masën 8.55 %. Si rrjedhojë, *kostoja totale e ndërtimit të shtesës në vitin 2013 është*

⁹ Vendimi i Kolegjit të Posaçëm të Apelimit nr. 7 (JR), datë 29.03.202.

në vlerën 81.995 lekë. Konkluzioni i Komisionit për të konsideruar shtesën prej 3 m² të ndërtuar nga subjekti në vitin 2013, me kosto sipas çmimeve referente të EKB-së, për sipërfaqe ndërtimi të këtij viti, për qytetin e Durrësit, gjendet i bazuar, pasi trupi gjykues i Kolegjit vlerësoi se shtesa është ndërtuar në mënyrë informale dhe subjekti i rivlerësimit nuk ka paraqitur asnjë lloj dokumentacioni të kohës për të provuar koston reale apo të përafërt të këtij objekti. Për rrjedhojë, trupi gjykues përllogariti vlerën e ndërtimit të kësaj sipërfaqe referuar çmimeve të EKB-së, për vitin 2013, për sipërfaqe ndërtimi në qytetin e Durrësit, dhe për këtë vlerë u analizua edhe mundësia e subjektit për të mbuluar me burime financiare të ligjshme shpenzimet për krijimin e saj në të njëjtin vit.

13.20 Lidhur me konkluzionin e Komisionit, për mosdeklarimin e shtesës prej 3 m², që i bashkëngjitet njësisë objekt kontrolli, në DIPP-në e viteve 2013 – 2016, se subjekti ka bërë deklaram të pasaktë, jo në përputhje me shkronjën “a”, pika 5, neni 33 i ligjit nr. 84/2016, subjekti i rivlerësimit ka sqaruar se ka qenë një harresë nga ana e saj dhe nuk ka pasur qëllim tjetër, nisur edhe nga fakti se e ka deklaruar në deklaratën *vetting*.

Nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton se subjekti i rivlerësimit e ka deklaruar shtesën e njësisë në deklaratën *vetting*. Kjo pasaktësi e subjektit duket se nuk kishte qëllim fshehjen e ndonjë fakti, duke qenë se subjekti i rivlerësimit e ka korrigjuar duke e deklaruar shtesën e dyqanit në deklaratën *vetting*, si rrjedhojë, nuk mund ta penalizojë si pasaktësi në deklaram, për këtë arsye, Kolegji vlerësoi se kjo çështje nuk ka peshë në vlerësimin e pasurisë së subjektit të rivlerësimit.

13.21 Në përfundim të sa më sipër, nga analiza e shkaqeve të ankimit për pasurinë “dyqan me sip. 42.6 m²”, Kolegji vlerësoi të konsiderojë vlerën e dyqanit sipas kontratës së shitblerjes, me çmimin 40.000 USD, si dhe të konsiderojë burimet për krijimin e kësaj pasurie sipas vlerësimit të Komisionit. Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit rezultoi se subjekti i rivlerësimit dhe familja e saj nuk mund të përballonin me burime financiare të ligjshme blerjen e kësaj pasurie dhe kryerjen e shpenzimeve, për periudhën 1993 – 01.11.2000, për diferencën negative në shumën -3.964.845 lekë, duke u gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, germa “b” e ligjit nr. 84/2016.

- 14.** Lidhur me pasurinë shtëpi banimi 4+1, me sip. trualli 339 m² dhe sip. ndërtimi 100 m², ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti pretendon se konkluzioni i Komisionit, për pamjaftueshmëri financiare, në shumën 66.483 lekë, për të mbuluar shpenzimin prej 300.000 lekësh, për ndërtimin e shtesës me sip. 32 m², nuk është i drejtë. Subjekti pretendon se me bashkëshortin kanë pasur paga më të larta krahasuar me standardin e asaj kohe. Gjithashtu, subjekti pretendon se, pavarësisht se nuk mund t’i provojë me dokument, bashkëshorti së bashku me babain e tij, ka shitur orendi shtëpiake në tregun industrial Durrës, ndaj kanë gjeneruar të ardhura. Në lidhje me të ardhurat e përfituara nga qiratë, subjekti shpjegon se, pavarësisht përpjekjeve, nuk ka mundur të kontaktojë me të gjithë personat të cilët kanë marrë me qira magazinën në banesën e saj dhe të bashkëshortit. Në përfundim, subjekti pretendon se në lidhje me mundësinë financiare për ndërtimin e shtesës 32

m², duke përfshirë në analizën financiare edhe të ardhurat familjare përpara emërimit të saj në detyrë, si dhe duke marrë në konsideratë që shpenzimet jetike janë mbuluar nga të ardhurat e gjeneruara nga tregtia e bashkëshortit në tregun industrial, investimi prej 300.000 lekësh, në vitet 1993 dhe 1994, është i mbuluar me të ardhura të ligjshme.

14.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: “Shpenzimet prej 300,000 lekësh për ndërtimin e shtesës me sip. 32 m² (1993 dhe 1994), nga analiza kumulative e rishikuar për periudhën dhjetor 1990 – 31.12.1994 ka rezultuar një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme për subjektin e rivlerësimit dhe bashkëshortin e saj, në vlerën 66,483 lekë. Komisioni vëren se subjekti e ka deklaruar saktë këtë pasuri, por ka rezultuar me një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme”.

14.2 Në deklaratën vetting, subjekti i rivlerësimit ka deklaruar: “Në truallin e kësaj shtëpie janë shtuar (ndërtuar) me të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit të saj dy dhoma shtesë, me sip. 32 m², në vitin 1994, me vlerë 300,000 lekë, vërtetuar ky fakt me vendim gjyqësor. Këtë shtëpi banimi e ka ndërtuar vjehrrin S. P., me shpenzimet e veta në vitin 1960”.

Në deklaratën e para fillimit të detyrës, të vitit 2003, subjekti ka deklaruar: “Shtëpia banimi 4+1 nga të cilat 2+1 përdoren për banim, në vlerën 100,000 lekë, dhe 1 dhomë përdoret për magazinë, në vlerën 300,000 lekë, dhe 1 dhomë për aktivitet privat nga bashkëshorti, mjek stomatolog, që nga viti 1994, ndodhur në rr. “{***}”, Durrës. Pjesa takuese 100%. Burimi: shtëpia e banimit 2+1 me sip. të përgjithshme truallit 339 m², e trashëguar nga vjehrrin S. P., ndërsa 2 dhomat e ndërtuara me të ardhurat e bashkëshortit + të miat, nga viti 1994, në truallin e vjehrrit, S. P.”.

14.3 Nga hetimi administrativ ka rezultuar se, me kontratën e datës 06.04.1973,¹⁰ S. P. (vjehrrin i subjektit) rezulton pronar i një shtëpie dykatëshe, e ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës.

Subjekti ka depozituar në Komision një vendim gjyqësor të vitit 2004,¹¹ ku rezulton se A. P.mbi këtë pasuri, në vitin 1993, ka ndërtuar një shtesë të përbërë nga dy dhoma dhe një korridor, për të cilat kërkon të njihet si pronar. Nga akti i ekspertimit të kryer gjatë gjykimit ka rezultuar se sipërfaqja ndërtimore e shtesës, prej dy dhoma dhe korridor, është 32 m² dhe sipërfaqja shtesë e truallit është 75 m². Në përfundim, gjykata i ka njohur A. P. shtesat e lartpërmendura.

14.4 Komisioni vlerësoi të analizojë mundësitë financiare të subjektit për të ndërtuar shtesën prej 32 m², duke konsideruar shpjegimet e subjektit në lidhje me kohën dhe vlerën e ndërtimit të kësaj shtese. Komisioni konstatoi se për vitet 1993 dhe 1994, të ardhurat e subjektit dhe të bashkëshortit të saj janë në total 220.229 lekë (totali i të ardhurave, pa zbritur shpenzimet jetike apo çdo pasuri dhe shpenzim tjetër), të cilat nuk mund ta mbulojnë një shpenzim prej 300.000 lekësh. Gjithashtu,

¹⁰ Kontratë shitblerje nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 06.04.1973.

¹¹ Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. {***}, datë 13.02.2004, sipas të cilit gjykata vendosi: “Të detyrojë Bashkinë Durrës të njohë paditësin A. P. pronar mbi një shtesë të përbërë nga dy dhoma e korridor, në anën veriore të shtëpisë në pronësi të tij, me sip. ndërtimore 32m²; Të njohë paditësin A. P. pronar mbi një sip. truallit prej 75 m² në vazhdim të truallit në pronësi të tij, me një derë në anën jugore të kufirit të pronës [...]”.

sa i përket të ardhurave nga qiratë, për të cilat subjekti ka deklaruar se kanë shërbyer si burim për ndërtimin e shtesës, nuk janë provuar shumat e përfituara për vitet 1993 – 1994. Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës duke konstatuar, ndër të tjera, se ajo dhe bashkëshorti nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta blerë këtë pasuri me çmimin e tregut të lirë, për shkak të një balance negative prej -6.652.384 lekësh, e cila ka rezultuar nga analiza financiare e vitit 2004. Pas shpjegimeve të subjektit të rivlerësimit, shumica e të cilave u pranuan nga Komisioni, ky i fundit konkludoi në vendim se, sa i takon shpenzimit prej 300,000 lekësh, për ndërtimin e shtesës me sip. 32 m² (1993 dhe 1994), nga analiza kumulative e rishikuar për periudhën dhjetor 1990 – 31.12.1994, ka rezultuar një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme për subjektin e rivlerësimit dhe bashkëshortin e saj, në vlerën 66,483 lekë.

14.5 Nga dokumentacioni i administruar në fashikull, lidhur me të ardhurat e pretenduara të përfituara nga aktiviteti privat i bashkëshortit, rezulton se subjekti i rivlerësimit nuk ka paraqitur dokumentacion provues për të vërtetuar ekzistencën dhe përfitimin e këtyre të ardhurave, të pretenduara si të realizuara nga aktiviteti tregtar i ushtruar prej bashkëshortit dhe babait të tij, konkretisht nga shitja e mallrave (orendi shtëpiake) në tregun industrial të Durrësit, gjatë viteve 1993 – 1994, rrethanë kjo e pranuar edhe nga vetë subjekti, në përgjigjet e pyetësorit nr. 2 të Komisionit. Po ashtu, subjekti nuk ka përcaktuar dhe as dokumentuar vlerën konkrete të këtyre të ardhurave. Në këto kushte, subjekti nuk identifikoi sasinë e këtyre të ardhurave, si dhe nuk provoi me dokumentacion justifikues ligjor të ardhurat e pretenduara nga aktiviteti privat i bashkëshortit, duke mos plotësuar kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për rrjedhojë, trupi gjykues e gjeti të drejtë qëndrimin e Komisionit për mospërfshirjen e këtyre të ardhurave në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, si burime të ligjshme të krijimit të kësaj pasurie.

14.6 Sa i përket të ardhurave të pretenduara nga qiraja, bazuar në konstatimet e mësipërme në vendim sa i përket provueshmërisë së të ardhurave të pretenduara të përfituara nga qiraja me dokumentacion justifikues ligjor, si dhe qëndrimin për moskonsiderimin e tyre si të ardhura të ligjshme,¹² trupi gjykues e gjeti të drejtë qëndrimin e Komisionit për mospërfshirjen e këtyre të ardhurave në analizën financiare edhe për burimet e krijimit të kësaj pasurie.

14.6 Nga analiza e mësipërme, trupi gjykues vlerësoi të mos përfshijë të ardhurat e pretenduara nga subjekti si të përfituara nga aktiviteti privat i bashkëshortit në tregun industrial Durrës, si dhe të mos përlllogarisë të ardhurat e pretenduara si të përfituara nga qiradhënia për periudhën 1993 – 1994. Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë mungesë burimesh financiare të ligjshme për të kryer ndërtimin e shtesës prej 32 m,² për një diferencë negative në shumën - 66.483 lekë, duke u gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, germa “b” e ligjit nr. 84/2016.

15. *Lidhur me pasuritë, “dy apartamente banimi 1+1, me sip. 75 m² secili”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se, në DIPP-në e vitit 2004, ka deklaruar*

¹² Shih konkluzionet në paragrafët 26.16, 26.21, 26.23 dhe 26.27 të këtij vendimi.

saktësisht çmimin e apartamenteve. Çmimi është i ngjashëm edhe me kontrata të tjera të banorëve të të njëjtit pallat, por këto kontrata, Komisioni nuk i ka konsideruar. Subjekti pretendon se nuk ka qenë në dijeni të kontratës së sipërmarrjes të datës 24.12.2003, të lidhur ndërmjet bashkëshortit të saj dhe shoqërisë ndërtuese “{***}” ShPK, pasi ajo marrëveshje nuk ka sjellë asnjëherë asnjë pasojë juridike dhe nuk ka prodhuar ndryshime në pasuritë e subjektit.

Subjekti i rivlerësimit pretendon se nuk ka kryer deklaram të rremë, pasi nuk konsiderohet i tillë, kur kemi të bëjmë me gabime materiale. Gjithashtu, subjekti pretendon se nuk mund të konkludohet për fshehje për pasuritë e deklaruara dhe që janë fituar në mënyrë të ligjshme nga burime të ligjshme e të justifikuara, likuiditetet që gjenden në llogaritë rrjedhëse, në depozitat bankare, pasuritë e luajtshme e të paluajtshme, që janë të regjistruara në regjistrat publikë, apo për veprime juridike që janë të regjistruara në regjistrat noterialë, për të cilat është absolutisht e pamundur që të fshihen.

Subjekti kundërshton diferencën negative në shumën -5,957,756 lekë, të konkluduar nga Komisioni, për arsye se çmimi i paguar për secilin nga apartamentet ka qenë 2.000.000 lekë, i cili është i përafërt me vlerën prej 20.000 USD. Gjithashtu, vlera e paguar për disa punime të kryera ka qenë maksimalisht 5.000 USD, për secilin apartament, ndaj vlera totale e shpenzuar për secilin prej apartamenteve ka qenë rreth 25.000 USD. Pagesa e shumës 4.000.000 lekë për të dy apartamentet është bërë gjatë vitit 2005, kështu që çmimi i paguar për apartamentet duhet të zhvendoset në vitin 2005. Gjithashtu pretendon se të ardhurat nga qiratë, për të cilat është provuar marrëdhënia e qirasë, janë rishikuar (rritur). Subjekti i rivlerësimit ka pretenduar se në analizën për mundësinë e blerjes së këtyre apartamenteve duhet të përfshihet edhe përdorimi i gjendjes *cash*, prej 50.000 dollarësh, që ka pasur në banesë, të deklaruar në deklaramin e parë të vitit 2003.

15.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: “*i) Subjekti i rivlerësimit nuk ka bërë deklaram të saktë të çmimit të apartamenteve me sip. 75 m², jo në përputhje me shkronjën “a”, të pikës 5, nenit 33, të ligjit nr. 84/2016, duke u ndodhur në kushtet e një deklarami të rremë dhe fshehjes së vlerës reale të apartamenteve, mbështetur kjo në parashikimet e shkronjave “ç” dhe “c”, të pikës 5, neni 33 i ligjit nr. 84/2016. ii) Subjekti i rivlerësimit ka kryer veprime fiktive, duke paraqitur një fletë të deklarams së vitit 2004, për të mbështetur deklaramet e saj kontradiktore, me përmbajtje të ndryshme nga deklarama e depozituar në ILDKPKI, e cila pasqyrore të dhëna të tjera për apartamentet me sip. 75 m². iii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj ndodhen në kushtet e pamjaftueshmërisë së burimeve të ligjshme për të justifikuar blerjen e apartamenteve me sip. 75 m², në shumën 5,466,967 lekë, duke u ndodhur në kushtet e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, nenit 33, pika 5, shkronja “b” dhe nenit 61, pika 3 e ligjit nr. 84/2016”.*

15.2 Në deklaramen vetting, subjekti ka deklaruar: *Dy apartamente banimi 1+1, me sip.75 m² secili, në katin I dhe II të banimit, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, me vlerë 4,000,000 lekë të dy, me pjesë takuese 50%. Burimi i krijimit: a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit, b) qiratë e dyqaneve. (Njëri nga këto apartamente shërben si klinikë dentare ku ushtron aktivitetin si mjek stomatolog bashkëshorti i saj.)*

Në Deklaratën e Interesave Pasurorë Periodikë (në vijim DIPP) të vitit 2004, subjekti ka deklaruar: “Klinikë dentare 1+1 me sip. 75 m², Durrës, vlera 2,000,000 lekë, në bashkëpronësi. Viti 2004, lidhur kontratë sipërmarrje dhe likuiduar, si dhe shtëpi banimi 1+1, me sip.75 m², rr. “{***}”, Durrës, vlera 2,000,000 lekë (1,000,000 lekë të mbartura nga viti 2003 dhe 1,000,000 lekë viti 2004). Pjesa 50%, kontratë sipërmarrje e likuiduar në vitin 2004, shuma 2,000,000 lekë”.

15.3 Nga hetimi administrativ ka rezultuar se, me kontratën e shitjes datë 21.10.2005,¹³ shoqëria “{***}” ShPK, përfaqësuar nga administratori E. D., i shtet A. P. dy apartamentet:

(i) Apartamentin nr. 4, me sip.75 m², kati II, shkalla I, me nr. pasurie {***};

(ii) Apartamentin nr.1, me sip.75 m², kati I, shkalla I, me nr. pasurie {***}, të dy të ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës. Sipas kontratës së shitjes, blerë me çmimin 4,000,000 lekë, likuiduar tërësisht jashtë zyrës noteriale, të regjistruar në emër të A. P., në ZVRPP-në Durrës, datë 04.11.2005, konfirmuar dhe nga ASHK-ja Durrës.¹⁴

Subjekti i rivlerësimit nuk paraqiti kontratë sipërmarrje, nga e cila të provohet se vlera e apartamenteve është paguar në vitin 2004.

15.4 Komisioni ka administruar përgjigjen e shoqërisë “{***}” ShPK, e cila ka konfirmuar se nuk disponon asnjë informacion ose dokumentacion për periudhën 2005 – 2006.

Komisioni i ka kërkuar subjektit, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, të shpjegojë blerjen e dy apartamenteve me çmimin 4,000,000 lekë, si dhe iu kërkuar të depozitohë kontrata të ngjashme që shoqëria e ndërtimit ka lidhur me persona të tjerë, në të njëjtën periudhë, në të njëjtin pallat për sipërfaqe të përafërta apo të njëjta. Në përgjigje, subjekti ka shpjeguar se: “Lidhur me apartamentet e blera nga shoqëria e ndërtimit sqarohet se kemi rënë dakord për t’i blerë me çmimin 25,000 USD, por meqenëse disa punime [...] do t’i bënim me shpenzimet tona, si dhe ka ndodhur realisht, arritëm në marrëveshje që çmimi për secilin apartament të ishte 2,000,000 lekë”.

Subjekti ka depozituar si kontrata të ngjashme me atë të apartamenteve objekt kontrolli, kontratën e shitblerjes datë 24.10.2005, ku shoqëria e ndërtimit shet apartament me sip.72 m² me çmimin 1,000,000 lekë dhe kontratën e shitblerjes datë 22.09.2005, sipas së cilës, shoqëria e ndërtimit shet apartament me sip.150 m² me çmimin 2,000,000 lekë.

15.5 Sërish, Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, i kërkoi subjektit të depozitohë kontratën e sipërmarrjes së vitit 2004 (sipas deklaramentit në DIPP-në e këtij viti) si dhe të specifikohë kur është kryer pagesa. Gjithashtu iu kërkuar subjektit të depozitohë mandatpagesa për të provuar pagesën përkatëse. Subjekti ka shpjeguar se kontratën e sipërmarrjes nuk e disponon, pasi kanë realizuar kontratën e shitblerjes më datë 21.05.2005, e cila i nevojitej për çmimin e pronës. Pagesat e këtyre apartamenteve janë bërë gjatë vitit 2005 deri në nënshkrimin e kontratës përfundimtare të shitblerjes dhe nuk disponon mandatpagesa.

¹³ Kontrata e shitjes nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 21.10.2005.

¹⁴ Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. {***} prot., datë 05.05.2023, drejtuar Komisionit.

15.6 Gjatë hetimit administrativ, Komisioni ka konstatuar se, bashkëlidhur shkresës së Bashkisë Durrës,¹⁵ drejtuar ILDKPKI-së, gjendet një kontratë sipërmarrjeje (jonoteriale), e datës 24.12.2003, e lidhur ndërmjet palëve A. P., në cilësinë e porositësit, dhe shoqërisë ndërtuese, në cilësinë e sipërmarrësit, për blerjen e një apartamenti 1+1, me sip. ndërtimi 75 m,² ndodhur pranë tregut të lirë, Durrës.

Sipas kësaj kontrate përcaktohet se porositësi pranon të blejë apartamentin në shumën 30.000 USD, ku kësti i parë, prej 25.000 USD, likuidohet në momentin e lidhjes së kësaj kontrate, ndërsa kësti i dytë, prej 5.000 USD, do të likuidohet më datë 30.01.2004. Gjithashtu, Komisioni ka konstatuar se subjekti i rivlerësimit ka depozituar një faqe të deklaratës periodike të vitit 2004, ku deklaroi dy apartamentet me sip. 65 m², të ndodhura në Durrës, me çmimin 25,000 USD, me shënimin: “Kontratë sipërmarrjeje datë 24.12.2003, ndërkohë në kontradiktë me këtë dokument të sjellë nga subjekti, Komisioni nga ILDKPKI-ja¹⁶ disponon DIPP-në e vitit 2004, të plotësuar nga subjekti në datën 25.03.2005, ku në faqen 3 përshkruhen dy apartamente banimi me sip. 75 m,² ndodhur në Durrës, blerë me çmimin 4,000,000 lekë të dy, me shënimin: “Viti 2004, lidhur kontrata e sipërmarrjes dhe likuiduar”. Nga ana tjetër, subjekti i rivlerësimit, në pyetësorët nr. 2 dhe 4, ka deklaruar se pagesat janë bërë gjatë vitit 2005, ndërkohë që sipas kontratës së sipërmarrjes, datë 24.12.2003, shuma 25,000 USD është paguar në datën e nënshkrimit të kësaj kontrate, ndërsa 5,000 USD brenda datës 30.01.2004.

15.7 Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 4, i kërkoi shpjegime subjektit përse kjo kontratë nuk është deklaruar në DIPP-të e viteve 2003 – 2016 dhe në atë vetting, çfarë është bërë me këtë apartament, nëse subjekti vijon ta disponojë, e nëse po, pagesat e kryera për blerjen e tij.

Subjekti ka shpjeguar se: “*Apartamenti me sip. 75 m² [...], ndodhur në rr. ‘{***}’ është deklaruar në deklaratën e pasurisë datë 25.03.2005, me kontratë sipërmarrjeje datë 24.12.2003, me çmimin 25,000 USD, me sip.65 m². Ky apartament është deklaruar edhe në deklaratën vetting, datë 24.1.2017, me sip.75 m,² sipas kontratës së shitjes datë 21.10.2005, nr. 1744/1478.*

*Me shoqërinë “{***}” ShPK përpiluar kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003, me çmimin 25,000 USD, më vonë ramë dakord me shoqërinë për ta blerë apartamentin me çmimin 2,000,000 lekë, meqenëse disa punime do t’i bënim me shpenzimet tona, ashtu siç ka ndodhur realisht për vendosjen e pllakave dhe vetratave. Pagesat e apartamentit janë bërë gjatë vitit 2005 deri datën e nënshkrimit të kontratës përfundimtare, datë 21.10.2005, dhe nuk disponojmë mandatpagesa”.*

Komisioni i përlllogarit si vlerë të dy apartamenteve shumën 60.000 USD, sipas parashikimeve të kontratës së sipërmarrjes së vitit 2003.

15.8 Nga i gjithë dokumentacioni i administruar gjatë hetimit në Komision, si dhe përgjigjet e subjektit të rivlerësimit, Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës, duke konstatuar se:

¹⁵ Shkresa nr. {***} prot., datë 30.10.2017, e Bashkisë Durrës, drejtuar ILDKPKI-së.

¹⁶ Deklaratat periodike të dorëzuara nga ILDKPKI-ja në Komision, me shkresën nr. {***} prot., datë 22.05.2024.

- Duket se subjekti i rivlerësimit në mënyrë të përsëritur nuk ka deklaruar vlerën reale të çmimit të blerjes së dy apartamenteve me sip.75 m,² duke u ndodhur kështu në kushtet e germës “ç”, pika “5” e nenit 33, të ligjit 84/2016.

- Duket se ka deklarime kontradiktore të subjektit të rivlerësimit në lidhje me kohën e pagimit të çmimit të dy apartamenteve.

- Ngrihen dyshime mbi vërtetësinë e kopjes së faqes së DIPP-së 2004, të sjellë nga subjekti me pyetësin nr. 4, krahasuar me DIPP-në e vitit 2004, të dërguar nga ILDKPKI.

- Duket se subjekti i rivlerësimit nuk ka provuar me dokumentacion ligjor të kohës, punimet e kryera në këto apartamente, të cilat ndikuan në uljen e çmimit, nga 25.000 USD në 2,000,000 lekë.

- Duket se subjekti dhe personi i lidhur me të nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për pagesën e dy apartamenteve, në datën 24.12.2003, për shkak të një pamundësie financiare në vlerën -5,957,756 lekë.

15.9 Në shpjegimet mbi rezultatet e hetimit, lidhur me çmimin e blerjes së këtyre pasurive, subjekti ka shpjeguar se çmimi është i ngjashëm edhe me disa kontrata të tjera të lidhura me shoqërinë e ndërtimit. Subjekti shpjegoi se i kërkuan t'i bënin vetë këto punime, sepse kompania pretendonte që ato ishin të një cilësie shumë të lartë, prandaj dhe ishin të shtrenjta, ndërkohë që evidentuan të kundërtën. Kështu, punimet shtesë të kryera, pllakat dhe vettrat, të kryera prej subjektit, sqaroi se i garantuan një cilësi materialesh dhe punimesh më të lartë, duke përmbushur kështu edhe qëllimin e marrjes përsipër të tyre. Kostoja e këtyre punimeve ka qenë jo më shumë se 5.000 USD, për secilin apartament.

Lidhur me kohën e pagimit të apartamenteve, subjekti i rivlerësimit ka sqaruar se kjo vlerë në fakt është paguar në vitin 2005. Në kohën që subjekti ka bërë deklaratën për vitin 2004, shoqërisë së ndërtimit i ishte paguar shuma 4.000.000 për të dyja apartamentet, prandaj sqaron se, gabimisht, e ka deklaruar në DIPP-në e vitit 2004 dhe jo në atë të vitit 2005. Kur ka dhënë sqarimet në DIPP-në e vitit 2004, që “në vitin 2004, likuiduar kontrata e sipërmarrjes”, sqaron se ka dashur të jetë konform me formularin e deklarimit dhe faktit që në kokën e këtij formulari shkruhet viti 2004.

Këtë lapsus në deklarimin e DIPP-së 2004 sqaron se e ka korrigjuar në deklaratën *vetting*. Pagesa e shumës 4.000.000 lekë për të dy apartamentet është bërë gjatë vitit 2005, kështu që çmimi i paguar për apartamentet duhet të zhvendoset në vitin 2005.

Lidhur me vërtetësinë e deklarimeve në deklaratat e interesave periodikë pasurorë, subjekti i rivlerësimit ka sqaruar se “Kopja e dorëzuar nga ana ime bashkëlidhur pyetësit, është kopja e cila disponohej prej meje bashkëlidhur Deklaratës sime të dorëzuar në Inspektorat, më datë 25.03.2005, që në fakt përbën një kopje të rikorigjuar, e cila është ajo që disponohet zyrtarisht nga Inspektorati. Duke qenë se në atë kohë m'u kërkua nga Inspektorati të rikorigjoja Deklaratën për shkak të disa elementeve formale, e kam riparë atë duke korrigjuar Deklaratën time fillestare dhe duke paraqitur deklaratën e saktë referuar edhe marrëdhënies korrekte juridike që kisha lidhur me Shoqërinë {***} [...]”.

Sa i përket pamundësisë financiare të rezultuar në Komision, për mbulimin me të ardhura të ligjshme krijimin e këtyre pasurive, subjekti i rivlerësimit ka sqaruar se: *“Pagesat e apartamentit janë kryer gradualisht gjatë vitit 2005, para nënshkrimit të kontratës, në datën 21.10.2005. Vlera e shpenzuar ka qenë 2.000.000 lekë + 513.500 lekë për disa punime (konvertuar 5.000 dollarë në lekë). Të ardhurat nga qiratë, për të cilat është provuar marrëdhënia e qirasë, janë rishikuar (rritur). Për këtë investim është përdorur një pjesë e shumë cash, prej 50.000 dollarë, që kam pasur në banesë dhe deklaruar në deklarin e parë të vitit 2003.*

Zbritja e cash-it është bërë: a) sipas deklarinimit tim në dt. 25.03.2005, për DIPP/2004, 2 milionë lekë, deklarim, i cili duhet në mënyrë tërësore të zhvendoset në vitin 2005 dhe b) sipas nevojës për plotësimin e çdo investimi apo blerje të kryer gjatë kësaj periudhe. Prandaj edhe rezultati financiar për periudhën e analizuar del zero”.

15.10 Për sa analizuar më sipër, trupi gjykues vëren se gjatë hetimit administrativ kanë rezultuar të ekspozuar çmime të ndryshme të apartamenteve objekt kontrolli, si dhe problematika lidhur me kohën e pagimit të çmimit për blerjen e apartamentit, pasi subjekti i rivlerësimit ka deklaruar në DIPP-në e vitit 2004, çmimin 20.000 USD për apartament (40.000 USD për të dy), ndërsa gjatë hetimit administrativ (në përgjigje të pyetësorëve 2 dhe 4) ka deklaruar se kanë kushtuar 25.000 USD secili, duke përfshirë këtu edhe shpenzimet për përfundimin e tyre. Gjithashtu, në kontratën e sipërmarrjes të rezultuar gjatë hetimit administrativ në Komision, çmimi i një apartamenti është përcaktuar në shumën 30.000 USD. Për këtë kontratë, subjekti shpjegoi gjatë hetimit administrativ se nuk kishte dijeni për të, pasi ishte lidhur nga bashkëshorti dhe se ajo kontratë nuk kishte prodhuar pasoja juridike. Në kundërshtim me këtë shpjegim, vetë subjekti, në faqen 3 të DIPP-së së vitit 2004, ka përmendur kontratë sipërmarrjeje për këto apartamente, por në pyetësorin nr. 2 të Komisionit deklaroi se nuk e dispononte një të tillë. Pra, dukshëm subjekti i rivlerësimit ka qenë kontradiktore në deklarinimet e saj, ndaj pretendimi i saj, në lidhje me padijeninë e saj për ekzistencën e një kontrate sipërmarrjeje, nuk qëndron.

15.11 Me shpjegimet mbi rezultatet e hetimit, subjekti i rivlerësimit ka dorëzuar dy kontrata shitblerje apartamentesh, të cilat i ka konsideruar kontrata të ngjashme për krahasimin e çmimeve, ku njëra kontratë ishte e datës 24.10.2005, për blerje apartamenti me sip. 72 m², me çmimin 1,000,000 lekë, dhe tjera e datës 22.09.2005, për blerje apartamenti me sip. 150 m², me çmimin 2,000,000 lekë. Të dyja këto kontrata, duke parë raportin çmim sipërfaqe, rezultojnë me gjysmën e çmimit të apartamenteve që ka blerë subjekti, duke mos qenë në koherencë as me çmimet e EKB-së sipas përlllogaritjes që ka kryer Komisioni. Çmimet e kontratave që ka dorëzuar subjekti për krahasim, duken sikur nuk pasqyrojnë vlerën reale të këtyre apartamenteve, si të tilla, nuk krijojnë besueshmëri për të krahasuar çmimin e blerjes së këtyre apartamenteve. Shoqëria “{***}” ShPK, me përgjigjen e datës 11.04.2023, ka sqaruar Komisionin se nuk disponon asnjë informacion apo dokumentacion për periudhën 2005 – 2006. Subjekti i rivlerësimit, për të provuar pretendimin e tij, nuk paraqiti dokumentacion justifikues ligjor, si procesverbale apo preventive të kohës, të mbajtura me shoqërinë, në të cilat të evidentoheshin çmimet e këtyre punimeve, volumi i tyre dhe vlera e shpenzimit në total që i zbritet çmimit të apartamentit, për shkak të punimeve të kryera prej

vetë subjektit. Subjekti ka paraqitur si provë në Komision deklaratën noteriale¹⁷ të shoqërisë së ndërtimit, e cila deklaron se kjo shoqëri i ka shitur A. P. dy pasuritë e paluajtshme “apartament banimi”, me vlerën prej 4,000,000 lekësh. Kjo shumë është depozituar pranë shoqërisë në periudha të ndryshme, me këste (pa dhënë detaje), para nënshkrimit të kontratës së shitblerjes. Çmimi i apartamenteve është ulur në kontratën përfundimtare për shkak se janë zbritur çmimet e vetratave, pllakave dhe dyerve, të cilat ka marrë përsipër t’i kryejë vetë pala blerëse. Trupi gjykues sjell në vëmendje qëndrimet e Kolegjit, sipas të cilave deklarata noteriale, megjithëse nuk është e pavlefshme në kuptim të legjislacionit për noterinë, fuqia e saj provuese në këtë proces nuk është bindëse, pasi është kryer gjatë procesit të rivlerësimit, çka të krijon bindjen se është konceptuar në favor të deklarimeve të subjektit të rivlerësimit dhe se nuk mbështetet nga dokumentacion provues në momentin e krijimit të pasurisë, për më tepër, në vitin 2023, shoqëria e ndërtimit i ka kthyer përgjigje Komisionit se nuk disponon asnjë dokumentacion për vitet 2005 – 2006.

15.12 Sa i përket kontratës së porosisë të rezultuar gjatë hetimit administrativ, e cila pasqyron një çmim prej 30.000 USD, nga analizimi i kushteve të saj, nuk rezulton të jetë parashikuar që çmimi i apartamenteve mund të ndryshojë nga cilësia e punimeve apo nga dorëzimi i apartamenteve në një fazë jopërfundimtare. Kontrata e sipërmarrjes është veprim juridik i dyanshëm, ku palët që e kanë nënshkruar kanë shprehur vullnetin e tyre, duke përcaktuar objektin e kontratës, si dhe çmimin që do të paguhej¹⁸. Duke analizuar dokumentacionin e administruar në dosje, trupi gjykues vlerëson se, pavarësisht se kontrata e sipërmarrjes lidhet për një send të ardhshëm, i cili nuk është ndërtuar akoma, palëve iu lind e drejta të rishikojnë çmimin, për sa kohë mund të bëhen ndryshime, por duket e pabesueshme që çmimi i dakordësuar në kontratën e sipërmarrjes të zbrësë me 30% pas dy vitesh në kontratën e shitjes, për shkak se subjekti i rivlerësimit nuk provoi me dokumentacion ligjor ekzistencën e preventivëve apo të marrëveshjeve me shoqërinë ndërtuese për zbritjen e çmimit të apartamenteve, ku të evidentoheshin shpenzime për punime të kryera nga vetë subjekti i rivlerësimit, të cilat do t’i zbriteshin nga çmimi i dakordësuar për blerjen e apartamenteve. Si rrjedhojë e kësaj situatë faktike, trupi gjykues vlerëson se, për efekte të analizës financiare, çmimi i apartamenteve do të konsiderohet sipas kontratës së sipërmarrjes së datës 24.12.2003, duke përfshirë edhe këstet e kohën e pagesës sipas kushteve të kësaj kontrate.

15.13 Lidhur me burimin e krijimit të këtyre pasurive, për të cilat subjekti ka pretenduar t’i përfshihet gjendja e likuiditetit *cash* (50.000 USD) e deklaruar në deklaratën e parë të vitit 2003, si e përdorur për blerjen e apartamenteve, Kolegji konstaton si vijon:

(i) Në DPV-në 2003, subjekti ka deklaruar: “Disponoj 50.000 USD në *cash*, me burim nga aktiviteti privat i bashkëshortit dhe të ardhurat e mia, dhe me të ardhurat nga qiratë e pasurive të paluajtshme”.

¹⁷ Deklaratë noteriale nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 13.07.2024.

¹⁸ Çmimi 25.000 USD do të paguhej me nënshkrimin e kontratës dhe 5.000 USD do të paguheshin një muaj pas nënshkrimit të kësaj kontrate.

(ii) Në DPV-në 2004, në deklarin e burimit për blerjen e njërit prej apartamenteve, subjekti ka cituar: “...1.000.000 lekë të mbartura prej vitit 2003 dhe 1.000.000 lekë nga viti 2004”.

(iii) Në procesverbalin e mbajtur pranë ILDKPKI-së, në datën 28.09.2009, i pyetur në lidhje me gjendjen *cash*, prej 50.000 USD, të deklaruar në deklaratën e parë të pasurisë së vitit 2003, nëse e dispononte më datë 31.12.2008 dhe nëse e ka pakësuar, pse nuk e ka deklaruar, subjekti, në faqen 4 të këtij dokumenti, ka sqaruar se: “E kam përdorur për blerjet e bëra që nga viti 2003 deri në vitin 2008. Nuk e kam deklaruar si pakësim, pasi kam deklaruar blerjet e bëra me këtë shumë”.

15.14 Në përfundim të hetimit administrativ, Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës, duke konstatuar se krijohen dyshime mbi ekzistencën fizike të likuiditetit *cash*, prej 50.000 USD, të deklaruar nga subjekti në deklaratën e parë, në vitin 2003. Subjekti i rivlerësimit, në prapësimet mbi rezultatet e hetimit, ka shpjeguar se: “[...] Kjo është një shumë që e kemi disponuar në fund të vitit 2003, nga burimet e sipërcituara dhe që ajo shumë nuk mund të jetë e paqenë dhe të vihet në dyshim nga ana e Komisionit. Kjo shumë nuk mund të “hamendësohet” nga ana jonë, çka nuk do të kishte asnjë kuptim dhe logjikë njerëzore! Për më tepër, ai ishte një deklarin i parë, ku kërkohet nga të gjithë subjektet deklarues të bëhet “inventari i pasurisë”, në datën 31.12.2003. Asnjë nga ne nuk mund ta dinte të ardhmen e ligjit nr. 9049/2003, e për më tepër, që një ditë do të kryhej procesi i vetting-ut”.

15.15 Subjekti i rivlerësimit ka argumentuar në ankim lidhur me gjendjen *cash*, prej 50.000 USD, se qëndrimi përfundimtar i Komisionit, nuk e konsideron si shpenzim krijimin e gjendjes *cash* deri në fund të vitit 2003 dhe, në këtë mënyrë, balanca negative totale për të gjithë periudhën e rivlerësimit nuk rëndohet dy herë, pasi Komisioni nuk e konsideron atë as si burim që ka shërbyer për blerjen e pasurive gjatë viteve 2003 – 2009. Sipas subjektit, rezultati total përmirësohet, megjithatë qasja e Komisionit nuk përfaqëson realitetin dhe nuk përputhet me deklarinet e saj në vite. Subjekti kundërshton qëndrimin e Komisionit, duke kërkuar që shuma 50.000 USD të konsiderohet gjendje *cash* në banesë, në fund të vitit 2003, me të njëjtin arsytim, të dhënë edhe në përgjigje të rezultateve të hetimit. Sipas subjektit, shpenzimi i shumës 50.000 USD të konsiderohet i shpërndarë ndër vite, sipas shpenzimeve të kryera, dhe të jetë i barabartë me vlerën e çdo investimi dhe shpenzimi të kryer prej subjektit gjatë secilit vit të periudhës 2004 – 2008. Subjekti sqaron se në rast se rezultati financiar i një viti del pamundësi financiare, kjo vlerë të konsiderohet si e mbuluar nga *cash*-i dhe, në këtë mënyrë, rezultati për vitet 2004 – 2007 të jetë zero. Në rast të kundërt, krijimi i akumulimeve të kursimeve, pra i gjendjeve të *cash*-it nuk do të kishte asnjë vlerë, për askënd.

15.16 Referuar deklarinave dhe shpjegimeve të subjektit sa më sipër, si dhe dokumentacionit të administruar në dosje, rezulton se subjekti ka deklaruar kursime të likuiditeteve *cash* në vitin 2003, por në vitet 2004 – 2008, nuk ka deklaruar pakësimin apo përdorimin e këtyre kursimeve për krijimin e ndonjë pasurie.

Gjithashtu, në procesverbalin e datës 28.09.2009, pranë ILDKPKI-së, subjekti sërish nuk ka përcaktuar se cila nga pasuritë është paguar dhe çfarë shume është përdorur nga kursimet *cash*.

Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, për periudhën 1990 – 2003, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur mundësi financiare të ligjshme për të krijuar këto kursime, pasi ka rezultuar me balancë negative në shumën -8.601.869 lekë. Në këtë analizë nuk është përfshirë shuma 50.000 USD, e pretenduar si e gjendje *cash* e kursyer. Subjekti nuk ka deklaruar pakësim të gjendjes *cash* në DIPP-të e viteve 2004 – 2008, ndërkohë që ligji nr. 84/2016, në nenin 32, pika 5, parashikon në mënyrë të posaçme vlerën provuese të deklaratave periodike të interesave në procesin e rivlerësimit, ndaj pretendimi për të konsideruar pakësimin e gjendjes *cash*, se ka mbuluar shpenzimet përkatëse të këtyre viteve, mbetet në nivel deklarativ dhe duket se tregon përpjekje të tij për të rregulluar ekuilibrat financiarë të viteve 2004 – 2008. Për këtë arsye, trupi gjykues vlerëson se shuma *cash* prej 50.000 USD, e pretenduar nga subjekti si e kursyer, nuk mund të konsiderohet si një nga burimet financiare të ligjshme, të përdorura për krijimin e pasurive gjatë viteve 2004 – 2008.

15.17 Në përfundim të analizës së këtij shkakut ankimi, trupi gjykues vlerësoi të konsiderojë çmimin e apartamenteve në shumën 30.000 USD secili, të përcaktuar në kontratën e sipërmarrjes së datës 24.12.2003, si dhe të mos konsiderojë si burim për blerjen e apartamenteve shumën e likuiditeteve *cash*, prej 50.000 USD. Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, rezultoi se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri të burimeve financiare të ligjshme për të justifikuar blerjen e dy apartamenteve në shumën 5.466.967 lekë, duke u gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016. Gjithashtu, subjekti i rivlerësimit, në deklaratën *vetting*, ka deklaruar një çmim më të ulët të blerjes së këtyre pasurive, duke u përpjekur të fshehë si arsyetuar më sipër çmimin që është përcaktuar në kontratën e sipërmarrjes, së datës 24.12.2003. Trupi gjykues vlerësoi se deklarimi i çmimit të pavërtetë për këto pasuri, i shoqëruar edhe me mungesë të konsiderueshme të burimeve financiare të ligjshme për blerjen e tyre, e vendos subjektin e rivlerësimit në kushtet e deklarimit të rremë sipas parashikimeve të nenit 33, pika 5, shkronja “ç” e ligjit nr. 84/2016.

16. *Lidhur me pasurinë “apartament banimi duplex, me sip. 278 m², tarracë 85 m² dhe bodrum 202 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti pretendon se ka paraqitur 7 mandatpagesa, në shumën 143,000 euro, nga të cilat 113,119 euro, për likuidimin e çmimit të kontratës dhe 30,000 euro e 200,000 lekë, për punime shtesë në bodrum, jashtë kontratës. Deklarimet e kryera nga znj. B. i janë nënshtruar qartazi proceseve gjyqësore, të cilat kanë përfunduar me një vendimmarrje të formës së prerë, ndaj dhe çfarëdolloj pretendimi i analizuar nga Komisioni, në referim të këtij procesi rivlerësimi, është irelevant për sa kohë përbën “gjë të gjykuar”. Subjekti shpjegon se parimi i gjësë së gjykuar është i lidhur ngushtësisht edhe me parimin e sigurisë juridike, si një ndër elementet thelbësore të shtetit të së drejtës.*

Lidhur me shtesat e ndërtimeve, subjekti shpjegon se, për shkak se pasuritë nuk po regjistroheshin, për faj të shoqërisë ndërtuese, pasi rezultoi se shoqëria kishte vepruar përtej lejes së ndërtimit, të gjithë bashkëpronarët në këtë godinë u përfshinë në procedurat e legalizimit. Konkretisht, bashkëshorti i subjektit aplikoi për legalizim mbi të gjitha pasuritë e përfituara sipas kontratës fillestare të sipërmarrjes, ku edhe më pas u identifikuan dhe sipërfaqet takuese për secilën. Subjekti

sqaron se matjet dhe përcaktimi i sipërfaqeve bëhen vetëm në përfundim të ndërtimit të pallatit, me aktin e kolaudimit, i cili vjen para regjistrimit të pronës. Kështu që, sipërfaqet e sakta janë ato të përcaktuara në vendimin e gjykatës së vitit 2010 dhe ato të nxjerra nga certifikatat e pronësisë së vitit 2020. Subjekti i rivlerësimit pretendon se ka pasur të ardhura të mjaftueshme për të kryer pagesat e këtyre pasurive, për periudhën 2006 – 2008.

16.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: *“Komisioni si përfundim çmon se subjekti i rivlerësimit ka kryer deklarim të pamjaftueshëm të kësaj pasurie, duke u ndodhur në kushtet e:*

- i) shkronjës ‘c’ të fshehjes së vlerës reale të çmimit dhe sipërfaqes së apartamentit duplex;*
- ii) shkronjës ‘ç’ të deklarimit të rremë të tyre, sipas pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016;*
- iii) nenit D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, për mungesën e burimeve të ligjshme të të ardhurave në shumën 7,817,970 lekë”.*

16.2 Në deklaratën vetting, subjekti ka deklaruar: *“Përfituar me kontratë sipërmarrje, datë 21.10.2006, të lidhur me shoqërinë ‘{***}’ dhe porosites A. P.. Burimi i krijimit: të ardhurat e mia, të bashkëshortit, qiratë e dyqaneve, kredi bankare dhe shitja e apartamenteve që kemi pasur në pronësi. Në datën 16.04.2008, kam paguar 30,000 euro dhe 200,000 lekë, për preventivin e punimeve të muraturës, suvatim, mbushje betoni të dyshemesë, pllaka, instalime etj., deklaruar në DIPP-në e vitit 2008. Për apartamentin kam shpenzuar 20,000 euro, për vendosje pllakash, dyer, vetrata dhe mobilim, deklaruar në DIPP/2008. Për këtë pronë, bashkëshorti im ka pasur konflikt gjyqësor me administratoren e shoqërisë, P. B., proces i fituar nga bashkëshorti në të gjitha shkallët e gjykimit. Pas ankesës së shtetas P. B., ILDKPKI-ja ushtroi kontroll të plotë të pasurisë për vitet 2003 – 2009, ku rezultoi se nuk janë konstatuar probleme dhe nuk ka mospërputhje nga kontrolli aritmetiko-logjik. Prokuroria e Rrethit Tiranë, mbi bazën e kallëzimit nga ILDKPKI-ja, më datë 16.10.2009, regjistroi procedimin penal nr. ***, për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve”, parashikuar nga neni 186 i Kodit Penal, ku pas një viti hetimi vendosi pushimin e këtij procedim penal [...]”.*

Apartamenti është blerë me çmimin 113,119 euro. Pjesa takuese 50%.

16.3 Në DIPP-në e vitit 2006, subjekti ka deklaruar: shtëpi banimi duplex me sip. 254 m² + terracë me sip. 64 m² + bodrum 202 m,² me çmimin 113,119 euro. Paguar kësti i parë në shumën 50,000 euro. Pjesa takuese 50%, me kontratë sipërmarrje, datë 21.10.2006.

Në DIPP-të e viteve 2006 – 2008, subjekti i rivlerësimit ka deklaruar shlyerjet¹⁹ pjesore, si dhe detyrimin e mbetur.

Në DIPP-në e vitit 2008, subjekti ka deklaruar detyrim i papaguar për preventivin e punimeve të muraturës në bodrum, datë 16.04.2008, në shumën 200,000 lekë (dy milionë lekë të vjetra);

¹⁹ DIPP e 2006 – Paguar kësti 50,000 euro, dt.21.10.2006, detyrimi i mbetur 63,119 euro; DIPP e 2007 – Paguar shuma 20,000 euro, dt. 02.03.2007, detyrimi i mbetur 43,119 euro; DIPP e 2008 – Paguar shuma 20,000 euro, dt. 28.02.2008 + paguar shuma 10,000 euro, dt. 28.05.2008 + paguar shuma 13,000 euro, dt.25.10.2008, s’ka detyrime (totali 113,119 euro).

suvatim, instalim elektrike etj., në shumën 30,000 euro, si dhe shpenzuar për pllaka, dyer të jashtme dhe të brendshme etj., shumën 20,000 euro.

16.4 Nga hetimi administrativ rezultoi se, më datë 21.10.2006, është lidhur kontrata (jonoteriale) ndërmjet shoqërisë “{***}” ShPK, si sipërmarrës, dhe porositës A. P., sipas së cilës është përcaktuar ndërtimi i 254.73 m² banesë + 64.94 m² tarracë, me një çmim 82,819 euro + bodrum me sip. 202 m² sipas njollës me çmim 30,303 euro (shënuar këto me shkrim dore), në total 113,122 euro.

Në nenin 4 të kontratës përcaktohet se pagesa do të kryhet nga porositësi në këtë mënyrë, 50,000 euro, më datë 21.10.2006 (shënuar me shkrim dore); për këstin e dytë dhe të tretë, pagesa do të kryhet për 2 vjet - më datë 31.12.2008 (shënuar me shkrim dore). Shuma totale e banesës + bodrum = 113,119 euro (me shkrim dore). Pagesat do të kryhen *cash* pranë zyrës së shoqërisë ose në bankë në llogarinë përkatëse.

16.5 Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se A. P. ka paditur shoqërinë “{***}” ShPK, me qëllim detyrimin të zbatojë kontratën e sipërmarrjes datë 21.10.2006, duke rivendosur në posedim bodrumin me sip. 202 m² dhe detyrimin e shoqërisë “{***}” ShPK të pushojë cenimin e posedimit. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Durrës, me vendimin nr. {***}, datë 19.04.2010, vendosi: *“Pranimin e padisë. Detyrimin e palës së paditur të zbatojë kontratën e sipërmarrjes së datës 21.10.2006, mes paditësit A. P., të objektit bodrum, me sipërfaqe 202 m² e ndodhur në objektin e ndërtuar nga shoqëria “{***}” ShPK, ndodhur në rr. “{***}”, Durrës. Rivendosjen në posedim të paditësit A. P. të objektit bodrum me sip. 202 m² [...]. Ligjërimin e vendimit nr. {***}, të datës 13.03.2009, të kësaj gjykate për sigurimin e padisë”*.

Subjekti i rivlerësimit ka depozituar në Komision deklaratën noteriale, datë 10.11.2011, të znj. P. B., në cilësinë e përfaqësueses ligjore të shoqërisë “{***}” ShPK, e cila deklaroi se A. P. nuk ka asnjë detyrim financiar ndaj shoqërisë, referuar kontratës së sipërmarrjes, së datës 21.01.2006, për banesën me sip. 278 m² + tarracë 85m² dhe bodrum 202 m². Gjithashtu deklaroi se heq dorë nga rekursi i paraqitur në Gjykatën e Lartë për çështjen që i përket vendimit nr. {***}, datë 19.04.2010, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës.

16.6 ILDKPKI-ja ka depozituar kallëzim penal ndaj subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku, pranë Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë, për veprën penale “të falsifikimit të dokumenteve”, në bazë të një kontrate sipërmarrje, të datës 21.10.2006, të paraqitur pranë ILDKPKI-së, nga shtetasja P. B., ku pasqyron me shkrim dore 175 m² banesë + 64.94 m² tarracë, me çmim 98,000 euro + bodrum me çmimin 127,000 euro. Sipas znj. B., çmimi i banesës dhe i tarracës janë në total 98,000 euro, ndërsa çmimi i bodrumit më vete ishte 127,000 euro dhe totali i çmimit për objektet e porositura ishte 225,000 euro. Subjekti ka depozituar vendimin e Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë, datë 11.10.2010, për pushimin e procedimit penal nr. {***}, pasi fakti i hetuar nuk përmban elemente të veprës penale.

16.7 Subjekti i rivlerësimit ka paraqitur në Komision 7 mandatpagesa në shumën 143,000 euro, nga të cilat 113,000 euro për likuidimin e çmimit të kontratës dhe 30,000 euro e 200,000 lekë, për punime shtesë në bodrum, jashtë parashikimeve të kontratës. Nga znj. B. janë paraqitur 8 mandate për pagesë, deri 31.12.2008, në shumën 140,000 euro, dhe 2 mandate për shumën 25,000 euro, të paguara në vitin 2009, pra në total 165,000 euro. Kjo e fundit ka deklaruar se, gjatë vitit 2009, është marrë pa dokumente shuma 25,000 euro dhe, sipas këtyre dy shkrimeve, shuma e paguar vetëm për ndërtesën arrin në vlerën 190,000 euro. Është pyetur subjekti nga Komisioni se përse ka paraqitur 7 mandate pagese, në përgjigje të së cilës ka sqaruar se: *“Nga të gjitha pretendimet e saj asgjë nuk është e vërtetë. Unë kam deklaruar aq sa kam paguar, me mandatpagesat e paraqitura nga të dyja palët”*.

Gjithashtu ka shpjeguar se nuk është e vërtetë që ka paguar 190.000 euro, por vetëm 143,000 euro dhe 200,000 lekë, sipas mandateve që ka paraqitur.

Sa më sipër, Komisionit i rezultoi se, bazuar në mandatpagesat e administruara në dosjen e ILDKPKI-së, është paguar çmimi 143.000 euro, sipas subjektit të rivlerësimit është paguar shuma 143.000 euro dhe 200.000 lekë, ndërsa sipas znj. B., subjekti ka paguar 190.000 euro.

16.8 ASHK-ja Durrës²⁰ ka konfirmuar të regjistruar pasurinë e llojit “apartament me sip.180 m²”, në pronësi të A. P., përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020, në objektin 11 kate +1 kat nëntokë, sip. totale e ndërtimit 180 m² dhe nga planimetria bashkangjitur i përket katit të tretë të banimit. Bashkangjitur është edhe kontrata e sipërmarrjes, së datës 21.10.2006, të lidhur me shoqërinë “{***}” ShPK, si edhe deklarata për përfshirje në procedurat e legalizimit nr. {***}, datë 01.10.2019, në emër të A. P., deklaratë e cila nuk ka të dhëna të tjera të plotësuara në të.

Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, ka kërkuar nga subjekti të shpjegojë mosdeklarimin e këtij apartamenti në DIPP-të dhe në deklaratën *vetting*, si është ndërtuar etj. Në përgjigje, subjekti ka shpjeguar se: *“Kjo pasuri është deklaruar në ILDKPKI, në vitin 2006, sipërfaqe bodrumi 202 m,² deklaruar edhe në DIPP e 2020 (apartamenti 184m²). Kjo pasuri është kati i II i apartamentit duplex, të përfitur me kontratën e porosisë datë 21.10.2006, ku përfshihet edhe tarraca. Apartamenti është regjistruar me leje legalizimi.*

ASHK-ja për katin nëntokë konfirmon²¹ se në pronësi të A. P. janë edhe pasuritë si vijon:

- “njësi” me sip. 29 m,² përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020;
- “njësi” me sip. 35 m², përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020;
- “njësi” me sip. 29 m², përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020;
- “garazh” me sip. 47 m², përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020;
- “njësi” me sip. 85 m², përfitur me leje legalizimi nr. {***}, datë 30.01.2020.

²⁰ Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. {***} prot., datë 24.1.2023, drejtuar Komisionit; ASHK me nr. {***} prot., datë 8.5.2023, drejtuar Komisionit.

²¹ Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. {***} prot., datë 24.1.2023, drejtuar Komisionit.

Subjekti është pyetur, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, nga Komisioni për mosdeklarimin e njësave 29 m², 35 m², 29 m², 47 m² dhe 85 m², në DIPP-të dhe deklaratën në *vetting*, në përgjigje të së cilës ka shpjeguar se: “*Kjo pasuri është deklaruar në ILDKPKI, në vitin 2006, sipërfaqe bodrumi 202 m² dhe deklaruar edhe në DIPP-në e vitit 2020. Kjo pasuri është pjesë e bodrumit me sip. 202 m² e përfituar me kontratën e porosisë, datë 21.10.2006, më pas ndarë në 5 ambiente nga shoqëria “{***}”. Është regjistruar me leje legalizimi. Ambient i dhënë me qira personave të ndryshëm nga momenti i marrjes në dorëzim”.*

16.9 Komisioni, me pyetësorin nr. 2, i ka kërkuar subjektit të shpjegojë edhe mospërputhjet e konstatuara gjatë hetimit në lidhje me sipërfaqen e këtyre pasurive si vijon:

- në deklaratën *vetting* është deklaruar: duplex 278 m² + tarracë 85 m² + bodrum 202 m²;
- në DIPP-në e vitit 2006 është deklaruar: duplex 245 m² + tarracë 64 m²+bodrum 202 m²;
- relacioni teknik i Ing. L. Sh. pasqyron ap. nr. 15, kati III banim, me sip. ndërtimi 180.06 m² + ap. nr. 18, kati IV banim, me sip. ndërtimi 98.7 m² (totali 278.76 m²) + sip. verandë 85.76 m²;
- vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, datë 19.04.2010, pasqyron apartament me sip. 298 m² + 85.4 m² tarracë;
- kontrata e depozituar nga P. B. pasqyron shtëpi me sip.175 m² + tarracë 64.94 m² dhe bodrum 202 m².

Subjekti ka shpjeguar se mospërputhjet në sipërfaqe kanë ndodhur për shkak se gjatë ndërtimit P. B. ka bërë shtesa pa leje, fakt që provohet me lejet e legalizimit të objektit dhe mbi bazën e tyre është regjistruar në ASHK.

16.10 Komisioni, për efekt të analizës financiare, konsideroi se çmimi i blerjes së apartamentit, është në shumën 143.000 euro, i bazuar në mandatpagesat dhe deklaratimet e subjektit. Pagesat e kësteve për këtë apartament shtrihen nga viti 2006 deri në vitin 2009. Këtij çmimi, Komisioni i shtoi edhe shpenzimin prej 20.000 euro, i cili është deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2008²². Nga kjo analizë financiare, Komisioni i ka rezultuar se subjekti i rivlerësimit nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme, në vlerën prej – 13.147.552 lekësh, për të kryer pagesat për banesën *duplex*.

16.11 Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës, duke konsideruar si në vijim:

(i) *Duket se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar sipërfaqen dhe vlerën reale të apartamentit duplex.*

(ii) *Duket se mosregjistrimi i kësaj pasurie, nga viti 2011 e deri në 2019, dhe vijimi i procedurave për legalizim, në vitin 2019 e më pas, janë përpjekje të subjektit të vlerësimit për të shmangur deklarin e sipërfaqes reale dhe vlerës reale të kësaj pasurie ndër vite dhe gjatë procesit *vetting*.*

(iii) *Duket se çmimi i paguar nga subjekti, në bazë të mandatpagesave dhe deklaratimeve të subjektit, është më i lirë sesa vlera e pasurisë sipas çmimeve referencë të EKB-së.*

²² *Shih faqe 5 të DIPP-së së vitit 2008, të administruar në dosjen e ILDKPKI-së.*

(iv) Duket se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesat e banesës duplex, për shkak të një balance negative totale në vlerën prej -13.147.552 lekësh.

16.12 *Lidhur me vlerën dhe sipërfaqen reale të apartamentit, subjekti i rivlerësimit, në prapësimet mbi rezultatet e hetimit, ka sqaruar se çmimi i paguar për këtë pasuri është çmimi i deklaruar në deklaratën vetting dhe se ajo ka paguar 30,000 euro dhe 200,000 lekë, për punime të ndryshme deklaruar në DIPP-në e vitit 2008. Subjekti shpjegon se i ka paraqitur Komisionit deklarimet shtesë në DIPP, ku për apartamentin duplex me sip. 254 m² + tarracë 64 m² + bodrum 202 m², deklararon se ka edhe një shtesë prej 24 m² banesë dhe 20 m² tarracë, sipas relacionit teknik të inxhinierit L. Sh.*

Lidhur me konstatimin se çmimi sipas mandatpagesave është më i lirë se çmimet referente të EKB-së, subjekti kërkoi që Komisioni të mos marrë për referencë çmimet e EKB²³-së, pasi ato e kanë të përcaktuar vlerën reale të tyre, pasi janë hetuar dhe shqyrtuar nga organe gjyqësore. Kjo pasuri është prenotuar dhe çmimi i saj është negociuar në fazën “në gropë”, çka e bën çmimin jo vetëm më të ulët se ai i tregut sipas EKB-së, por edhe më të ulët krahasimisht me çmimin që vetë shoqëritë ndërtuese shesin kur punimet e pallatit kanë avancuar.

Lidhur me mosregjistrimin e pasurisë deri në vitin 2019, subjekti shpjegoi se, për shkak se pasuritë nuk po regjistroheshin për faj të shoqërisë ndërtuese dhe se shoqëria kishte bërë ndërtime përtej lejes së ndërtimit, bashkëshorti i subjektit, ashtu si të tjerët, u përfshi në procedurat e legalizimit. Pas aplikimit për legalizim, në vitin 2019, u identifikuan edhe sipërfaqet takuese për secilën. Mospërputhjet në sipërfaqe kanë ndodhur për shkak se, gjatë ndërtimit, shtetasja P. B. ka bërë shtesa pa leje, fakt që provohet me lejet e legalizimit të objektit dhe mbi bazën e tyre është regjistruar në ASHK. Kështu që sipërfaqet e sakta janë ato të përcaktuara në vendimin e gjykatës të vitit 2010 dhe ato të nxjerra nga certifikatat e pronësisë së vitit 2020.

Lidhur me burimin e krijimit të kësaj pasurie, subjekti shpjegon se, në të gjitha deklarimet e saj, si në deklaratën vetting, por edhe gjatë hetimit administrativ, ka deklaruar si burim të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat, të ardhurat e saj, qiratë, 30.000 euro kredi dhe shitje e pasurive të paluajtshme. Subjekti ka kryer një analizë financiare mbi burimet e krijimit të kësaj pasurie, duke paraqitur ndryshimet/shtesat mbi analizën e Komisionit, duke kërkuar që këto ndryshime të pranohen. Subjekti kundërshton analizën financiare të Komisionit dhe e konsideron rezultatin financiar negativ të gabuar, pasi burimet e deklaruara prej saj janë në vlerën 45,032,454 lekë, ndërsa pagesat e kryera, gjatë viteve 2006 – 2009, për pasurinë në fjalë janë 17,977,510 lekë, ose burimet janë 2.5 herë më të larta se çmimi i paguar për pasurinë. Në këto kushte, subjekti pretendon se rezultati financiar i Komisionit nuk është i bazuar.

²³ *Komisioni fillimisht bëri përlogaritjen e sipërfaqes së pasurive objekt kontrolli sipas çmimeve referuese të EKB-së, ku ka rezultuar se pasuria e porositur në vitin 2006 do të ishte në vlerën e 249,879 euro (paragrafi 5.14.2 i vendimit), por në analizën finale konsideroi çmimin e pasurisë në shumën 163.000 euro.*

16.13 Në vijim të analizës më sipër, trupi gjykues vëren se, lidhur me çmimin e pasurive objekt kontrolli, rezultuan mospërputhje të vlerave të objekteve. Në deklaratën *vetting*, subjekti ka deklaruar vlerën 113,119 euro, ndërsa vendimi i gjykatës i vitit 2010 konfirmon vlerën 143,000 euro. Po kështu, nga mandatpagesat e sjella nga administratorja e shoqërisë ndërtuese, çmimi i pasurive objekt kontrolli rezulton në shumën 165,000 euro. Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj i janë nënshtruar procesit gjyqësor civil, i cili ka përfunduar me vendim gjyqësor të formës së prerë nga Gjykata e Apelit Durrës, që ka lënë në fuqi vendimin nr. {***}, datë 19.04.2010, nëpërmjet të cilit është rivendosur në posedim të bashkëshortit të subjektit pasuria “bodrum me sip. 202 m²”.

16.14 Gjithashtu, trupit gjykues i rezultuan versione të ndryshme edhe për sipërfaqen e objekteve pasurore, pasi ajo figuron në deklaratën *vetting* - duplex 278 m² dhe tarracë 85 m² e bodrum 202 m²; në DIPP-në e vitit 2006 - duplex 245 m² dhe tarracë 64 m² e bodrum 202 m²; në relacionin teknik të inxhinier L. Sh., apartament 180.06 m² dhe apartament 98.7 m² (totali 278.76 m²) e verandë 85.76 m²; në vendimin e gjykatës nr. {***}, datë 19.04.2010, pasqyrohet apartament me sipërfaqe 298 m² dhe 85.4 m² tarracë.

Subjekti ka shpjeguar se kjo sipërfaqe paraqitet e ndryshme, për shkak se veranda i bashkohet sipërfaqes së apartamenteve, si dhe shtesat e kryera nga shoqëria e ndërtimit kanë sjellë një ndryshim sipërfaqeje nga ajo e dakordësuar fillimisht me shoqërinë e ndërtimit. Subjekti ka deklaruar në pyetësonin nr. 2, se mospërputhjet e sipërfaqeve kanë ndodhur për shkak se gjatë ndërtimit, znj. B. ka bërë shtesa pa leje, fakt që provohet me lejet e legalizimit të objektit, ndërkohë që në vendimin e gjykatës së vitit 2010 është pasqyruar fakti se paditësi, bashkëshorti i subjektit, e kishte marrë në dorëzim apartamentin dhe kishte filluar shfrytëzimin e tij që në datën 01.05.2008, çka krijon bindjen e trupit gjykues se shtesa e ndërtimit nuk mund të jetë ndërtuar pa dakordësinë e subjektit dhe të bashkëshortit të saj.

16.15 Komisioni ka përlllogaritur çmimin e këtyre objekteve, duke iu referuar çmimeve referente të EKB-së në tregun e lirë të banesave, nga e cila ka rezultuar se është më i lartë (249,879 euro) se çmimi i pasurive i deklaruar nga subjekti i rivlerësimit në DIPP-në e vitit 2008 dhe në deklaratën *vetting*. Referuar vendimit gjyqësor, cituar më sipër, nr. {***}, datë 19.04.2010, ka rezultuar se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë paguar për këtë pasuri shumën 143.000 euro, të cilën subjekti dhe bashkëshorti i saj e kanë marrë në dorëzim, dhe kanë filluar shfrytëzimin më datë 01.05.2008. Nga pjesa përshkruese e vendimit të gjykatës rezulton se objekti “bodrum” nuk i është dorëzuar subjektit, pasi shoqëria e ndërtimit ka pasur pretendimin së ky objekt është përfituar me çmim të lirë, ndaj ia ka shitur personave të tjerë. Në të gjithë këtë situatë deklarimesh kontradiktore lidhur me çmimin e blerjes së pasurive objekt kontrolli, si dhe në konsideratë të shkakut për konfliktin gjyqësor ndërmjet bashkëshortit të subjektit dhe përfaqësueses së shoqërisë së ndërtimit, që ishte çmimi i lirë i blerjes së këtyre pasurive, trupi gjykues vlerëson se konkluzioni i Komisionit, për të konsideruar, bazuar edhe në vendimin e gjykatës, së vitit 2010, çmimin e pasurive në shumën 143,000 euro, është i drejtë sa i përket çmimit real të blerjes së pasurive. Mbi këtë vlerë, ashtu si edhe Komisioni, trupi gjykues konsideroi edhe shumën 20.000 euro, e cila është deklaruar nga

subjekti në DIPP-në e vitit 2008, për shpenzime pllakash, dyersh shkallësh etj., si dhe shuma 200.000 lekë, për veshjen e bodrumit me muraturë, pllaka etj. (në total 163.000 euro + 200.000 lekë).

16.16 Lidhur me burimet e krijimit të këtyre pasurive, Komisioni ka konsideruar të ardhurat e bashkëshortit në klinikën dentare sipas pretendimit të subjektit, në marzhin e fitimit prej 85%, duke konsideruar edhe të ardhurat nga shitja e pasurive të paluajtshme, si dhe duke mos konsideruar të ardhurat nga qiraja për vitet 2006 – 2009, nga analiza e të cilave në Komision rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj kishin pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme në shumën -7,817,970 lekë, për të mbuluar të gjitha shpenzimet dhe për të krijuar pasuritë e tyre.

Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, duke konsideruar të ardhurat e bashkëshortit sipas metodologjisë së Komisionit, të ardhurat nga shitja e pasurive të paluajtshme, si dhe duke mos konsideruar të ardhurat nga qiratë, rezultoi se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri të burimeve financiare të ligjshme për të justifikuar blerjen e pasurive, në shumën -7.817.970 lekë, duke u ndodhur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016.

Bazuar në sa më sipër, trupi gjykues çmoi se subjekti i rivlerësimit ka bërë deklaram të pavërtetë në deklaratën *vetting* lidhur me çmimin e blerjes dhe sipërfaqen e këtyre pasurive, situatë kjo, që e vendos atë në kushtet e deklaramit të rremë, sipas parashikimeve të nenit 33, pika 5, shkronja “ç” e ligjit nr. 84/2016.

17. *Lidhur me pasurinë “njësi tregtare me sip. 116.5 m² dhe sip. trualli 324.5 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit ka pretenduar, se deklarimi në vitin 2007, vetëm për sipërfaqen 100 m², vjen si pasojë e faktit se shtesa prej 21 m² duhet të jetë realizuar nga qiramarrësit më pas, shtesë e cila është saktësuar edhe në momentin e legalizimit të objektit.*

Në lidhje me konkluzionin e Komisionit, se subjekti i rivlerësimit ka bërë deklaram të pasaktë për vitin e ndërtimit të lokalit, subjekti ka pretenduar se sipërfaqja prej 95.5 m² është ndërtuar në muajin korrik – gusht 2007 dhe më datë 01.09.2007 është lidhur kontrata e qirasë me shtetasin A. M. Sa i takon kohës së ndërtimit të shtesës prej 21 m², ajo ka pretenduar se nuk mund të përcaktojë kohën e fillimit dhe të mbarimit të ndërtimit, pasi nuk ka qenë në dijeni të kësaj shtese dhe për të janë informuar vetëm pas matjeve në procesin e legalizimit.

Në lidhje me konkluzionin e Komisionit, se subjekti i rivlerësimit ka bërë deklarime të pasakta për vlerën reale të investimit të objektit, subjekti i rivlerësimit sqaron se vlera e konkluduar në vendimin përfundimtar nga Komisioni për pjesën e saj takuese është në shumën 1.360.649 lekë, vlerë e përafërt me atë të deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2007 dhe në deklaratën *vetting*, në shumën prej 1.300.000 lekësh.

Subjekti i rivlerësimit kundërshton pamjaftueshmërinë financiare të konkluduar nga Komisioni për këtë pasuri, në shumën 2.714.517 lekë, pasi pretendon se, nëse hiqet nga analiza financiare e vitit

2008, vlera prej 3.862.292 lekësh, e konsideruar si e shpenzuar për këtë vit, bazuar në preventivin e praktikës për legalizim, viti 2008 do të kthehej në rezultat pozitiv. Gjithashtu, subjekti pretendon se duhet të ndryshojë gjendja *cash* dhe përdorimi i tij sipas shpjegimeve të saj në vijim të ankimit.

17.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: “*Subjekti i rivlerësimit ka bërë deklaram të pasaktë në lidhje me vitin e ndërtimit të lokalit, sipërfaqes së lokalit, vlerës reale të investimit dhe ndërtimit të këtij lokali, të ndodhur në rr. “{***}”, Durrës. ii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë rezultuar në pamjaftueshmëri të burimeve të ligjshme për investimin e kësaj pasurie në vitin 2007, vit i cili në analizën përfundimtare të rishikuar rezulton me pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme në vlerën 2,714,517 lekë, duke e vënë subjektin në kushtet e pikës 3, të nenit D të Aneksit të Kushtetutës”.*

17.2 Në deklaratën *vetting*, subjekti ka deklaruar: “*Trualli prej 650 m² është përfituar nga vjehri S. P., me vendimet e KKKP Durrës, të vitit 1996²⁴. Këtë truall, S. P. ia ka shitur me çmimin 100,000 lekë fëmijëve, A. P. dhe N. P. Në këtë pasuri u ndërtuan 2 objekte me sip. të përgjithshme 442 m² dhe konkretisht objekti nr.1, ndërtuar nga motra e bashkëshortit, N. P., me sip. 325.5 m² dhe objekti nr.2, ndërtuar nga A. P. me sip.116.5 m². Kjo pasuri, më datë 13.09.2016, u pjesëtua në mënyrë vullnetare para noterit, nga ku objekti nr. 2, me sip.116.5 m² dhe truall 324.5 m², i kalon bashkëshortit A. P.”.*

Në DIPP-në e vitit 2007, subjekti ka deklaruar: “*Lokal me konstruksion druri dhe tendë PVC, me sip.100 m², e ndërtuar mbi truallin në bashkëpronësi të A. P. dhe N. P., në pasurinë me adresë: përballë Universitetit {***}, Durrës. Vlera 1,300,000 lekë. Pjesa takuese 100%”.*

Në DIPP-në e vitit 2015, subjekti ka deklaruar: “*Lidhur me pronën në {***}, Durrës, deklaruar më parë në vitin 2007, ju bëj me dije se, me leje legalizimi nr. {***}, datë 04.09.2015, u shtua sip. ndërtimore, nga ku sip. trualli 650 m², sip. ndërtimi 442 m² në bashkëpronësi me N. P., e cila, me marrëveshje verbale mes palëve, është ndarë: Objekti 1, që i përket N. P. ka sip. ndërtimi 325.5 m², nga ku 285.5 m² me leje ndërtimi dhe 43 m² me shtesë nga Aluizni; Objekti 2, që i përket A. P., ka sip. ndërtimi 116.5 m², nga ku 95.5 m² me leje ndërtimi dhe 21 m² me shtesë nga ALUIZNI”.*

Në DIPP-në e vitit e 2016, subjekti ka deklaruar pjesëtimin në mënyrë vullnetare të kësaj pasurie ndërmjet bashkëshortit të saj, A. P., dhe motrës së tij, znj. N. P.

17.3 Nga hetimi administrativ rezultoi se, me vërtetimin hipotekor, të datës 23.04.2002, të ZVRPP-së Durrës, rezulton e regjistruar në pronësi të S. P. pasuria “*truall me sip. 650 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës. Këtë truall me kontratën e shitblerjes, së datës 22.01.2004,²⁵ S. P. ua ka shitur, me çmimin 100,000 lekë, dy fëmijëve të tij, N. P. dhe A. P.. ZVRPP-ja Durrës ka lëshuar certifikatën për vërtetim pronësie, datë 12.12.2007, në pronësi të A. P. dhe N. P. (P.). Sipas kësaj kontrate, vlera e paguar nga bashkëshorti i subjektit do të ishte ½ e vlerës 100,000 lekë, pra 50.000*

²⁴ KKKP, me vendimin nr. {***}, datë 20.2.2002, ka kompensuar vjehrrin e subjektit, S. P., me sip. trualli 650m² në rr. {***}, Durrës, regjistruar në ZVRPP Durrës, më datë 23.04.2002.

²⁵ Kontrata e shitblerjes nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 22.01.2004.

lekë. Komisioni në vendim (paragrafi 6.19.8) ka konkluduar se, për efekt të analizës financiare, ka vlerësuar të marrë parasysh marrëdhënien e ngushtë familjare prind-fëmijë dhe ta konsiderojë çmimin e kontratës si një vlerë simbolike prej 100,000 lekësh. Për efekt të analizës financiare, shpenzimi i bashkëshortit të subjektit u konsiderua në vlerën 50,000 lekë.

17.4 Nga hetimi administrativ rezultoi se për sip. 650 m² të familjes Pitaku, KRrT-ja Durrës, me vendimin e datës 21.07.2008, ka miratuar destinacionin e sheshit të ndërtimit, për sipërfaqe ndërtimi prej 378 m², objekt njëkatësh me konstruksion druri, në Durrës. Me lejen e legalizimit nr. {***}, datë 04.09.2015, ALUIZNI ka legalizuar objektin “shtesë anësore 1 kat me sip. 21 m² + shtesë anësore 1 kat me sip. 43 m², në objektin ekzistues 1 kat, në emër të A. P. e N. P., në parcelën ndërtimore me sip. 650 m², sip. ndërtimi ekzistuese 116.5 m² + 325.5 m², me adresë: lagjja {***}, Durrës. Në Deklaratën “Për përfshirje në procedura të legalizimit [...]”, nr. 778 prot., e vitit 2014, A. P. deklaroi se ndërtimi pa leje është ngritur në vitin 2008 (116.5 m² = 95.5 m² me leje ndërtimi + 21 m² shtesa). Gjithashtu, në dosje gjendet i administruar formulari “Kërkesë për legalizimin e shtesës informale”, nr. {***}prot., datë 20.06.2013, me kërkues A. P. dhe N. P.

17.5 Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mospërputhjen në deklarimin e DIPP-së së vitit 2007, sipas të cilit është pasqyruar *lokal me konstruksion druri dhe tendë PVC me sip.100 m²*, me deklarimin në deklaratën *vetting*, sipas të cilit rezultoi *objekt me sip.116.5 m², në truall 324.5 m²*. Subjekti ka shpjeguar se: “*Deklarimi në DIPP-në 2007 dhe ai vetting bëjnë fjalë për të njëjtin objekt, të cilin e kemi aktualisht në pronësi dhe disponim. [...] Deklarimi i tij 100 m² është pasaktësi e paqëllimshme [...], që nuk ka pasur si qëllim të fshehtë apo deformojë të vërtetën. Më tej, i njëjti ndërtim, pra jo dy të ndryshëm, është deklaruar në vetting bazuar në dokumentacionin ligjor të pronësisë si njësi aktiviteti, pas ndryshimeve faktike dhe legalizimit të një shtese prej 21 m² mbi objektin fillestar*”.

Lidhur me sip. 95.5 m², miratuar me leje ndërtimi, ku u ndërtua shtesa prej 21 m², në kundërshtim me ligjin, subjekti ka shpjeguar se nuk është kryer nga ajo dhe bashkëshorti, por nga qiramarrësi i objektit fillestar. Ky objekt që nga fillimi i tij, nuk është përdorur asnjëherë prej tyre për aktivitet tregtar, por është dhënë më qira. Kanë qenë qiramarrësit që, për nevoja të aktivitetit, kanë sjellë nevojën e ndërrimit të dërrasave me shtesën që, më pas, rezultoi si shtim i sipërfaqes në tërësi, duke e çuar objektin në total prej 116.5 m².

Për kohën e ndërtimit të shtesës prej 21 m², subjekti ka shpjeguar se sipërfaqja prej 95.5 m² është ndërtuar në muajin korrik – gusht 2007 dhe, më datë 01.09.2007, është lidhur kontrata e qirasë me shtetasin A. M. Sa i takon kohës së ndërtimit të shtesës prej 21 m², subjekti ka sqaruar se nuk mund të përcaktojë kohën e fillimit dhe mbarimit të ndërtimit, pasi nuk ka qenë në dijeni të kësaj shtese dhe janë informuar vetëm pas matjeve në procesin e legalizimit.

17.6 Nga dokumentacioni i ASHK-së Durrës, i administruar në Komision, rezultoi preventivi për objektin “lokal 1 kat”, në vlerën 5,162,292 lekë, ndërkohë që subjekti i rivlerësimit në deklaratën *vetting* ka deklaruar se vlera e ndërtimit është 1,300,000 lekë. Për këtë fakt është pyetur subjekti

nga Komisioni, në përgjigje të të cilit ka sqaruar se preventivi pasqyronte punime gërmimi, themeli, mbulesë metalike dhe druri, hekuri dhe betoni, gipsi, duralumini, elektrike dhe hidraulike, nivelimi dhe pllakash, të cilat nuk janë kryer asnjëherë. Për këtë arsye, Komisioni në vendim²⁶ ka vlerësuar si të drejtë pretendimin e subjektit dhe, për efekt të analizës financiare përfundimtare, e ka ngarkuar atë në masën 26.36 % pjesë takuese mbi vlerën e plotë të investimit, e cila rezulton në vlerën 1,360,649 lekë, e përfaqësohet me atë të deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2007 dhe në deklaratën *vetting*.

17.7 Nga sa rezultoi më sipër, Komisioni i kaloi barrën e provës subjektit të rivlerësimit për të paraqitur shpjegime/prova, për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshëm, duke e vendosur atë në situatën faktike të parashikuar nga neni D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, si dhe nga pika “c” dhe “ç” të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016, për çështjet në vijim:

(i) *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vitin e saktë të ndërtimit të kësaj pasurie: (a) në DIPP-në e vitit 2007, subjekti deklaroi lokal me konstruksion druri me sip. 100 m²; (b) në pyetësin nr. 2, subjekti deklaroi se ndërtimi është bërë gjatë vitit 2007; (c) në formularin e legalizimit të vitit 2013, bashkëshorti A. P. dhe motra e tij N. P. kanë deklaruar se ndërtimi është bërë në vitin 2008; (ç) KRRt Durrës ka miratuar shesh ndërtimi me sip. 650 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 378 m², në vitin 2008.*

ii) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar sipërfaqen reale të truallit dhe ndërtimit të kësaj pasurie: (a) në DIPP-në e vitit 2007, subjekti ka deklaruar lokal me sip. 100 m²; (b) në deklaratën *vetting*, subjekti ka deklaruar sipërfaqe trualli + 325.5 m² dhe 116.5 m² ndërtim; (c) KRRt e Bashkisë Durrës, në vitin 2008, ka miratuar shesh ndërtimi me sip. 650 m² dhe ndërtim me sip. 378 m², për familjet P., P.; (ç) në formularin e legalizimit të vitit 2013, A. P. dhe N. P. kanë deklaruar sipërfaqe trualli 900 m², ndërtim pa leje 480 m² + 180 m².*

iii) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vlerën reale të shpenzuar për ndërtimin e lokalit: (a) në deklaratën *vetting*, subjekti ka deklaruar vlerën 1,300,000 lekë, të pambështetur në dokumentacion ligjor (fatura/preventiv etj.); (b) në ASHK rezultoi i depozituar preventiv për objektin lokal 1 kat, për materiale + punime, nga personi i licencuar, në vlerën totale 5,162,292 lekë.*

iv) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj A. P. nuk kanë deklaruar shtesën pa leje prej 21 m², në DIPP-në e vitit 2013 (referuar kërkesës për legalizim, datë 20.06.2013).*

v) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për investimin e këtij objekti, në vitet 2007 dhe 2008, për shkak të një balance negative totale të të dyja viteve, në vlerën prej 8,204,150 lekësh, sikurse trajtuar tek analiza financiare sipas viteve, në çështjen 27 të vendimit të Komisionit.*

²⁶ Paragrafi 6.19.6 i vendimit të Komisionit.

17.8 Në përgjigje të barrës së provës, subjekti i rivlerësimit, *lidhur me vitin e deklarimit*, ka sqaruar se qëndron viti 2007 i ndërtimit me sip. 95 m², ndërsa për shtesën prej 21 m² nuk mund ta përcaktojë kohën, meqenëse ishte ndërtuar nga qiramarrësi, pa u vënë në dijeni më parë subjekti apo bashkëshorti i saj.

Në lidhje me deklarimin e sipërfaqes së truallit dhe ndërtimit, subjekti ka shpjeguar, ndër të tjera, se deklarimi në vitin 2007, ku sipërfaqja e lokalit ishte 100 m², është pasaktësi e paqëllimshme. Kjo pasaktësi është korrigjuar nga bashkëshorti në deklaratën e përfshirjes në legalizim të vitit 2014, ku bashkëshorti deklaron dhe saktëson se ndërtimi është ngritur në vitin 2008, me sip. 116 m² = 95.5 m² me leje ndërtimi dhe 21 m² shtesa. Deklarimi i formularit të legalizimit, i vitit 2013, për sipërfaqe trualli 900 m² dhe ndërtim pa leje 480 m² dhe 180 m², është lajthim i bashkëshortit dhe i motrës së tij, në plotësimin e këtij formulari.

Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës prej 21 m², pa leje, në DIPP-në e vitit 2013, siç ka shpjeguar edhe më lart, kjo shtesë është bërë nga qiramarrësi pa dijeninë e tyre dhe është vënë në dijeni vetëm gjatë matjeve në procesin e legalizimit të objektit në tërësi, të cilat u deklaruan saktësisht nga subjekti.

Në lidhje me analizën financiare, subjekti shpjegon se, referuar argumenteve të dhëna si më lart, do të rezultojë se vlera 1,300,000 lekë është një investim i kryer nga bashkëshorti, në vitin 2007. Prej atij viti, bashkëshorti i subjektit nuk ka kryer asnjë ndërtim, por ka vijuar vetëm me procedurat e legalizimit të saj.

17.9 Nga sa më sipër analizuar, si dhe nga dokumentacioni i administruar në dosje, trupi gjykues vëren se për ndërtimin e objektit, subjekti ka shpjeguar, në pyetësin 2 të Komisionit, si dhe shpjegimet mbi rezultatet e hetimit, se është ndërtuar në vitin 2007, ndërsa sipas deklarimit të bashkëshortit, në formularin e legalizimit të vitit 2013, rezulton që ndërtimi është bërë në vitin 2008, që sipas subjektit është lapsus. Subjekti me pyetësin nr. 2 paraqiti disa leje për ushtrim aktiviteti në ambient privat, të lëshuara nga Bashkia Durrës, për vitet 2007 – 2012. Gjithashtu, ajo ka shpjeguar, në pyetësin nr. 2 të Komisionit, se në vitin 2007 është ndërtuar lokali me konstruksion druri, por leja e ndërtimit është kërkuar për të ndryshuar strukturën dhe sipërfaqen, ndaj u dorëzua edhe preventivi me vlerë më të madhe, i cili nuk u vendos në zbatim asnjëherë. Subjekti sqaroi se moszbardhja e lejes së ndërtimit, të miratuar në vitin 2008, bëri që investimi të mos kryhej dhe ndërtimi mbeti në atë nivel ndërtimi me konstruksion druri, duke i shtuar edhe sipërfaqen 21 m², të shtuar nga qiramarrësi.

Në vendimin e KRRt-së së Bashkisë Durrës konstatohet se, nga kjo e fundit, u miratua sheshi i ndërtimit në truallin 650 m², në vitin 2008, për objekt njëkatësh me konstruksion druri, në Durrës. Gjithashtu, shtesa prej 21 m², e pretenduar nga subjekti si e ndërtuar nga qiramarrësi, është legalizuar nga ALUIZNI, në vitin 2015. Sa i përket pretendimit të subjektit të rivlerësimit për kohën e ndërtimit, trupi gjykues vlerëson se konkluzioni i Komisionit, për ta konsideruar atë në vitin 2007, gjendet i bazuar, pasi subjekti e ka deklaruar si shpenzim në kohë reale në DIPP-në e

vitit 2007. Pavarësisht se leja e ndërtimit ka dalë në vitin 2008, vetë subjekti i rivlerësimit ka deklaruar se shpenzimi për ndërtimin e këtij konstruksioni është kryer në vitin 2007.

17.10 Lidhur me mospërputhjet në sipërfaqen e truallit, të deklaruar në kërkesën për legalizim, të vitit 2013, të nënshkruar nga A. P. dhe N. P., ku kanë deklaruar ndërtim pa leje me sip. $420\text{ m}^2 + 180\text{ m}^2$ dhe sipërfaqe trualli 900 m^2 , për të cilën subjekti ka sqaruar se kanë qenë në lajthim, Komisioni në vendim (paragrafi 6.19.4) ka konsideruar sipërfaqet e ndërtimit të pasqyruara në dokumentet e ASHK-së, që i korrespondojnë deklarimit të subjektit në deklaratën *vetting*.

17.11 Në lidhje me shtesën prej 21 m^2 , të ndërtuar pa leje, në një kohë kur për pjesën 95.5 m^2 ishte miratuar një leje ndërtimi, subjekti është justifikuar me padijeninë, pasi sipas saj këtë shtesë e kishte ndërtuar qiramarrësi, pa e njoftuar subjektin dhe bashkëshortin e saj, dhe se ky fakt është konstatuar kur janë bërë matjet nga ALUIZNI, në vitin 2013. Në kontratën e qirasë, së lidhur më datë 18.10.2007, ndërmjet bashkëshortit të subjektit dhe qiramarrësit A. M., është përcaktuar se: “qiramarrësi nuk ka të drejtë të bëjë ndryshime në strukturën e ambienteve të marra me qira [...] pa miratimin me shkrim të qiradhënësit”. Trupi gjykues vlerëson se ky kusht kontraktor duket mjaft logjik për një kontratë qiraje, pasi qiramarrësi e ka në posedim të përkohshëm objektin dhe nuk mund të bëjë ndryshime strukturore, për rrjedhojë, duket alogjik dhe i pabesueshëm pretendimi i subjektit, se nuk kanë qenë në dijeni të këtij ndërtimi, si dhe qiramarrësi ka ndërtuar një shtesë me shpenzimet e veta. Gjithashtu, gjatë hetimit administrativ në Komision, subjekti i rivlerësimit ka paraqitur deklaratë noteriale me nr. {***}rep. dhe nr. {***} kol., datë 14.01.2008, sipas së cilës deklaruesit N. P., A. P. dhe Xh. K. deklarojnë që ky i fundit ka ndërtuar dy objekte njëkatëshe, me konstruksion druri dhe dy tenda, sipas projektit dhe kërkesave të pronarëve. Trupi gjykues konstaton se, sipas kësaj deklarate, e cila është dokument i kohës (viti 2008) rezulton se pronarët (bashkëshorti i subjektit dhe e motra e tij) ishin në dijeni të kësaj shtese prej druri, e cila ishte ndërtuar sipas kërkesave të tyre.

17.12 Në përfundim të sa më sipër, trupi gjykues konstatoi se subjekti i rivlerësimit ka deklaruar në deklaratën *vetting*, vlerën e investimit të ndërtimit në shumë të përafërt me atë të konsideruar nga Komisioni, situatë kjo që u vlerësua se nuk e vendos subjektin e rivlerësimit në kushtet e deklarimit të pasaktë për vlerën e investimit. Sa i përket pretendimit të subjektit, se nga analiza financiare e vitit 2008 të përjashtohet vlera prej 3.862.292 lekësh, e konsideruar si shpenzim i kryer gjatë këtij viti mbi bazën e preventivit të administruar në praktikën e legalizimit, rezulton se Komisioni e ka marrë në konsideratë këtë pretendim. Konkretisht, vlera e investimit për ndërtimin e lokalit është reflektuar në analizën financiare të vitit 2007, në vendimin e Komisionit, duke reduktuar balancën negative të vitit 2008. Nga kontrolli që trupi gjykues ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, gjeti të drejtë konkluzionin se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri të burimeve financiare të ligjshme për të justifikuar investimin e kësaj pasurie në vitin 2007, për diferencën negative në shumën -1.360.649 lekë, që përfaqëson vlerën e investimit të kësaj pasurie, duke u gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016.

18. *Lidhur me pasurinë, “apartament me sip. 135 m²”, ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se vlera reale e çmimit të këtij apartamenti është 100.000 euro dhe se nuk ka paguar asnjë shumë më tepër, fakt që rezulton qartë edhe nga kontrata e shitblerjes.*

Subjekti i rivlerësimit pretendon se shuma 60.000 euro nuk është paguar në datën e nënshkrimit të deklaratës noteriale, më 18.06.2012, që është nënshkruar për të përmbushur një kusht të Alpha Bank, e cila kërkonte që pasuria që po blihej, duhej të ishte e regjistruar në emrin e subjektit dhe bashkëshortit të saj. Subjekti shpjegon se është tashmë e ditur botërisht, që banka nuk e lëvront kredinë pa vendosur më parë barrë hipotekore mbi kolateralin, të cilin ka marrë si garanci, e nga kjo kërkesë buron edhe kushti i vendosur ndaj tyre si aplikues për kredi hipotekore.

Fakti që vlera e mobilieve nuk është përcaktuar në kontratë, nuk përjashton mundësinë që apartamenti të ishte i mobiluar, ndaj vlera e tyre ishte pjesë e çmimit të apartamentit, një praktikë e cila ndodh rëndom në shitblerjen e pasurive të paluajtshme. Lidhur me burimet që kanë shërbyer për blerjen e këtij apartamenti, subjekti shpjegon se, në DIPP-në e vitit 2012, ka deklaruar si burim për blerjen e apartamentit shumën 40.000 euro nga kursimet. Në po këtë deklaratë, në rubrikën “Të dhëna konfidenciale”, ka deklaruar se gjendja *cash* ka qenë 72.000 euro, duke zbritur 40.000 euro për blerje shtëpie [...]. Kjo shumë *cash* është mbartur nga viti 2009, gjatë të cilit ka përfituar shumën 130.000 euro, nga shitja e apartamentit 3+1, me sip. 162.5 m² dhe garazhit 22 m². Këto 100.000 euro kanë qenë *cash* nga fundi i vitit 2009 dhe janë shpenzuar për blerje pasurish deri në vitin 2016. Subjekti pretendon se ky burim ka qenë i ligjshëm.

18.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: *“Komisioni çmon se subjekti i rivlerësimit: i) Ka bërë deklaram të rremë në lidhje me deklarimin e vlerës së apartamentit, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “ç”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. ii) Ka bërë fshehje të vlerës reale të apartamentit me sip. 135 m², duke u gjendur në kushtet e shkronjës “c”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. iii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë mungesë burimesh të ligjshme për blerjen e apartamentit me sip. 135 m², pasi rezultojnë me balancë negative për vitin 2012, në vlerën 12,991,687 lekë, duke u gjendur kështu në kushtet e pikës 3, të nenit D të Aneksit të Kushtetutës”.*

18.2 Në deklaratën *vetting*, subjekti ka deklaruar se ky apartament është blerë 100.000 euro, nga të cilat 40.000 euro janë paguar nga të ardhurat e saj e të bashkëshortit, si dhe të ardhurat nga qiradhënia e ambienteve në pronësi të tyre, ndërsa për pjesën tjetër, në shumën 60,000 euro, është marrë kredi bankare në Alpha Bank, në Durrës, me kontratën e huas, datë 28.06.2012, për likuidim të kontratës së shitjes me rezervë, datë 07.06.2012. Shuma 60.000 euro është transferuar nga llogaria bankare në Alpha Bank në llogarinë e shitësit, në datën 29.06.2012, në të njëjtën datë të disbursimit të saj.

Në DIPP-në e vitit 2012, subjekti ka deklaruar se ka blerë një banesë të ndodhur në lagjen {***}, Durrës, me sip. 135 m², me kontratë shitje dhe kontratë huaje me Alpha Bank. Vlera 100,000 euro, ku 40.000 euro burojnë nga kursimet e subjektit dhe të bashkëshortit të saj, ndërsa për shumën 60.000 euro është marrë kredi bankare.

18.3 Nga hetimi administrativ ka rezultuar se, më datë 07.06.2012,²⁷ Shpëtime e A. Pitaku, me kontratën e shitjes me rezervë, kanë blerë apartamentin me sip.135 m², ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës. Sipas parashikimeve të kontratës, çmimi për shitjen e apartamentit është përcaktuar në shumën 100,000 euro. Sipas marrëveshjes mes palëve, ky çmim është paguar në mënyrën si në vijim: *“Një paradhënie prej 40,000 euro, që janë paguar cash në dorë, nga blerësi sot, ditën e nënshkrimit të kësaj kontrate, në zyrën noteriale. Pjesa tjetër e çmimit, prej 60,000 euro, do paguhet nga blerësit, brenda datës 01.08.2012, me anën e një kredie bankare që do të aplikohet nga pala blerëse. Në pikën A4 (b), paragrafi i II parashikohet se: “Palët ranë dakord që blerësve do t’u dorëzohet apartamenti objekt kontrate, nga shitësit menjëherë pas likuidimit të pjesës së mbetur nga shitja prej 60,000 euro, që do të paguhet nga blerësit brenda datës 01.08.2012”.*

18.4 Më datë 28.06.2012,²⁸ Shpëtime e A. Pitaku kanë lidhur kontratën e huas me Alpha Bank, sipas së cilës banka i ka dhënë hua shumën 90,000 euro, me qëllim blerjen e një pasurie të paluajtshme, apartament i ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, dhe rikonstruksionin e një apartamenti, tip papafingo, i ndodhur në rrugën “{***}”, Plazh, Durrës.

Huamarrësit kanë vendosur si garanci në favor të bankës apartamentin, tip papafingo, me sip. totale 232 m², në pronësi të Shpëtime Pitaku, ndodhur në rrugën “{***}”, {***}, Durrës, si dhe apartamentin me sip.135 m² (objekt kontrolli) në pronësi të Shpëtime dhe A. Pitaku, i ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës.

Në dosjen e Komisionit gjendet e administruar mandatpagesa e Alpha Bank, e datës 29.06.2012, sipas së cilës A. dhe Shpëtime Pitaku kanë transferuar shumën 60,000 euro për R. H. (shitësi i apartamentit objekt kontrolli) me përshkrimin: *“likuidim sipas kontratës për blerje apartamenti nr. {***} prot. dhe nr. {***} kol., datë 07.06.2012”.*

Për këtë apartament është lëshuar certifikata e pronësisë në emër të A. e Shpëtime Pitaku, më datë 26.06.2012.

18.5 Nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton deklarata noteriale e datës 18.06.2011²⁹ (viti 2011 është lapsus, sipas regjistrimit të noterit, është viti 2012), ku deklaruesit R. e N. H. dhe Shpëtime dhe A. Pitaku, të cilët kanë lidhur kontratën e shitblerjes me rezervë, më datë 07.06.2012, për apartamentin me sip.135 m², deklarojnë se: *“Nga çmimi total 100,000 euro, datën e nënshkrimit të kontratës së shitjes, 07.06.2012, kanë likuiduar këstin e parë prej 40,000 euro, pjesa e mbetur prej 60,000 euro, në bazë të kontratës, duhet të likuidohej brenda datës 01.08.2012, me anë të një kredie bankare. Në ekzekutimin e detyrimit të kontratës së shitjes me rezervë, deklaruesit deklarojnë se shuma e mbetur nga shitja, prej 60,000 euro, është likuiduar sot, më datë 18.06.2012, jashtë kësaj zyre noteriale, duke u plotësuar kushti i kësaj kontrate dhe se nuk kanë asnjë lloj detyrimi financiar dhe ligjor ndaj njëri-tjetrit sipas mandatpagesës së bankës. Prandaj, me nënshkrimin e kësaj deklaratë noteriale, për likuidimin e plotë nga palët, pronësia mbi këtë*

²⁷ Kontrata për shitje me rezervë e pasurisë së paluajtshme nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 07.06.2012.

²⁸ Kontratë huaje nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 28.06.2012.

²⁹ Deklarata noteriale nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 18.06.2011.

pasuri objekt i kontratës kalon në pronësi të palës blerëse të deklaruesve Shpëtime e A. Pitaku, duke u bërë bashkëpronar mbi pasurinë e mësipërme”.

18.6 Në kartelën e pasurisë së këtij apartamenti rezulton e shënuar: *“Me datë 09.08.2011 bëhet rivlerësim 9,985,680 lekë, me ref. 17488, si dhe më datë 06.06.2012 është rivlerësuar për vlerën 14,000,000 lekë, me ref. 19529”.*

Komisioni ka analizuar çmimin e blerjes së apartamentit me sip.135 m², duke e krahasuar me çmimin referues të EKB-së, të përcaktuar për vitin 2012³⁰. Udhëzimi referon se nga të dhënat e tregut të lirë të apartamenteve, për vitin 2012, për qytetin e Durrësit përcaktohet çmimi 74,540 lek/m². Duke llogaritur sipërfaqen e apartamentit 135 m² x 74,540 lekë/m² = 10,062,900 lekë.

Komisioni konstatoi në lëvizjet e llogarisë bankare të Alpha Bank, në emër të Shpëtime dhe A. P., se në datën 29.06.2012, janë disbursuar dy shuma, konkretisht 60.000 euro dhe 30.000 euro. Në të njëjtën datë, nga kjo llogari e përbashkët janë kryer dy veprime:

- shuma prej 60.000 euro është transferuar në llogari të shitësit R. H., me përshkrimin: *“likuidim sipas kontratës për blerje apartamenti datë 07.06.2012”;*
- ndërsa shuma prej 30.000 eurosh është tërhequr *cash* nga A. P.

18.7 Komisioni ka pyetur subjektin, me pyetësin nr. 2, lidhur me deklaratën noteriale të datës 18.06.2012, sipas përmbajtjes të së cilës shuma prej 60,000 eurosh, e mbetur për t’u paguar sipas kontratës së shitblerjes, është likuiduar më datë 18.06.2012, jashtë zyrës noteriale, ndërkohë që sipas mandatpagesës së lëshuar nga Alpha Bank rezulton se shuma 60,000 euro është kaluar në emër të R. H., më datë 29.06.2012. Subjekti në përgjigje shpjegoi se: *“Shumat e paguara janë 40,000 euro ditën e nënshkrimit të kontratës, datë 07.06.2012 dhe 60,000 euro me kredi bankare nëpërmjet bankës, me mandat bankar, datë 29.6.2012, në llogari të R. e N. H. Çmimi i blerjes është 100,000 euro, si rezulton në kontratën e kaparit dhe kartelës së pasurisë të A. dhe Shpëtime Pitakut.*

Gjithashtu, subjekti është pyetur nga Komisioni për faktin që, sipas kontratës së shitjes, datë 07.06.2012, ishte paguar vetëm kësti i parë prej 40,000 eurosh dhe shuma 60,000 euro është paguar më pas, ndërkohë që për këtë apartament është lëshuar certifikata e pronësisë në datën 26.06.2012. Lidhur me sa më sipër, subjekti ka shpjeguar se: *“Konstatimi juaj se, më datë 18.6.2012, sipas deklaratës noteriale është paguar e gjithë shuma, prej 100,000 euro, është i drejtë, por kjo situatë ka ndodhur sepse që të përfitoja kredinë prej 60,000 euro, duhej më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë, sepse nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së tij dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej kolateral në bankë për marrjen e kredisë, siç edhe ka ndodhur.*

18.8 Komisioni konkludoi se çmimi i paguar nga subjekti i rivlerësimit, për blerjen e apartamentit objekt shqyrtimi, është konsideruar në analizën financiare të vitit 2012, në vlerën 160.000 euro

³⁰ Udhëzimi nr. 4, datë 23.11.2011, *“Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB për vitin 2011”.*

dhe jo 100.000 euro, sa është deklaruar e pretenduar prej subjektit. Gjithashtu konkludoi se shuma prej 40.000 eurosh, e paguar nga subjekti në datën 07.06.2012, është disponuar prej saj dhe e mbartur që prej vitit 2010. Për rrjedhojë, subjekti ka pasur burime të mjaftueshme për të paguar këtë shumë (40.000 euro).

18.9 Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës, duke konstatuar se:

Duket se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vlerën reale me të cilën është blerë apartamenti me sip.135 m², e cila rezulton të jetë 160.000 euro. Subjekti nuk ka deklaruar burimin e shumës së paguar në datën 18.06.2012, kur është nënshkruar deklarata noteriale. Gjithashtu, subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesën e shumës 60.000 euro, në datën 18.06.2012, për diferencën negative në shumën -17.584.039 lekë.

Duket se shuma prej 60,000 euro, që është marrë, më datë 28.06.2012, hua nga Alpha Bank, nuk ka shërbyer si burim për pagesën e datës 18.06.2012, por për pagesën e një kësti tjetër, i cili nuk është parashikuar në kontratën e shitblerjes.

18.10 Subjekti i rivlerësimit, në përgjigje të rezultateve të hetimit, ka sqaruar se: “Në të vërtetë, shuma 60.000 euro nuk është paguar në datën e nënshkrimit të deklaratës noteriale, pra në datën 18.06.2012, fakt për të cilin, ndryshe nga çfarë konstaton Komisioni, e kam deklaruar kur jam pyetur nga Komisioni dhe pikërisht, konstatimi juaj se, më datë 18.06.2012, sipas deklaratës noteriale është paguar e gjithë shuma, prej 100,000 euro, është i drejtë, por kjo situatë ka ndodhur sepse, që të përfitoja kredinë prej 60,000 euro, duhej më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë, pasi nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së tij dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej kolateral në bankë për marrjen e kredisë, siç edhe ka ndodhur. Me këtë deklaram kam dashur të sqaroj që shuma 60.000 euro nuk është paguar te shitësi në datën 18.06.2012. Deklarata noteriale është bërë për të përmbushur një kusht të Alpha Bank, e cila kërkonte që pasuria e cila po blihej, duhej të ishte e reregjistruar në hipotekë, në emrin tonë. Sikurse na kanë informuar punonjësit e bankës, që na kanë asistuar në procedurat e kredisë, ky kusht lidhej me faktin që banka kërkonte si garanci dy kolaterale, përfshirë edhe apartamentin që po financohej me kredi bankare”.

Lidhur me vlerën e blerjes së apartamentit, subjekti ka sqaruar se: “Vlera reale e çmimit të këtij apartamenti është pikërisht 100.000 euro, dhe ne nuk kemi paguar asnjë shumë më tepër, fakt që rezulton qartë edhe nga kontrata e shitblerjes”.

Subjekti i rivlerësimit, bashkë me prapësimet mbi rezultatet e hetimit, ka paraqitur deklaratën³¹ noteriale të shitësve R. dhe N. H., të cilët deklarojnë se këtë banesë ia kanë shitur Shpëtime dhe A. Pitaku, me kontratën e shitjes date 07.06.2012, në vlerën prej 100.000 (njëqind mijë) euro. Shuma prej 40.000 (dyzet mijë) euro është shlyer në momentin e nënshkrimit të kontratës, ndërsa

³¹ Deklaratë noteriale nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 10.07.2024.

pjesa tjetër e mbetur, prej 60.000 eurosh, ka kaluar pas marrjes së kredisë nga pala blerëse, nëpërmjet llogarisë në Alpha Bank.

Kjo prone është shitur për çmimin total prej 100.000 eurosh dhe kjo është shuma që kanë marrë nga pala blerëse, Shpëtime dhe A. Pitaku.

18.11 Në përfundim, Komisioni ka vlerësuar se subjekti ka paguar për këtë apartament shumën 160.000 euro, duke ia përlllogaritur në analizën financiare të subjektit me këtë çmim, pasi konsideroi se 40.000 euro janë paguar ditën e nënshkrimit të kontratës së shitjes, 60.000 euro janë paguar ditën e deklaratës noteriale, të datës 18.06.2012, si dhe 60.000 euro të transferuara në llogarinë bankare pas disbursimit të kredisë nga Alpha Bank.

Komisioni, bazuar në aktet e administruara gjatë hetimit administrativ, nuk i konsideroi të besueshme shpjegimet e subjektit, me arsyetimin se kontrata e shitjes së këtij apartamenti, e datës 07.06.2012, është dokument ligjor i fitimit të pronësisë, si një nga mënyrat e parashikuara nga neni 164 i Kodit Civil.

18.12 Në përmbledhje të sa më sipër, trupi gjykues konstaton se subjekti i rivlerësimit ka blerë apartamentin objekt kontrolli me kontratën e shitblerjes së datës 07.06.2012. Nëpërmjet kësaj kontrate, palët kanë përcaktuar çmimin e blerjes së këtij apartamenti në shumën 100.000 euro, prej të cilave 40.000 euro janë paguar para noterit, ditën e lidhjes së kontratës, ndërsa 60.000 euro do paguheshin deri në datën 01.08.2012. Sipas deklaratës noteriale të datës 18.06.2012, të nënshkruar nga shitësit dhe subjekti i rivlerësimit e bashkëshorti i saj, palët kanë deklaruar se shuma e mbetur nga shitja, prej 60,000 eurosh, është likuiduar më datë 18.06.2012, jashtë zyrës noteriale, duke u plotësuar kushti i kësaj kontrate dhe nuk kanë asnjë lloj detyrimi financiar dhe ligjor ndaj njëritjetrit.

Gjithashtu rezultoi se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj, nëpërmjet kontratës së huas, së datës 28.06.2012, kanë marrë kredi në shumën 90.000 euro, prej të cilave, sipas subjektit, 60.000 euro do të përdoreshin për pagesën e këstit të apartamentit objekt kontrolli, ndërsa 30.000 euro do të paguheshin për rikonstruksionin e një apartamenti tjetër.

Më datë 29.06.2012, sipas mandatpagesës së Alpha Bank, subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë transferuar shumën 60,000 euro, për shitësin e apartamentit me përshkrimin: *“Likuidim sipas kontratës për blerje apartamenti, datë 07.06.2012”*.

18.13 Në analizë të dokumentacionit të administruar në dosje, trupi gjykues vlerësoi të konsiderojë si çmim të kësaj pasurie vlerën 100.000 euro, të parashikuar në kontratën e shitjes, një akt ky që ka forcën e ligjit për palët, sipas nenit 690 të Kodit Civil.

Për këtë vlerësim, trupi gjykues mbajti në konsideratë edhe sa vijon:

(i) Sipas përlllogaritjeve në vendimin e Komisionit, çmimi i referencës i përcaktuar nga EKB-ja për shitjen e apartamenteve, në qytetin e Durrësit, për vitin 2012, ka rezultuar të jetë rreth 10.062.900 lekë, çmim i përafërt me atë të parashikuar në kontratën e shitjes së kësaj pasurie.

(ii) Gjatë hetimit administrativ në Komision, nuk ka rezultuar në asnjë dokument tjetër një çmim i ndryshëm nga ai i kontratës së shitjes, përkundrazi, çmimi i blerjes së kësaj pasurie, prej 100,000 euro, rezulton edhe në kontratën e kaparit dhe të kartelës hipotekore të pasurisë së A. dhe Shpëtime Pitakut, datë 26.06.2012, si dhe në kontratën e huas, nënshkruar për efekt të përfitimit të kredisë bankare.

(iii) Nga informacioni i marrë prej Komisionit, nuk ka rezultuar që subjekti i rivlerësimit të ndodhet në kushtet e konfliktit të interesit, pasi nuk ka pasur asnjëherë ndonjë proces gjyqësor me palën shitëse gjatë ushtrimit të detyrës, rrethanë e hetuar nga Komisioni (paragrafi 7.7 i vendimit të Komisionit).

18.14 Gjithashtu, lidhur me deklaratën noteriale të datës 18.06.2012, trupi gjykues vlerëson se duket logjike që kjo deklaratë të gjendet si pjesë e dokumentacionit të ASHK-së, pasi ka pasur destinacion këtë të fundit dhe, nga ana tjetër, nuk mund të ishte pjesë e dokumentacionit të bankës, pasi siç arsyeton dhe vetë Komisioni, banka nuk do të kreditonte subjektin, nëse nga dokumentacioni do të rezultonte se kontrata e shitjes është shlyer nga blerësit.

Lidhur me kontratën e huas, së marrë më datë 28.06.2012, nga subjekti i rivlerësimit, për të cilën pretendoi se ka shlyer këstin prej 60.000 eurosh, për blerjen e pasurisë, Kolegji vlerësoi se kjo hua është marrë dy ditë pasi pasuria objekt kontrolli është regjistruar në Zyrën e Pasurisë së Paluajtshme Durrës (26.06.2012). Pra, edhe pse subjekti e ka regjistruar pasurinë më parë dhe më pas ka marrë kredinë për blerjen e kësaj pasurie, duke vlerësuar këtu edhe faktin se kredia e disbursuar nga banka, më datë 28.06.2012, ka kaluar nëpërmjet një transferte bankare në llogarinë e shitësit, nga bashkëshorti i subjektit të rivlerësimit, më datë 29.06.2012. Këto veprime të kryera në një hark kohor shumë të shkurtër, krijuan bindjen e trupit gjykues, se ato janë kryer nga subjekti dhe bashkëshorti i saj në funksion të marrjes së kredisë bankare, me qëllim shlyerjen nëpërmjet saj të pagesës së çmimit të apartamentit. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerësoi se shuma prej 60,000 eurosh, që është marrë hua, më datë 28.06.2012, nga Alpha Bank, ka shërbyer si burim për shlyerjen e këtij apartamenti.

18.15 Nga kontrolli që trupi gjykues ushtroi ndaj analizës financiare të kryer nga Komisioni, duke konsideruar çmimin e apartamentit në shumën prej 100.000 eurosh, si dhe duke konsideruar kredinë e marrë për qëllim të pagesës së apartamentit objekt kontrolli, trupi gjykues vlerësoi se subjekti i rivlerësimit dhe familja e tij, për investimin e kësaj pasurie, nuk gjenden në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, germa “b” e ligjit nr. 84/2016.³²

19. *Lidhur me pasurinë njësi shërbimi me sip. 71.67 m², ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit pretendon se e gjen të padrejtë konkluzionin e Komisionit lidhur me deklarimin e rremë për vlerën e blerjes së këtij apartamenti. Subjekti shpjegon se e ka deklaruar këtë apartament në DIPP-në e vitit 2014, ku shuma 20.000 euro është paguar ditën e nënshkrimit të kontratës,*

³² Në vendimin e përmbledhur të datës 17.02.2026, paragrafi 4.6, si një gabim material, është referuar “apartamenti me sip. 135 m²”, si pasuri për të cilën subjekti është gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, germa “b” e ligjit nr. 84/2016, vlerësim i cili përbën gabim në shkrim, i korrigjuar në këtë paragraf.

ndërsa shuma 40.000 euro do të likuidohet me kredi bankare. Subjekti shpjegon se çmimi i shitjes është ulur nga z. B., pasi kishte 3 vjet që e kishte nxjerrë apartamentin në shitje dhe nuk kishte mundur ta shiste, ndaj çmimi i caktuar prej palëve ka qenë real. Që të realizohej kreditimi nga banka, duhej që apartamenti të ishte i hipotekuar, përndryshe banka nuk e financonte. Lidhur me konstatimin e Komisionit, se subjekti i rivlerësimit është ndodhur në kushtet e konfliktit të interesit dhe, për këtë arsye, ajo duhet të kishte hequr dorë nga gjykimi i kësaj çështjeje, që në momentin që kjo çështje iu caktua me short, subjekti pretendon se ky konflikt nuk ka zgjidhur asnjë mosmarrëveshje mes palëve, pasi është pushuar pa iniciuar procesi gjyqësor. Po kështu, me administratorin/ortakun e vetëm të shoqërisë “{***}” ShPK, subjekti pretendon se nuk ka pasur asnjë marrëdhënie interesi pasuror, pasi kjo shoqëri është thjesht dhënëse e pëlqimit për marrëveshjen e palëve kontraktore. Lidhur me burimin e krijimit të shumës 30.000 euro, të paguar në vitin 2014, subjekti pretendon se në analizën financiare duhet të përfshihet si e ardhur e ligjshme shuma prej 8.000 eurosh, e përfituar nga shitja e garazhit në datën 11.08.2009.

19.1 Konkluzioni i Komisionit për këtë pasuri: *“Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj:*

i) Kanë bërë deklaram të rremë të vlerës së apartamentit, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “ç”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016.

ii) Kanë bërë fshehje të vlerës reale të apartamentit me sip. 71.67 m², duke u gjendur në kushtet e shkronjës “c”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016.

iii) Analiza financiare përfundimtare në lidhje me pamundësinë e subjektit për të depozituar në bankë vlerën 30,000 euro, në datën 29.09.2009, e cila ka shërbyer si burim për pagesën 20,000 euro, për apartamentin me sip. 71.67 m², nuk ndryshon dhe mbetet në vlerën negative prej 2,688,303 lekësh”.

19.2 Në deklaratën vetting, subjekti ka deklaruar: *“Kontratë nr. rep., {***} dhe nr. kol., {***}, datë 05.03.2014, për blerje ambient shërbimi me sip. 71.67 m², rr. {***}, Durrës, me çmimin 70,000 euro, lidhur ndërmjet palëve I. e R. B., si dhe bashkëshortit A. P. Pjesa takuese 50%. Nga ky çmim janë likuiduar 20,000 euro, më datë 20.03.2014. Burimi i krijimit: shuma 20,000 euro është likuiduar nga llogaria e bashkëshortit në Raiffeisen Bank, prej 30,000 euro, e krijuar nga: a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit, b) qiratë dhe c) shitje apartamentesh”.*

Në DIPP-në e vitit 2014, subjekti ka deklaruar: *“Blerë ambient shërbimi me sip.71.67 m², me kontratën e datës 05.03.2014, në shumën 70,000 euro, ku 20,000 euro iu likuiduan nga llogaria tyre prej 30,000 euro tek Raifeissen Bank, më datë 20.03.2014, ndërsa 10,000 euro mbeten si garanci në bankë për blerjen dhe pjesa e mbetur, prej 40,000 euro, do të likuidohet me kredi bankare”.*

19.3 Nga hetimi administrativ ka rezultuar se, më datë 05.03.2014, është lidhur kontrata e sipërmarrjes me palë: (i) pranuese e transferimit të të drejtave reale, shoqëria “{***}” ShPK (ii) porositore dhe kaluese e të drejtave reale, I. e R. B. dhe (iii) pala përfituese e të drejtave reale, A. P.

Në kontratë përcaktohet se shoqëria “{***}” ShPK, si palë sipërmarrëse dhe I. B., si porositës, kanë lidhur kontratë për ndërtimin e një ambient shërbimi me sip.71.67 m², në katin përdhe të një godine banimi në Durrës, kundrejt çmimit 111,088.5 euro dhe, sipas kontratës së porosisë nr. {***}rep. dhe nr. kol. {***}, datë 01.07.2011, rezulton se porositësi I. B. ka likuiduar të plotë shumën e parashikuar nga neni 1 i kësaj kontrate, në favor të shoqërisë “{***}” ShPK dhe nuk ka më detyrime financiare ndaj saj.

Në nenin 6 të kontratës përcaktohet se I. B. deklaron se heq dorë nga të gjitha të drejtat e tij të fituara në bazë të kontratës së porosisë, datë 01.07.2011, dhe i kalon në favor të palës përfituese, A. P., në mënyrë të menjëhershme dhe kundrejt çmimit 70,000 euro, shumë e cila do të likuidohet: 20,000 euro nëpërmjet bankës, me nënshkrimin e kësaj kontrate sipas mandatit; 10,000 euro do të jenë në bankë, si garanci për blerjen e ambientit, e shoqëruar me mandat bankar; pjesa e mbetur, prej 40,000 eurosh, do të likuidohen me anë të një kredie bankare që do të merret nga pala porositëse e tretë, A. P.

19.4 Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se, me urdhërpagesën, datë 20.03.2014, të Raiffeisen Bank, A. P. ka transferuar shumën 20,000 euro në llogari të I. B., me përshkrim: “*Likuidim sipas kontratës nr. {***}, datë 05.03.2014*”. Në DIPP-të e viteve 2017, 2018 dhe 2019, bashkëshorti i subjektit ka deklaruar se ka kaluar në llogari të I. B. shumat përkatësisht 10.000 euro, 5.000 euro dhe 10.000 euro. Komisioni, me pyetësin nr. 2, ka kërkuar nga subjekti të shpjegojë se cila ishte arsyeja që subjekti me bashkëshortin e saj e kanë blerë këtë pasuri në vitin 2014, me çmimin 70,000 euro ose 41,084 euro më pak se vlera që vetë shitësi e kishte blerë vetë në vitin 2011, në shumën 111,088.5 euro. Subjekti, në përgjigje të këtij pyetësi, ka shpjeguar se me këtë çmim është rënë dakord nga bashkëshorti me palën tjetër, sepse ajo vetë (subjekti) nuk ka qenë pjesë e bisedimeve paraprake.

Gjithashtu, subjekti është pyetur nga Komisioni përse nuk i janë bërë pagesat shitësit sipas kushteve të kontratës së sipërmarrjes, pasi nga viti 2014 deri në vitin 2017 nuk është kryer asnjë pagesë, por në 2017, 2018 dhe 2019 janë bërë pagesa pjesore 10,000 euro, 5000 euro dhe 10,000 euro, ndërkohë që rezultojnë pa likuiduar ende edhe 25,000 euro. Subjekti ka shpjeguar se bashkëshorti ka bërë pagesën fillestare sipas kontratës dhe nuk kanë bërë pagesë tjetër, pasi duhej të prisnin që të regjistrohej objekti, të merrnim kredi për të shlyer pjesën tjetër të detyrimit sipas kontratës.

Kjo pasuri, ka shpjeguar subjekti, nuk është regjistruar akoma, pasi është bërë shtesë kati pa leje nga shoqëria ndërtuese, kati i fundit. Ambienti përdoret për klinikë dentare, me adresë dytësore nga bashkëshorti, ku është i punësuar dhe djali, A. P.. Në DIPP-të e viteve 2020, 2022 dhe 2023, subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar as detyrime dhe as pagesa të kryera për njësinë objekt kontrolli.

19.5 Komisioni hetoi për ndonjë situatë konflikti interesi dhe, për këtë qëllim, ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, ku rezultoi vendimi i datës 20.09.2022, i kësaj gjykate, pushim gjykimi i çështjes civile, me palë paditëse F. S. dhe i paditur I. e S. A., me objekt

deklarimin e zgjidhur të kontratës së kaparit, ku subjekti Shpëtime Pitaku, në cilësinë e gjyqtarit të çështjes, meqenëse paditësi nuk është paraqitur në datën e seancës gjyqësore, ka vendosur pushimin e gjykimit. Komisioni ka konstatuar se subjekti i rivlerësimit është ndodhur në kushtet e konfliktit të interesit, ndaj ajo duhet të kishte hequr dorë nga gjykimi i kësaj çështjeje që në momentin që iu caktua me short. Subjekti i rivlerësimit në ankim ka argumentuar se ky konflikt nuk ka zgjidhur asnjë mosmarrëveshje mes palëve, pasi është pushuar pa iniciuar procesi gjyqësor. Komisioni në vendim ka cituar³³ që i ka kaluar subjektit barrën e provës, si dhe ka referuar shpjegimet e subjektit, por nuk i ka dhënë peshë, duke mos e kualifikuar këtë situatë sipas përcaktimeve të nenit 33, pika 5 e ligjit nr. 84/2016. Gjithashtu, nuk rezulton që në vendimin e Komisionit ta ketë lidhur me këtë situatë konkluzionin se subjekti i rivlerësimit gjendet në kushtet e konfliktit të interesit. Për këtë arsye, trupi gjykues, pavarësisht se subjekti ka ngritur shkak ankimi lidhur me këtë situatë faktike, vlerësoi të mos ia nënshtrojë shqyrtimit në Kolegj.

19.6 Lidhur me burimin prej 8.000³⁴ eurosh, që ka shërbyer për blerjen e njësisë, subjekti i rivlerësimit pretendon t'i konsiderohet kjo shumë në analizën e saj financiare. Komisioni në vendim (paragrafi 8.11.9) e ka përfshirë shumën 8.000 euro si të ardhur në analizën financiare të subjektit, të datës 29.09.2009, ndaj trupi gjykues vlerësoi se ky pretendim, i paraqitur në ankim nga subjekti i rivlerësimit, ka gjetur pasqyrim në analizën financiare, për rrjedhojë, pretendimi i tij u gjet i pabazuar.

19.7 Për njësinë objekt kontrolli, Komisioni i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës, pasi konstatoi se:

- *Duket se ngrihen dyshime për një transaksion fiktiv në shitblerjen e këtij ambienti shërbimi, me qëllim fshehjen e vlerës së vërtetë të transaksionit.*
- *Duket se për pagesën e shumës 20.000 euro, në datën 20.03.2014, subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë përdorur si burim një pjesë të depozitës së krijuar në datën 29.09.2009, depozitë e cila nuk është e krijuar me burime të ligjshme, për shkak të një balance negative, në vlerën -2,688,303 lekë, e për rrjedhojë, ata nuk kanë pasur burime të ligjshme për pagesën pjesore të këtij apartamenti, në vitin 2014.*

Subjekti i rivlerësimit, në përgjigje të barrës së provës, sqaroi lidhur me vlerën e blerjes së njësisë se: *“Çmimi i caktuar prej palëve ka qenë real, i bazuar në parimin e ekonomisë së lirë të tregut, dhe i përafërm me kontrata të tjera, jo preferencial dhe jo në kushtet e konfliktit të interesit. Nisur gjithashtu nga ofertë-kërkesa e kësaj periudhe, ku sektori i ndërtimit pësoi një rritje të ndërtimeve, por ndërkohë ulje të kërkesës për blerje, bëri që çmimet të kishin një luhatje me tendencë në ulje, dhe të kishte diferencë në çmimet e saj, 20% deri në 30%”.*

³³ Faqja 52 e vendimit të Komisionit, paragrafi 8.9 (v).

³⁴ Nga dokumentacioni i administruar ka rezultuar se, në datën 11.08.2009, subjekti ka përfutur shumën 8.000 euro sipas kontratës së kaparit, ndërsa pjesën tjetër të çmimit të shitjes, prej 122.000 eurosh, e ka përfutur në datën 30.11.2009. Pra, vetëm shuma 8.000 euro është përfutur para depozitimit të datës 29.09.2009, të shumës 30.000 euro në Raiffeissen Bank, e për rrjedhojë, vetëm kjo shumë mund të ketë shërbyer si burim për krijimin e depozitës garanci për sigurim padie.

Lidhur me pamundësinë financiare të konstatuar nga Komisioni, subjekti i rivlerësimit kërkoi që në këtë analizë do të duhet të përfshihet si e ardhur e ligjshme shuma prej 8.000 eurosh, e përfituar nga shitja e garazhit, në datën 11.08.2009.

19.8 Në përmbledhje të sa më sipër, trupi gjykues, ashtu si Komisioni, konstatoi se subjekti i rivlerësimit, në vitin 2014, ka blerë me kontratë sipërmarrje njësinë objekt kontrolli, me çmimin e përcaktuar në kontratë, 70.000 euro. Sipas kësaj kontrate ishte e parashikuar që 20.000 euro do të paguheshin ditën e lidhjes së kontratës, 10.000 euro do të mbeteshin si garanci për blerjen e njësisë në llogari të bashkëshortit, ndërsa pjesa tjetër, prej 40.000 eurosh, do të paguhej nëpërmjet një kredie bankare. Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezultoi se subjekti i rivlerësimit ka paguar shumën 20.000 euro ditën e nënshkrimit të kontratës së sipërmarrjes. Në vitet 2017, 2018, 2019 ka paguar respektivisht për secilin vit edhe 10,000 euro, 5000 euro dhe 10,000 euro (total 25.000 euro), duke i mbetur pa paguar edhe 25.000 euro nga çmimi prej 70.000 eurosh, i përcaktuar në kontratë. Në prapësimet mbi rezultatet e hetimit, subjekti deklaroi se, në korrik të vitit 2024, bashkëshorti i saj bëri edhe një pagesë prej 15,000 eurosh, dhe vlera e mbetur ishte 5,000 euro. Ndërkohë, nga vetë deklaratimet e subjektit në DIPP-të e viteve 2017, 2018 dhe 2019, më sipër në këtë paragraf, si dhe duke shtuar ato në prapësime, rezultoi se vlera e paguar prej saj dhe bashkëshortit, në total është 60,000 euro dhe diferenca e mbetur pa paguar është 10,000 euro, dhe jo 5,000 euro, siç pretendon subjekti.

19.9 Trupit gjykues, nga dokumentacioni i administruar në dosje dhe shpjegimet e subjektit të rivlerësimit, i rezultoi se subjekti i rivlerësimit ka qenë e paqartë lidhur me pagesën e çmimit të njësisë objekt kontrolli, si për sa i përket vlerës së paguar deri në hetimin administrativ dhe që nuk përputhet me kushtet e kontratës, ashtu edhe lidhur me faktin nëse kjo pasuri, deri në vitin 2024, rezultonte akoma e pashlyer nga subjekti dhe bashkëshorti i saj. Nga viti 2014, në të cilin është lidhur kontrata e sipërmarrjes, deri në vitin 2024, që subjektit i përfundoi hetimi administrativ në Komision, kishte kaluar tashmë një dekadë, gjatë së cilës shitësit nuk janë likuiduar akoma edhe pse e kanë shitur njësinë rreth 41.000 euro më lirë seç e kanë blerë në vitin 2011. Trupi gjykues thekson se, përveçse çmimi i përcaktuar në kontratë, për blerjen e kësaj pasurie, duket i dyshimtë, edhe justifikimi i subjektit, se tregu i apartamenteve, për shkak të kërkesë-ofertës kishte rënë me 30%, për tre vite, tejkalon çdo logjikë ekonomike e tregtare. Trupi gjykues e gjeti të drejtë qëndrimin e Komisionit, se subjekti i rivlerësimit është i pabesueshëm për çmimin e blerjes së pasurisë. Në këtë konkluzion, trupi gjykues mbajti në konsideratë edhe paqartësitë e subjektit për mënyrën e likuidimit të çmimit, të dakordësuar në kontratën e kalimit të të drejtave reale, i cili pretendohet se ka vijuar të likuidohet deri në vitin 2024, duke lënë sërish një pjesë të palikuiduar. Në këto kushte, trupi gjykues vlerësoi se subjekti ka deklaruar në deklaratën *vetting*, një çmim më të ulët se ai që ka paguar realisht, çka e bën subjektin të gjendet në kushtet e deklaratimit të rremë, sipas parashikimeve të nenit 33, pika 5, shkronja “ç” e ligjit nr. 84/2016.

19.10 Nga kontrolli që trupi gjykues ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, duke konsideruar çmimin e njësisë 70.000 euro, të paguar sipas deklaratimeve periodike në ILDKPKI, u gjet i drejtë konkluzioni, se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri të burimeve financiare të

ligjshme, për të justifikuar pagesën e këstit prej 20.000 eurosh, në datën 20.03.2014, për diferencën negative në shumën -2.688.303 lekë, duke u ndodhur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016.

20. *Lidhur me shkakun e ankimit për gjendjen cash, në shumën 10.700 euro, në deklaratën vetting, Komisioni në vendim (paragrafi 10.12) ka konsideruar në analizën financiare përfundimtare gjendjen cash prej 100,000 eurosh, në fund të vitit 2009, përdorimin e saj gradualisht ndër vite dhe një tepricë, që vjen deri në deklaratën vetting, në vlerën 10,700 euro, aq sa e ka deklaruar dhe pretenduar edhe subjekti. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerëson se duke qenë se ky pretendim i subjektit ka gjetur pasqyrim në analizën e Komisionit, trajtimi i këtij shkak ankimi nuk ka relevancë t’i nënshtrohet shqyrtimit në Kolegj.*
21. *Lidhur me të ardhurat në shumën 122.123 euro, të përfituara nga shitja e apartamentit 3+1 me sip. 162.5 m², ndodhur në rrugën “{***}”, Durrës, subjekti i rivlerësimit ka pretenduar në ankim se këtë pasuri e ka deklaruar në deklaratën e parë të vitit 2003, me çmimin 1.950.000 lekë. Subjekti i rivlerësimit pretendon se çmimet e EKB-së kanë të bëjnë me përllogaritjen e taksës, e cila paguhet pranë ASHK-së vendore përkatëse, para se të bëhet regjistrimi i kontratave të shitblerjes, pra ky çmim është referues për taksat dhe jo detyrues në marrëdhënien shitës-blerës. Subjekti i rivlerësimit në këtë shkak ankimi ka kërkuar që çmimi i blerjes së apartamentit, në vitin 2001, t’i konsiderohet në shumën 1.950.000 lekë, aq sa është përcaktuar në kontratën e shitjes.*

Komisioni konkludoi në vendim (paragrafi 11.14), të marrë në konsideratë vlerën 1,950,000 lekë, e cila është përcaktuar në kontratën e shitjes në vitin 2001, për shkak se: (i) shitësja Sh. T. ishte pronare e tokës dhe, si e tillë, shitja prej saj (duke marrë parasysh edhe moshën) është bërë më lirë sesa nga një shoqëri ndërtimi; (ii) ndërkohë që edhe vetë shoqëria ndërtuese kishte shitur apartamente me të njëjtin çmim sa pronari i tokës.

Trupi gjykues konstaton se shkakun e ankimit, i ngritur nga subjekti i rivlerësimit, është pranuar në Komision, pasi ky i fundit ka pranuar shpjegimet e subjektit lidhur me çmimin e lirë të blerjes së këtij apartamenti, duke ia konsideruar si të blerë me çmimin 1.950.000 lekë. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerësoi se trajtimi i këtij shkak ankimi, nuk shihet me relevancë për t’ia nënshtrohet shqyrtimit në Kolegj.

Trupi gjykues evidenton se subjekti i rivlerësimit nuk ka ngritur shkak ankimi lidhur me mungesën e burimeve financiare të ligjshme, të rezultuar në vitin 2001, në shumën prej -1.865.803 lekësh,³⁵ për blerjen e këtij apartamenti, si rrjedhojë, kjo diferencë negative mbetet e konfirmuar dhe e pandryshuar për këtë vit, edhe në Kolegj.

Pavarësisht konkluzionit për pamjaftueshmëri financiare, të rezultuar në blerjen e kësaj pasurie, të ardhurat e përfituara nga shitja e saj, Komisioni i ka konsideruar në vlerën e plotë të tyre, prej 122.123 euro, aq sa janë deklaruar dhe nga subjekti. Edhe pse një vlerësim i tillë i Komisionit nuk

³⁵ Mungesë burimi e konkluduar në vendimin e Komisionit.

ka pasqyruar konkluzionin e mëparshëm të tij, në zbatim të parimit *no reformatio in peius*, situata mbeti e pandryshuar edhe në Kolegj, sikundër kishte konsideruar Komisioni.

22. *Lidhur me analizën financiare, për periudhën 1993 – 2016*, subjekti i rivlerësimit pretendoi në ankim se shuma prej 10.000 USD, të mos i përfshihet në analizën financiare, pasi ajo nuk është paguar asnjëherë për pasurinë “apartament banimi me sip. 232 m², dyqan me sip. 61 m² dhe bodrum me sip. 327 m²”, ndodhur në Plazh, Durrës. Sipas subjektit, ajo dhe bashkëshorti nuk kanë asnjë detyrim financiar ndaj shoqërisë, pavarësisht kushtit të vendosur në kontratën e sipërmarrjes, ndaj pretendoi që kjo shumë të mos përllogaritet në analizën financiare. Subjekti ka pretenduar se apartamenti i saj akoma i ka dritaret pa grila, për faktin se kishin rënë dakord me shoqërinë e ndërtimit që ato të kishin një përbërje materiali më të mirë se e gjithë pjesa tjetër e pallatit, të cilat shoqëria nuk i ka vënë, ndaj për këtë arsye, shoqëria i detyrohet subjektit vlerën e grilave të premtuara.

*Lidhur me të ardhurat në shumën 2,500,000 lekë, përfituar nga shitja e apartamentit 1+1 me sip. 80.82 m², në rrugën “{***}”, Durrës*, subjekti i rivlerësimit pretendon në ankim se kanë rënë dakord paraprakisht me shoqërinë e ndërtimit, megjithëse kjo dakordësi nuk është hartuar me shkrim. Sipas subjektit, kontrata e sipërmarrjes me këtë shoqëri, fillimisht është bërë 25,000 USD, por meqë kanë rënë dakord që pllakat do i blinin vetë ndryshe nga shoqëria, u bë ulja e çmimit prej 2000 USD.

Për sa i përket analizës financiare të blerjes së apartamentit 80.82 m², në shkurt të vitit 2004, në shumën 25.000 USD, subjekti shpjegon se ka pasur gjendje *cash* të mjaftueshme nga viti 2003, të cilën e ka përdorur për blerjen e këtij apartamenti. Kjo gjendje *cash* është zëvendësuar gjatë vitit, për shkak të të ardhurave të larta të përfituara nga puna e bashkëshortit në klinikën e tij. Subjekti sqaron se mundësia financiare e saj dhe e bashkëshortit reflektohet në analizën financiare të vitit 2004, e cila rezulton me balancë pozitive.

Lidhur me të ardhurat e përfituara nga qiratë ndër vite, subjekti i rivlerësimit pretendon në ankim që të konsiderohen nga Kolegji të ardhurat e përfituara nga marrëdhënia e qirasë me qiramarrësit P. M., K. S., A. M., J. M., Sh. G. Subjekti sqaron se ka paguar tatimin në burim për një vlerë të ardhurash nga qiraja prej 50.400 USD, ndaj duhet të konsiderohen si të ardhura të ligjshme. Subjekti pretendon se ka përfituar vlerën neto të qirave, ndaj nuk mund të penalizohet për mospagimin e tatimit, për të cilin nuk është përgjegjëse, duke lënë jashtë analizës financiare shifra të konsiderueshme, të cilat pretendon se i ka përfituar realisht në bazë të kontratave të qirave. Për këtë arsye, subjekti kërkon nga Kolegji që t’i konsiderojë vlerat e pretenduara si të ardhura të ligjshme dhe t’i përfshijë ato në analizën e saj financiare.

Gjithashtu, subjekti pretendoi në ankim edhe korrektimin e analizës financiare lidhur me shpenzimet e jetesës para vitit 2000, pajisjet dentare të blera nga bashkëshorti në vitet 2003, 2006 dhe 2007, kredinë prej 30.000 eurosh, të marrë në vitin 2012, si dhe gjendjen *cash* të vitit 2015.

22.1 Konkluzioni i Komisionit për mospagesën e shumës 10,000 USD: “Komisioni vëren se shpjegimet e subjektit të rivlerësimit për mospagesën e shumës 10,000 USD mbeten me karakter deklarativ dhe lidhja e kontratës së shkëmbimit me shoqërinë ndërtuese do të thotë që janë realizuar të gjitha kushtet e përcaktuara në kontratën e sipërmarrjes, që përfshin edhe pagesën e shumës prej 20,000 USD, nga shtetasit A. P. e N. P. Për rrjedhojë, Komisioni është bazuar në kontratën e sipërmarrjes dhe e ka konsideruar këtë shumë si të paguar në vitin 2004, dhe e ka përfshirë atë si shpenzim të subjektit në analizën financiare të vitit përkatës”.

22.2 Në deklaratën vetting, subjekti ka deklaruar: “Apartament banimi me sip. 232 m², dyqan me sip. 61 m² dhe bodrum me sip. 327 m², ndodhur në L. {***}, Durrës. Pjesa 100%. Kontratë dhurimi nga vjehri [...]”.

Në DIPP-në e vitit 2004, subjekti ka deklaruar: “Shtëpi banimi 3+1, sip. 232 m², L. 13, Durrës. Pjesa 50%. Trashëguar nga vjehri. Me kontratë sipërmarrje nr. {***}, datë 24.1.2004”. Dyqan me sip. 61 m² dhe bodrum me sip. 327 m², ndodhur në L. {***}, Durrës. Pjesa 50%. Trashëguar nga vjehri. I njëjti burim”.

22.3 Nga hetimi administrativ, rezultoi se S. P. (vjehri i subjektit) ka përfituar truall³⁶ me sip. 1200 m², me vendimin e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave Durrës (në vijim “KKKP”) nr. {***}, datë 20.02.2002. S. P., si pronar i truallit, ka lidhur kontratën e sipërmarrjes datë 24.01.2004³⁷ bashkë me fëmijët e tij, N. P. (P.) e A. P. me shoqërinë “{***}” ShPK, ku kanë rënë dakord për ndërtimin e dy banesave, emërtuar banesa A dhe banesa B, secila me 6 kate + papafingo me strukturë të njëjtë. Në kontratën e sipërmarrjes parashikohet se N. P. e A.P. garantojnë se, para realizimit të kontratës së shkëmbimit, në mënyrë solidare, do t’i japin përfaqësuesit ligjor të shoqërisë “{***}” ShPK, z. A. H. shumën 20,000 USD, e cila do të dokumentohet me vërtetim pagese me akt noterial.

22.4 Pas kontratës së sipërmarrjes, është lidhur kontrata e shkëmbimit, më datë 09.02.2008,³⁸ me palë shkëmbyese pronarët e truallit, S. P. (i përfaqësuar me prokurë nga dy fëmijët, A. P. dhe N. P.) dhe shoqërisë ndërtuese “{***}” ShPK, përfaqësuar nga A. H.. Në pronësi të S. P. do kalojnë përveç pasurive të tjera, edhe këto të mëposhtme:

- Bodrumi nr.1, me sip.327 m², kati nëntokë;
- Dyqani nr. 2, me sip.61 m², kati përdhe;
- Apartament me sip. 232 m² në papafingo.

S. P. me kontratën e dhurimit, datë 03.07.2008 (përfaqësuar me prokurë të posaçme nga dy fëmijët, A. P. dhe N.P.) i dhuron Shpëtime Pitakut tri pasuritë e mësipërme.

³⁶ Vërtetim hipotekor i lëshuar nga ZVRPP-ja Durrës, datë 02.12.2007, ku figuron në pronësi të S. P. trualli me sip.1200 m², në ZK {***}, Plazh, Durrës.

³⁷ Kontrata e shkëmbimit nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 24.01.2004.

³⁸ Kontratë shkëmbimi nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 29.02.2008.

22.5 Në DIPP-të e viteve 2004 – 2016 nuk rezulton të jetë deklaruar si e paguar shuma takuese prej 10,000 USD³⁹, e pasqyruar në kontratën e sipërmarrjes, të datës 24.01.2004, si detyrim ndaj shoqërisë “{***}” ShPK. Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mosdeklarimin e kësaj shume, si dhe të specifikojë datën e pagimit të saj, të vërtetojë pagimin e saj, si dhe të deklarojë burimin e shumës 10,000 USD. Subjekti në përgjigje ka shpjeguar se: *“Lidhur me detyrimin prej 10,000 USD, sipas kontratës së sipërmarrjes datë 24.01.2004, ka qenë një harresë për ta deklaruar [...] këtë detaj. Sqaroj se kjo shumë nuk i është dhënë asnjëherë shoqërisë “{***}” ShPK dhe, për këtë arsye, nuk ka asnjë dokument për vërtetim pagese me akt noterial. Shoqëria “{***}” ShPK do të bënte disa ndryshime shtesë në apartament, të cilat nuk u realizuan sipas kontratës së shkëmbimit, datë 29.02.2008, nuk kemi detyrim financiar ndaj shoqërisë”.*

22.6 Trupi gjykues vëren se në kontratën e sipërmarrjes, të datës 24.01.2004, është pasqyruar fakti se N. P. e A. P. garantojnë se, para realizimit të kontratës së shkëmbimit, në mënyrë solidare, do t’i japin përfaqësuesit të shoqërisë “{***}” ShPK, z. A. H., së bashku shumën 20,000 USD. Pra, në kontratë parashikohet që ky kusht përmbushet para shkëmbimit të truallit me objektet. Ndërkohë, subjekti i rivlerësimit pretendon se kjo shumë nuk i është dhënë asnjëherë shoqërisë së ndërtimit, për arsye se shoqëria do të bënte disa ndryshime shtesë në apartament, të cilat nuk u realizuan sipas kontratës së shkëmbimit, të datës 29.02.2008, dhe nuk ka detyrim financiar ndaj shoqërisë. Nga aktet e administruara gjatë hetimit administrativ, rezulton se subjekti nuk provoi me dokumentacion justifikues ligjor pretendimet lidhur me punimet shtesë të pakryera në apartament. Për sa më sipër, subjekti i rivlerësimit nuk provoi me dokumentacion, nëse pagesa prej 10.000 USD është anuluar, apo ka pasur një marrëveshje të dytë lidhur me të. Trupi gjykues vlerësoi se marrëveshja e vetme e subjektit të rivlerësimit dhe bashkëshortit me shoqërinë “{***}” ShPK ka qenë ajo e dakordësuar nëpërmjet kontratës së sipërmarrjes, së datës 24.01.2004, e cila e parashikon si detyrim shumën 10.000 USD, për t’u paguar nga bashkëshorti i subjektit. Për pasojë, konkluzioni i Komisionit, për ta përfshirë këtë shumë në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, për vitin 2004, gjendet i bazuar.

22.7 Lidhur me të ardhurat në shumën 2,500,000, Komisioni konkludoi: *“Komisioni, në përfundim, vlerëson se: i) Subjekti ka bërë deklarim të pasaktë të vlerës së apartamentit me sip. 80.82 m², duke u gjendur në kushtet shkronjës “a”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016.*

ii) Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për pagesën e apartamentit në datën 11.02.2004”.

22.8 Në deklaratën vetting, subjekti ka deklaruar: *“Të ardhura në shumën 2,500,000 lekë, nga shitja e apartamentit 1+1, me sip. 80.82 m², rr. “{***}”, me kontratën datë 26.12.2008. Burimi i krijimit: kontratë shitblerje apartamenti, datë 12.02.2004, blerë 23,000 USD me: a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit dhe b) të ardhurat nga qiratë [...]”.*

³⁹ ½ e detyrimit, në shumën 20,000 USD, ndaj z. A. H.

Në deklarinimin e parë të pasurisë, të vitit 2003, subjekti ka deklaruar: “*Apartament banimi 1+1, sip. 80 m², vlera 25,000 USD, pjesa takuese 100%, rr. “{***}”, Durrës. Burimi: me të ardhurat e aktivitetit të bashkëshortit dhe të miat*”.

Në DIPP-në e vitit 2008, subjekti ka deklaruar: “*Shitur banesë 1+1, në rr. “{***}”, Durrës, sipas kontratës së shitblerjes nr. {***}, datë 26.12.2008, në shumën 2,500,000 lekë*”.

22.9 Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se A. P. ka blerë, me kontratën e datës 11.02.2004⁴⁰, apartamentin me sip. 80.82 m², të ndodhur në rrugën {***}, Durrës, me shitës shoqëria “{***}” SHPK (përfaqësuar nga dy administratorët e saj, J. P. dhe A. D.) për çmimin 23,000 USD, i cili, sipas deklarinimit të palëve, është likuiduar jashtë zyrës noteriale. Këtë apartament, A. e Shpëtime Pitaku ia shesin S. M., me kontratën e shitjes së datës 26.12.2008⁴¹, për çmimin 2,500,000 lekë, paguar me para në dorë jashtë zyrës noteriale.

22.10 Komisioni, me pyetësin nr. 2, ka kërkuar nga subjekti të japë sqarime lidhur me:

- *Deklarimin e këtij apartamenti në DIPP-në e 2003, ndërkohë që kontrata e shitblerjes së këtij apartamenti është lidhur në vitin 2004, për të cilën subjekti ka shpjeguar se: “Shtëpia është blerë 23,000 USD, në datën 11.02.2004, nga shoqëria “{***} SHPK”.*

- *Mospërputhjen në deklarinim të çmimit të blerjes, deklaruar në DIPP-në e vitit 2003, me vlerë 25,000 USD, ndërsa kontrata e shitblerjes e 2004 pasqyron çmimin 23,000 USD, për të cilën subjekti ka shpjeguar se: “Kontrata e sipërmarrjes me këtë shoqëri, fillimisht, është bërë 25,000 USD, por meqë ramë dakord që pllakat do i blinim vetë ndryshe nga shoqëria, u bë ulja prej 2000 USD”.*

- *Shpenzimet e mobilimit që janë kryer, shumat, vitet kur ato janë kryer, si dhe burimin e ligjshëm të tyre, për të cilat subjekti ka shpjeguar se: “përveç pllakave, me çmimin 80,000 lekë, kemi shpenzuar 50,000 lekë për aneksin. Tre divane dhe dhomën e gjumit i kemi marrë nga shtëpia e vjetër. Për blerjen e apartamentit si burim financiar kanë shërbyer të ardhurat e bashkëshortit dhe qiratë”.*

22.11 Komisioni, lidhur me sa më sipër, i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës duke konstatuar se:

- *Duket se subjekti i rivlerësimit nuk ka shpjeguar bindshëm dhe shoqëruar me dokumentacion justifikues mospërputhjen e vlerës së apartamentit deklaruar 25,000 USD, në DIPP e 2003, me vlerën 23,000 USD, të pasqyruar në kontratën e shitjes të vitit 2004.*

- *Duket se subjekti nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për investimin për këtë pasuri, në vlerën 25.000 USD, në datën 11.02.2004.*

⁴⁰ Kontratë shitblerje nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 11.02.2004.

⁴¹ Kontrata e shitblerjes nr. {***} rep. dhe nr. kol. {***}, datë 26.12.2008.

22.12 Subjekti i rivlerësimit, në prapësimet mbi rezultatet e hetimit, në lidhje me mospërputhjen e vlerës së apartamentit, ka sqaruar se kontrata e sipërmarrjes me shoqërinë ndërtimore u lidh për çmimin 25,000 USD, por meqë subjekti kishte rënë dakord me shoqërinë që pllakat do t'i blinin vetë, u bë ulja e çmimit me 2,000 USD, marrëveshje kjo e pashkruar. Lidhur me analizën financiare të blerjes së apartamentit 80.82 m² në shkurt të vitit 2004, në shumën 25.000 USD, subjekti shpjegon se ka pasur gjendje *cash* të mjaftueshëm nga viti 2003, të cilën e ka përdorur për blerjen e këtij apartamenti. Kjo gjendje *cash* është zëvendësuar gjatë vitit, për shkak të të ardhurave të larta të përfituara nga puna e bashkëshortit në klinikën e tij. Subjekti shpjegon se mundësia e saj financiare dhe e bashkëshortit reflektohet në analizën financiare të vitit 2004, e cila rezulton me balancë pozitive.

22.13 Subjekti i rivlerësimit për sqarimet që ka dhënë në prapësimet mbi rezultatet e hetimit, nuk ka dorëzuar asnjë dokument justifikues ligjor për të provuar dakordësinë me shoqërinë e ndërtimit, për zbritjen e çmimit me 2.000 USD, për shkak se disa punime do të kryheshin nga vetë subjekti. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerësoi se sqarimet e subjektit të rivlerësimit mbeten në nivel deklarativ, dhe konkluzioni i Komisionit, për të konsideruar në analizë financiare vlerën e blerjes së apartamentit, në shumën 25.000 USD, gjendet i bazuar.

22.14 Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, duke konsideruar çmimin e apartamentit në vlerën 25.000 USD, sipas kontratës së shitjes të datës 11.02.2004, rezultoi se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri së burimeve financiare të ligjshme për të justifikuar blerjen e apartamentit me sip. 80.82 m², për diferencën negative në shumën -2.693.489 lekë, vlerë e njëjtë me atë të konstatuar në Komision, duke u ndodhur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016.

Pavarësisht pamjaftueshmërisë financiare të rezultuar për blerjen e këtij apartamenti, në vlerën e sipërcituar, të ardhurat nga shitja e tij, në vitin 2008, Komisioni i ka njohur në vlerën e deklaruar nga subjekti, në shumën prej 2.500.000 lekësh. Edhe pse një vlerësim i tillë i Komisionit nuk ka pasqyruar konkluzionin e mëparshëm të tij, në zbatim të parimit *no reformatio in peius*, situata mbeti e pandryshuar edhe në Kolegji, sikundër kishte konsideruar Komisioni.

22.15 Lidhur me të ardhurat e përfituara nga qiratë ndër vite, Komisioni konkludoi: “i) Subjekti i rivlerësimit nuk ka bërë deklaram të saktë për sa i përket vlerës së përfituar nga qiratë në përputhje me shkronjën “a”, të pikës 5, të nenit 33, të ligjit nr. 84/2016. ii) Komisioni, bazuar edhe në analizën e bërë në kontratat e qirasë, vendosi të marrë në konsideratë në total shumën 12,473,291 lekë, e përfituar nga qiratë me të ardhura të ligjshme dhe jo shumën 18,000,000 lekë, deklaruar nga subjekti”.

22.16 Bashkëshorti i subjektit të rivlerësimit ka deklaruar në deklaratën *vetting* të ardhura të përfituara nga kontratat e qirasë së ambienteve në pronësi, të deklaruara për periudhën 2003 – 2016, në vlerën 18,000,000 lekë. Komisioni, nëpërmjet pyetësorit nr. 2, i ka kërkuar subjektit që të depozitojë kontratat/marrëveshjet e qirasë, mandatpagesa/mandatarkëtime, lëvizje llogarie, që provojnë marrjen e qirasë nga ana e bashkëshortit të subjektit, të specifikohet nëse çmimi në

kontrata është bruto apo neto, si dhe dokumente që provojnë pagesën e tatimit në burim të shumës së përfituar të qirasë.

Subjekti i rivlerësimit, në përgjigje të sa më sipër ka shpjeguar se: *“Për qiratë e periudhës 1995 deri në vitin 2003, do jap si provë deklarin e pasurisë në DIPP e 2003, gjithsej 9 vite, me çmim 400 USD në muaj. Kontrata nuk disponoj sepse janë bërë për periudha të shkurtra njëvjeçare ose disamujore nga bashkëshorti im, me persona të ndryshëm, me marrëveshje verbale, ose kontrata me shkrim dore, të cilat në momentin që përfundonte kontrata, asgjësoheshin nga ana e tij. [...].*

Për lokalin me sip. 42.6 m² nuk disponoj kontratat e qirasë të vitit 2001 dhe 2002, pasi nga noterja A.S, që i ka përpiluar, na është thënë se nuk arrin t'i gjejë.

Pas deklarinimit në vitin 2003, të gjitha kontratat e qirasë janë lidhur me shkrim dhe janë ruajtur nga ana jonë. Këto të ardhura, së bashku me të ardhurat e bashkëshortit, që nga muaji shtator i vitit 1994, si mjek stomatolog privat, dhe paga ime janë burimi i krijimit të shumës cash, prej 50,000 USD, të deklaruar në DIPP 2003.

Për sa i përket pagimit të tatimit në burim nga qiramarrësit i jam drejtuar me shkresë DRT Durrës dhe nuk kemi ndonjë përgjigje deri tani”.

22.17 Subjekti i rivlerësimit, bashkë me përgjigjet e pyetësorit nr. 2, dorëzoi në Komision disa kontrata qiraje. Komisioni nga këto kontrata nuk i njohu të ardhurat nga qiratë, si në vijim:

(i) Kontratë qiraje, me P. M., nga data 01.08.2004 – 31.12.2007, me vlerë qiraje 25.000 lekë/muaj.

(ii) Kontratë qiraje, me Sh. G., për periudhën 15.03.2007 – 15.09.2007, me vlerë qiraje 500 euro/muaj.

(iii) Kontratë qiraje, me A. M., për periudhën 01.09.2007 – 30.06.2009, me vlerë qiraje 500 euro/muaj.

(iv) Kontratë qiraje, me K. S., nga 18.11.2013 – 31.03.2014, me vlerë qiraje 500 euro/muaj, për objektin lokal me konstruksion druri, me sip. 150 m², ndodhur në {***}.

(v) Kontratë qiraje, me J. M., për periudhën 15.10.2014 – 15.10.2019, me vlerë qiraje 800 euro/muaj.

22.18 Lidhur me të ardhurat e pretenduara si të përfituara nga kontrata e qirasë, e lidhur ndërmjet bashkëshortit të subjektit dhe z. P. M., rezulton se, sipas kontratës së lidhur më datë 01.08.2004, palët kanë rënë dakord që qiraja e ambientit të jetë në shumën 25.000 lekë në muaj. Kjo kontratë nuk është nënshkruar para noterit, por është redaktuar nga avokat G. L. Në kontratë nuk përcaktohet kohëzgjatja e marrëdhënies së qirasë, por parashikohet se mund të zgjatet me marrëveshjen e dy palëve. Në pyetësorin nr. 2 të Komisionit, subjekti ka deklaruar se kjo kontratë ka filluar në datën 01.08.2004 dhe ka vazhduar deri në datën 31.12.2007, për një periudhë 41-mujore dhe të ardhurat e realizuara prej saj janë në total në shumën 1.025.000 lekë. Nga kërkimet që ka bërë Komisioni në faqen zyrtare të QKB-së, ka rezultuar se personi fizik P. M. të jetë reregjistruar në datën 13.08.2015, me aktivitetet “tregti me pakicë, të mobilieve” dhe adresë të

ushtrimit të aktivitetit rruga “{***}”, Durrës, adresë kjo që nuk përputhet me atë ku ndodhet prona që ka dhënë me qira subjekti i rivlerësimit.

22.19 Në shpjegimet mbi rezultatet e hetimit, subjekti i rivlerësimit ka sqaruar se: *“Së pari, kur bashkëshorti ka lidhur marrëveshje qiraje me subjekte tregtare, dhe kjo vlen për të gjithë periudhën e qiradhënies, ai nuk ka kërkuar nga këto subjekte t’i paraqesin licencën e tyre ose kodin fiskal apo më vonë NIPT-in. Ai gjithnjë ka menduar që një subjekt që ushtron tregti është i ekspozuar në treg, e për rrjedhojë, ai i nënshtrohet kontrolleve të organeve kompetente shtetërore, e për këtë arsye, nuk është menduar asnjëherë fakti nëse këta persona, të cilët marrin lokalet me qira për të bërë biznes, mund të mos jenë të licencuar. Së dyti, pas vitit 2003, të gjitha kontratat janë noteriale, për shkak se unë u bëra subjekt deklarues dhe isha më e vëmendshme për marrëdhënie formale kontraktore. Gjithashtu, të gjitha parashikojnë pagesën e tatimit nga ana e subjektit tregtar, pavarësisht se ky është një detyrim i tyre, që buron nga ligji. Bazuar në këtë frymë, bashkëshorti gjithnjë ka përfutuar vlerën neto të qirave, duke konsideruar, sikurse edhe e shprehur në çdo kontratë qiraje, që tatimi paguhet nga subjektet tregtare.*

Së treti, derisa unë kam përfutuar vlerën neto të qirave, nuk mund të penalizohem për mospagimin e tatimit, për të cilin nuk jam përgjegjëse, duke lënë jashtë analizës financiare shifra të konsiderueshme, të cilat i kam përfutuar realisht në bazë të kontratave”.

22.20 Nga informacioni i përcjellë në Komision nga DRT-ja⁴² Durrës, personi fizik P. M. nuk rezulton të ketë ushtruar aktivitet të regjistruar në tatime për periudhën e marrëdhënies së qirasë, si dhe nuk është kryer asnjë pagesë për tatimin në burim. Nga përmbajtja e kontratës së qirasë vërehet se z. M. e ka marrë ambientin me qira si individ dhe jo si subjekt tregtar.

Për këto të ardhura, subjekti i rivlerësimit pretendoi se nuk kishte asnjë detyrim për pagesën e tatimit, përkundrazi pretendoi se detyrimin për tatimin në burim e kishte qiramarrësi, pasi ushtronte aktivitet tregtar.

22.21 Në referencë të ligjit të kohës, trupi gjykues sjell në vëmendje se ligji nr. 8841, datë 11.12.2001, “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 8438/1998”, i cili ka përfshirë pagesat e qirave në nenin 33, shkronja “d”⁴³, si lloji i tatimit që mbahet në burim, për personat rezidentë dhe jorezidentë, ka hyrë në fuqi në janar të vitit 2002. Në nenin 34, pika 4 e ligjit nr. 8841/2001 është përcaktuar: *“Një person i cili i paguan një individ rezident të ardhura nga kontratat e qirasë, mban tatimin për këto të ardhura në masën 10%. Ky do të jetë tatimi përfundimtar i pagueshëm për këto të ardhura nga qiradhënia dhe kushtet e parashikuara në nenin 8, dhe ato në paragrafin e dytë, të nenit 9 të këtij ligji, nuk zbatohen”.* Nga verifikimi i parashikimeve kontraktuale, rezulton se palët nuk kanë parashikuar në kontratën e qirasë përkatësinë e detyrimeve tatimore për qiranë, por është përcaktuar vetëm vlera 25.000 lekë në muaj. Në kushtet kur kontrata ka përcaktuar këtë vlerë mujore të qirasë dhe subjekti ka pranuar që ka përfutuar të ardhurën nga qiraja, në masën

⁴² Përgjigjja e DRT-së Durrës, me nr. prot. {***}, datë 15.12.2023.

⁴³ Germa “d” e nenit 33, të ligjit nr. 8438/1998, ka parashikuar: “si dhe pagesat për qiratë”.

25.000 lekë në muaj, trupi gjykues vlerësoi se subjekti i rivlerësimit ka përfituar të ardhurën nga qiraja në masën *bruto*, pra mbi këtë vlerë nuk është aplikuar tatimi në burim. Për më tepër, trupit gjykues nuk i rezultoi e provuar se personi fizik P. M. të kishte nënshkruar kontratën e qirasë, në cilësinë e subjektit tregtar, megjithëse ka rezultuar se ai nuk ka ushtruar aktivitet të regjistruar në tatime për periudhën e marrëdhënies së qirasë, si dhe nuk ka kryer asnjë pagesë për tatimin në burim.

22.22 Përveç sa më sipër, trupi gjykues vlerësoi se, përveç se marrëdhënia e qirasë nuk u provua për gjithë periudhën e pretenduar nga subjekti i rivlerësimit (2004 – 2007), gjithashtu për arsye që u shpjeguan më lart, nuk u provua që subjekti i rivlerësimit të ishte në kushtet e mirëbesimit lidhur me pagesën e tatimit në burim për të ardhurat nga qiraja, pasi ai i ka përfituar ato në masën bruto. Në vlerësim të këtyre elementeve, trupi gjykues gjeti të drejtë konkluzionin e Komisionit, se të ardhurat e pretenduara si të përfituara nga kontrata e qirasë e lidhur me z. M., nuk duhet të konsiderohen si të ardhura të ligjshme në kuptim të nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, e për rrjedhojë, nuk u përfshinë në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit.

22.23 Lidhur me të ardhurat e pretenduara si të fituara nga kontrata e qirasë, e lidhur me z. Sh. G., për objektin dyqan me sip. 61 m², ndodhur në Plazh, Durrës, nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se bashkëshorti i subjektit ka lidhur kontratë qiraje⁴⁴ me këtë shtetas, për periudhën 15.03.2007 – 15.09.2007, me qira të përcaktuar në shumën 500 euro, në muaj, e cila do të paguhej *cash* në zyrën noteriale, në total shuma 3000 euro.

Nga verifikimet që kreu Komisioni në platformën e QKB-së rezulton se Sh. G. është regjistruar më datë 14.06.2012 dhe ka kaluar në status pasiv në datën 24.09.2014. Ndërkohë DRT-ja Durrës konfirmon se nuk ka qenë i regjistruar në përgjegjësinë tatimore “Tatim në Burim”.

22.24 Në analizë të parashikimeve kontraktore, në pikën 5 të saj, është parashikuar se qiramarrësi ka për detyrë të paguajë çdo detyrim të energjisë elektrike, ujit si dhe të paguajë tatimin e qirasë dhe detyrimet e tjera tatimore.

Nga dokumentacioni i administruar në dosje ka rezultuar se z. Sh. G., që ka marrë me qira këtë ambient, është regjistruar në QKB, në periudhën 2012 – 2014, që do të thotë se në vitin 2007, kur kishte me qira dyqanin e subjektit, ai nuk ishte i regjistruar si subjekt tregtar e më tej tatimor, për rrjedhojë, prej tij nuk janë paguar as detyrimet tatimore, siç është tatimi në burim për të ardhurat nga qiraja.

Bazuar në sa më sipër, trupi gjykues vlerëson se të ardhurat në shumën 3 000 euro, të pretenduara si të fituara nëpërmjet kontratës së qirasë, së lidhur me qiramarrësin Sh. G., ashtu si më sipër është arsyetuar edhe për kontratat e tjera të qirasë, nuk plotësojnë kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për t’u konsideruar si të ardhura me burime financiare të ligjshme. Për rrjedhojë,

⁴⁴ Kontratë qiraje nr. {***} rep. dhe nr. {***} kol., datë 15.01.2007.

konkluzioni i Komisionit, për të mos i konsideruar këto të ardhura në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, gjendet i bazuar.

22.25 Gjithashtu, subjekti i rivlerësimit ka pretenduar se ka dhënë me qira magazinën e vjehrrit, pranë tregut industrial Durrës, për periudhën 1995 – 2003, dhe nga dhënia e saj me qira ka përfituar të ardhura në shumën 43.200 USD, si dhe ka pretenduar të ardhura nga kontrata e qirasë së lidhur me shoqërinë “{***}” ShPK, për periudhën 01.03.2003 – 28.02.2004, në shumën 7.200 USD, pra në total, nga viti 1995 deri më 28.02.2004, pretendon se ka përfituar të ardhura në shumën 50.400 USD.

22.26 Nga dokumentacioni i administruar në dosje rezulton se me shoqërinë “{***}” ShPK, në cilësinë e qiramarrësit, dhe A. P., në cilësinë e qiradhënësit është lidhur kontrata e qirasë⁴⁵ për një dyqan përballë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës, për periudhën 01.03.2003 – 28.02.2004, sipas së cilës është përcaktuar si vlerë qiraje mujore shuma 600 USD në muaj, në total 7.200 USD. Nga përgjigjja e DRT-së Durrës, dërguar Komisionit, nuk rezulton se shoqëria “{***}” ShPK të jetë regjistruar si subjekt tregtar e më tej tatimor, e si rrjedhojë, nuk provohet as përgjegjësia tatimore dhe pagesa e tatimit në burim për pagesat e qirasë.

Bazuar në sa më sipër, trupi gjykues vlerëson se të ardhurat në shumën 7200 euro, të pretenduara si të fituara nëpërmjet kontratës së qirasë, së lidhur me qiramarrësin shoqërinë “{***}” ShPK, ashtu si më sipër është arsyetuar edhe për kontratat e tjera të qirasë, nuk plotësojnë kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për t’u konsideruar si të ardhura me burime financiare të ligjshme. Për rrjedhojë, konkluzioni i Komisionit, për të mos i konsideruar këto të ardhura në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, gjendet i bazuar.

Gjithashtu, për periudhën 1995 – 2003, për të cilën subjekti pretendon se ka dhënë me qira magazinën pranë tregut industrial Durrës, nuk paraqiti kontrata qiraje të asaj kohe, por janë deklaruar vetëm në deklaratën e vitit 2003, dhe të pambështetura në asnjë provë tjetër, trupi gjykues ka mbajtur qëndrim edhe në paragrafin 13.7 më sipër, në këtë vendim, se për këto të ardhura të pretenduara nuk u provua as ekzistenca e kësaj marrëdhënieje kontraktore, për rrjedhojë, mbeti e pa provuar e ardhura e pretenduar si e përfituar, si dhe pagimi i detyrimeve tatimore lidhur me të. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerësoi se ato nuk plotësojnë kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për t’u konsideruar si të ardhura të ligjshme.

22.27 Subjekti i rivlerësimit, pas rezultateve të hetimit, ka kryer pagesën e tatimit për të ardhurat nga qiratë, duke paguar tatimin në burim për një vlerë qiraje prej 50,400 USD, ku 43,200 USD, të pretenduar si të përfituar nga qiradhënia e magazinës së vjehrrit, për periudhën 1995 – 2003, dhe 7,200 USD të pretenduar si të përfituar nga shoqëria “{***}” ShPK. Subjekti, me shpjegimet mbi rezultatet e hetimit paraprak, depozitoi si provë mandatin e pagesës së shumës 465,746 lekë, që përbën tatimin në burim për të ardhurat e përfituara për shumën 50.400 USD. Trupi gjykues nuk i

⁴⁵ Kontratë qiraje nr. rep. {***} dhe nr. kol. {***}, datë 10.04.2003.

konsideroi si të ardhura të ligjshme këto të ardhura, pasi ato nuk plotësojnë kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, në vijim edhe të qëndrimit të konsoliduar⁴⁶ të tij, për të mos konsideruar si të ligjshme të ardhurat e subjektit të rivlerësimit, për të cilat detyrimet tatimore rezultojnë se janë paguar nga subjekti i rivlerësimit dhe personi i lidhur, gjatë dhe për qëllim të procesit të rivlerësimit.

22.28 *Lidhur me të ardhurat e pretenduara si të fituara nga kontrata e qirasë, me z. A. M., nga verifikimet e kryera nga Komisioni, në platformën e QKB-së, rezultoi se është regjistruar si person fizik, më datë 15.01.2008, ndërsa ka lidhur kontratë qiraje me A. P., për periudhën 01.09.2007 – 30.06.2009, me vlerë qiraje 500 euro në muaj. Nga verifikimi në sistemin e tatimeve rezulton se, lidhur me këtë kontratë qiraje, nuk janë paguar detyrime tatimore për vitin 2007, pasi DRT-ja Durrës ka konfirmuar se nuk rezulton i regjistruar në këtë vit aktivitet në emër të z. A. M. Në periudhën e marrëdhënies së qirasë, ky shtetas nuk ushtronte aktivitet të regjistruar në organet tatimore, nuk ishte i pajisur me NIPT dhe, si rrjedhojë, nuk mbarte detyrime dhe përgjegjësi ligjore për pagesën e tatimit në burim. Edhe pasi ka regjistruar aktivitetin privat në QKB, në vitin 2008, përsëri rezulton⁴⁷ se ai nuk ka paguar detyrime tatimore që lidhen me këtë kontratë qiraje.*

Bazuar në sa më sipër, trupi gjykues vlerëson se, lidhur me të ardhurat e pretenduara si të krijuara nga kontrata e qirasë me z. A. M., nuk rezulton të jenë paguar detyrimet tatimore. Trupi gjykues vlerësoi se ato nuk plotësojnë kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për t'u konsideruar si të ardhura të ligjshme, për rrjedhojë, konkluzioni i Komisionit, për të mos i konsideruar këto të ardhura në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, gjendet i bazuar.

22.29 *Lidhur me të ardhurat e pretenduara si të fituara nga kontrata e qirasë, e lidhur me K.S., për objektin lokal me konstruksion druri, me sip.150 m², ndodhur në {***}, Durrës, nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton se bashkëshorti i subjektit ka lidhur dy kontrata qiraje me këtë shtetas, për periudhat 18.11.2013 – 31.03.2014, me qira për të gjithë periudhën, në shumën 1500 euro, e cila është likuiduar *cash* paraprakisht, si dhe 01.04.2014 – 30.06.2014, me qira në shumën 1500 euro, për gjithë periudhën e parashikuar në kontratë, pra gjithsej 3000 euro për dyja periudhat, aq sa është përcaktuar edhe në kontrata. Kontratat nuk janë nënshkruar para noterit, por vetëm nga palët pjesëmarrëse në kontratë. Trupi gjykues vëren se, në pikën 7 të këtyre dy kontratave, të cilat kanë të njëjtat parashikime, përveç periudhave që janë të ndryshme, është parashikuar se qiramarrësi ka për detyrë të paguajë çdo detyrim të energjisë elektrike, si dhe të paguajë tatimin e qirasë dhe detyrimet e tjera tatimore, por pa përcaktuar nëse çmimi i qirasë së përcaktuar në kontratë është *neto* apo *bruto*.*

22.30 Nga verifikimet e kryera nga Komisioni në platformën e QKB-së, z. K. S. nuk ka rezultuar i regjistruar si subjekt tregtar, si dhe në kontratën e qirasë rezulton si qiramarrës individ dhe jo si përfaqësues i aktivitetit tregtar. Gjithashtu DRT-ja Durrës ka konfirmuar se nuk rezulton i

⁴⁶ *Vendimet e Kolegjit nr. 23/2020 (JR), datë 25.09.2020; 15/2021 (JR), datë 18.06.2021.*

⁴⁷ *Sipas shkresës së DRT-së Durrës, me nr. {***}, datë 15.12.2023.*

regjistruar aktivitet tregtar në emër të tij. Në këto kushte, sipas legjislacionit në fuqi,⁴⁸ detyrimi për pagimin e detyrimit tatimor i përkiste bashkëshortit të subjektit, në cilësinë e qiradhënësit. Pavarësisht se në kontratën e qirasë është parashikuar se tatimi në burim për qiranë është detyrim i qiramarrësit, sërish subjekti i rivlerësimit, si subjekt i deklarimit të pasurisë, duhej të tregonte kujdes të shtuar për pagimin e detyrimeve tatimore për të ardhurën e fituar nga qiraja.

Bazuar në sa më sipër, trupi gjykues vlerëson se të ardhurat e pretenduara si të krijuara nga kontrata e qirasë me z. K. S., nuk janë të ardhura të ligjshme, pasi nuk plotësohen kërkesat e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për rrjedhojë, konkluzioni i Komisionit, për të mos i konsideruar këto të ardhura në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, gjendet i bazuar.

22.31 *Lidhur me të ardhurat e pretenduara si të fituara nga kontrata e qirasë*, e lidhur me J.M., për objektin lokal me konstruksion druri, me sip.150 m², ndodhur në {***}, Durrës, nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton se bashkëshorti i subjektit ka kontratë qiraje me këtë shtetas, për periudhën 15.10.2014 – 15.10.2019, me qira të përcaktuar në shumën 800 euro në muaj, e cila do të paguhej në fillim të çdo muaji. Komisioni ka bërë verifikim në platformën e QKB-së, nga e cila konfirmohet si datë regjistrimi e këtij subjekti tregtar, data 08.01.2015. DPT-ja Durrës ka informuar⁴⁹ se shtetasi J. M. është regjistruar në vitin 2015 dhe, nga verifikimi në sistemin c@ts, rezulton se nuk ka të depozituar kontratë qiraje me qiradhënësin A. P..

22.32 Trupi gjykues vëren se, në pikën 7 të kësaj kontrate, është parashikuar se qiramarrësi ka për detyrë të paguajë çdo detyrim të energjisë elektrike, ujit, si dhe të paguajë tatimin e qirasë dhe detyrimet e tjera tatimore.

I pyetur nga Komisioni, subjekti, në përgjigje të pyetësorit nr. 2, deklaroi se kjo kontratë është ndërprerë para afatit, në datën 06.02.2015, pra pas 3.5 muajsh nga nisja e saj, çka provohet gjithashtu edhe me lidhjen e një kontrate të re, nga data 01.02.2015, me personin fizik A. B., për të njëjtin objekt dhe me të njëjtin çmim. Në analizë të përmbajtjes së kontratës, trupit gjykues i rezulton se, në fund të kontratës së qirasë, është shënuar me shkrim dore se: “*Sot, më datë 06.02.2015, të dy palët vendosën pavlefshmërinë e kësaj kontrate*”, nënshkruar edhe një herë nga palët.

Për sa më sipër, nga dokumentacioni i administruar në dosje, trupit gjykues i rezulton se, për këto të ardhura nga qiraja, në shumën 2800 euro, nuk janë paguar detyrimet tatimore, pasi subjekti tregtar është regjistruar në QKB, tri javë para se të zgjidhte kontratën e qirasë me bashkëshortin e subjektit të rivlerësimit. Pavarësisht se në kontratën e nënshkruar ndërmjet palëve është parashikuar se detyrimet tatimore i përkasin palës qiramarrëse, sipas pretendimeve të subjektit, për shumën e të ardhurave të gjeneruar nga kjo kontratë deri në momentin e zgjidhjes së saj, subjekti ka përfituar shumën bruto të qirasë. Megjithatë në kontratë është parashikuar se detyrimet tatimore

⁴⁸ Ligji nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat”, i cili ka përfshirë pagesat e qirave në nenin 33, germa “d”.

⁴⁹ Sipas shkresës së DRT-së Durrës me nr. {***}, datë 15.12.2023.

i takojnë qiramarrësit, subjekti i rivlerësimit, si individ me njohje të posaçme juridike, nuk është kujdesur për të verifikuar, nëse qiramarrësi e paguante detyrimin tatimor. Bazuar në ligjin nr. 8438, datë 28.12.1998, “Për tatimin mbi të ardhurat, aktualisht i shfuqizuar, në nenin 8, shkronja “d” të tij, parashikohet si e ardhur e tatueshme edhe e ardhura nga qiraja, për rrjedhojë, ky detyrim i takon personit që krijon të ardhurën [qiradhënësit], pra vetë subjektit ose bashkëshortit. Duket se bashkëshorti i subjektit ishte në kushtet e keqbesimit, pra kishte dijeni që lidhur më të ardhurat e fituara nga qiraja nuk paguheshin detyrimet tatimore dhe pajtohej me këtë fakt. Për rrjedhojë, trupi gjykues vlerëson se, për të ardhurat në shumën 2800 euro, të pretenduara si të fituara nëpërmjet kontratës së qirasë, së lidhur me z. J. M., nuk rezultojnë të jenë paguar detyrimet tatimore, për këtë arsye, nuk plotësojnë kushtet e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, për t’u konsideruar si të ardhura me burime financiare të ligjshme, ndaj konkluzioni i Komisionit për të mos i konsideruar këto të ardhura në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit, gjendet i bazuar.

22.33 *Lidhur me shpenzimet e jetesës*, përpara vitit 2000, subjekti i rivlerësimit pretendoi në ankim se Komisioni i ka përllogaritur shpenzimet e jetesës në masën 33% të të ardhurave familjare të krijuara nga puna, me arsyetimin se ajo dhe bashkëshorti kanë pasur të ardhura më të larta në krahasim me pjesën tjetër të popullsisë. Trupi gjykues vëren se shpenzimet e jetesës, për periudhën 1993 – 1999, për familjen e subjektit janë përllogaritur nga Komisioni në vlerën 1.199.648 lekë, por të padetajuara sipas viteve respektive. Kolegji verifikoi shpenzimet e jetesës për këtë periudhë dhe, referuar jurisprudencës së tij⁵⁰, llogaritja e tyre u krye në masën 30% të të ardhurave. Sipas kësaj përllogaritjeje, këto shpenzime, për vitet 1993 – 1999, në Kolegj rezultuan në vlerën 1.076.319 lekë, me një diferencë prej 123.329 lekësh më pak se vlera e përllogaritur nga Komisioni. Në analizën financiare të korrigtuar në Kolegj, shpenzimet e jetesës për periudhën 1993 – 1999 u korrigjuan duke pasqyruar këtë vlerë.

22.34 *Lidhur me kredinë në shumën 30.000 euro, të marrë në Alpha Bank*, në qershor të vitit 2012, për rikonstruksionin e apartamentit në plazhin e Durrësit, subjekti i rivlerësimit pretendoi që t’i zbritet kjo shumë nga shpenzimet e jetesës, pasi rikonstruksioni nuk është realizuar dhe shuma e marrë kredi, i është kthyer bankës brenda vitit 2012. Në datën 28.06.2012, subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë lidhur kontratën e huas me Alpha Bank, sipas së cilës kanë marrë hua shumën 30.000 euro, me qëllim rikonstruksionin e një apartamenti tip papafingo, i ndodhur në lagjen nr. {***}, rruga “{***}”, Plazh, Durrës. Nga kontrolli i lëvizjeve të llogarisë së kredisë pranë Alpha Bank, rezultojnë se në datën 29.06.2012 është disbursuar shuma 30.000 euro. Në të njëjtën datë, shuma prej 30.000 eurosh është tërhequr *cash*, nga bashkëshorti i subjektit. Në datën 27.11.2012, pothuajse 5 muaj pas dhënies së huas bankare, bashkëshorti i subjektit ka depozituar *cash* shumën 29.700 euro, me përshkrimin: “*Derdhje nga A. P.*”.

22.35 Nga kontrolli i analizës financiare të Komisionit rezultojnë se Komisioni e ka pasqyruar shumën 30.000 euro, të tërhequr *cash* nga bashkëshorti i subjektit, në datën 29.06.2012, si të shpenzuar për rikonstruksionin e apartamentit në plazh dhe, gjithashtu, ka konsideruar si shpenzim

⁵⁰ *Vendimi nr. 15, datë 18.06.2021, për subjektin e rivlerësimit K. S.*

(shlyerje detyrimi kundrejt bankës) shumën prej 29.700 euro, të depozituar në datën 27.11.2012. Pasqyrimi në këtë formë i shpenzimeve në analizën financiare të rezultateve të hetimit në Komision, nuk është kundërshtuar nga subjekti në përgjigje të tyre dhe as në seancën dëgjimore. Pavarësisht se subjekti e ka deklaruar në DIPP-në e vitit 2012, kthimin e shumës 29.700 euro, në bankën që ka dhënë huan, ajo nuk ka dorëzuar asnjë dokument justifikues ligjor apo provë, për të mbështetur pretendimin e saj, në lidhje me mosrealizimin e rikonstruksionit të apartamentit në plazh. Edhe në formularin e bankës për shlyerjen e kredisë, nuk ka asnjë të dhënë në lidhje me arsyen e shlyerjes së parakohshme të kësaj kredie dhe burimin e shumës prej 29.700 eurosh. Në parashtrimet të rezultateve të hetimit dhe në parashtrimet e seancës dëgjimore në Komision, subjekti ka deklaruar se: *nga analiza që ka paraqitur (për vitin 2012), del qartë që janë krijuar me burime të mjaftueshme dhe të ligjshme: apartamenti 135 m²; makina për djalin A. P. dhe rikonstruksioni i apartamentit në plazh (me kredi bankare)*, duke pranuar kështu realizimin e rikonstruksionit të apartamentit në plazh. Në këto kushte, trupi gjykues vlerësoi të drejtë qëndrimin e Komisionit, për pasqyrimin e shumës 30.000 euro, të tërhequr *cash*, nga bashkëshorti i subjektit, në datën 29.06.2012, si të shpenzuar për rikonstruksionin e apartamentit në plazh dhe, gjithashtu, pasqyrimin si shpenzim të shumës prej 29.700 euro (shlyerje detyrimi kundrejt bankës), të depozituar *cash* në bankë, në datën 27.11.2012.

22.36 *Lidhur me blerjen e dy pajisjeve dentare*, në shumat 17.000 euro, në vitin 2003, dhe 17.900 euro, në vitet 2006 – 2007, subjekti i rivlerësimit pretendoi se janë blerë me burime financiare të ligjshme, të ardhurat nga puna e tij si dentist, pagat e subjektit dhe të ardhurat e përfituara nga shitja e një pajisjeje dentare, në prill 2003.

Sa i përket pretendimit për burimet e pajisjes dentare, të blerë në vitin 2003, trupi gjykues vlerëson se ai është pranuar nga Komisioni, pasi ky i fundit ka konkluduar sipas shpjegimeve të subjektit në prapësimet e rezultateve të hetimit. Për rrjedhojë, trupi gjykues e konsideroi jorelevant shqyrtimin e këtij shkak ankimi në Kolegj.

Lidhur me pajisjen dentare të blerë në vitin 2006, nga verifikimi i akteve të administruara në dosje, rezultoi se bashkëshorti i subjektit të rivlerësimit, në vitin 2006 (04.05.2006) ka blerë pajisje dentare në vlerën 17.900 euro, e paguar me këste mujore, nga të cilat 10.500 euro janë paguar gjatë vitit 2006 dhe 7.400 euro janë paguar gjatë vitit 2007. Në analizën financiare të Komisionit, vitet 2006 dhe 2007 rezultojnë me balancë negative, për këtë arsye, subjekti ka kërkuar rishikimin e analizës financiare, duke pretenduar se kishte të ardhura të ligjshme për blerjen e pajisjes dentare. Nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit rezultoi se vitet 2006 dhe 2007 mbyllen me balancë negative, e për këtë arsye, trupi gjykues arrin në përfundimin, se subjekti i rivlerësimit ka pamjaftueshmëri të burimeve financiare të ligjshme për të justifikuar blerjen e pajisjes dentare, në vitet 2006 dhe 2007.

22.37 *Lidhur me analizën financiare të vitit 2015*, subjekti i rivlerësimit pretendoi t'i rishikohet, duke hequr nga kjo analizë shpenzimin të konsideruar nga Komisioni si “sistemim veprimi” për

gjendjen e likuiditeteve *cash*, pasi ajo ka qenë në euro dhe ka vazhduar të jetë e tillë, pa u këmbyer në monedhën lekë.

Lidhur me këtë pretendim të subjektit, nga kontrolli i analizës financiare së Komisionit për këtë vit, rezultoi se, në analizën financiare përfundimtare të Komisionit, te rubrika “Shpenzime”, është shtuar zëri “*Nga diferencat e kursit të këmbimit (sistemim veprimi)*”, në shumën prej 95.940 lekësh. Nga përlogaritjet konstatohet se ky zë nuk përfaqëson një shpenzim real apo të kryer nga subjekti gjatë periudhës së analizuar, por kjo vlerë është rezultat i diferencës së vlerës së kursyer të likuiditeteve *cash*, për vitin 2015 (5.368.350 lekë), me vlerën e këtyre likuiditeteve për vitin 2014 (5.464.290 lekë). Nga analiza e dokumentacionit dhe e analizës së Komisionit rezultoi se subjekti ka pasur të njëjtën gjendje *cash* në fund të vitit 2014 dhe në fund të vitit 2015, konkretisht 39.000 euro, si dhe nuk ka kryer ndonjë transaksion apo këmbim, që të justifikojë këtë diferencë si shpenzim. Duket se ndryshimi i vlerës në lekë ka ardhur ekskluzivisht nga luhatja e kursit të këmbimit (për vitin 2015, kursi i euros ka qenë më i ulët⁵¹ se në vitin 2014) dhe jo si pasojë e një përdorimi apo shpenzimi të fondeve nga ana e subjektit.

Për këto arsye, trupi gjykues gjeti të bazuar pretendimin e subjektit dhe, si rrjedhojë, zëri në fjalë u përjashtua si shpenzim nga analiza financiare e vitit 2015, duke korrigjuar analizën financiare të këtij viti.

22.38 Në përmbledhje të sa më sipër, lidhur me analizën financiare, për periudhën 1993 – 2016, për burimin e krijimit të pasurive dhe kryerjen e shpenzimeve, nga kontrolli që Kolegji ushtroi ndaj analizës financiare të Komisionit, trupi gjykues vlerësoi se, edhe në konsideratë të korrektiveve në analizën financiare mbi bazën e pretendimeve të subjektit, sërish rezultoi me diferencë negative në shumën -23.919.945 lekë, duke u gjendur në kushtet e parashikuara nga neni 33, pika 5, shkronja “b” e ligjit nr. 84/2016.

23. Si rrjedhojë e konkluzioneve të mësipërme, trupi gjykues arriti në përfundimin se subjekti i rivlerësimit nuk arrin nivel të besueshëm në vlerësimin e pasurisë, sipas nenit 59, pika 1, germa “a” e ligjit nr. 84/2016, si dhe ka bërë deklaram të pamjaftueshëm lidhur me këtë kriter sipas nenit 61, pika 3 e këtij ligji.
24. Në përfundim, trupi gjykues i Kolegjit, bazuar në konkluzionet e mësipërme, vlerëson se subjekti i rivlerësimit Shpëtime Pitaku gjendet në kushtet e parashikuara nga neni D, pikat 3 dhe 5 të Aneksit të Kushtetutës dhe nenit 61, pika 3 e ligjit nr. 84/2016. Për pasojë, vendimi nr. 790, datë 26.07.2024, i Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, për shkarkimin e subjektit të rivlerësimit nga detyra, është i mbështetur në prova e në ligj dhe, si i tillë, duhet të lihet në fuqi.

⁵¹ 2014 – 1 euro = 140.11 lekë dhe 2015 – 1 euro = 137.65 lekë.

PËR KËTO ARSYE,

trupit gjyqësor, bazuar në nenin 66, pika 1, germa “a” e ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”,

VENDOSI:

1. Lënien në fuqi të vendimit nr. 790, datë 26.07.2024, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, që i përket subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku.
2. Ky vendim është përfundimtar dhe ka efekt të menjëhershëm.

U shpall sot, më datë 17.02.2026, në Tiranë.

ANËTARE

Natasha MULAJ

nënshkrimi

ANËTARE

Rezarta SCHUETZ

nënshkrimi

ANËTARE

Mimoza TASI

nënshkrimi

RELATORE

Albana SHTYLLA

nënshkrimi

KRYESUES

Sokol ÇOMO

nënshkrimi