

Vendim nr. 57 datë 09.11.2023

(V-57/23)

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, e përbërë nga: Holta Zaçaj, Kryetare, Marsida Xhaferllari, Sonila Bejtja, Sandër Beci, Ilir Toska, Genti Ibrahim, Marjana Semini, Fiona Papajorgji, anëtarë, me sekretare Belma Lleshi, në datën 09.11.2023 mori në shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve çështjen nr. 17 (A) 2023 të Regjistrimit Themeltar, që u përket:

KËRKUES: **ARTI ELEZAJ**, përfaqësuar nga avokatët Arian Salati dhe Genc Çifligu, me prokurë.

SUBJEKTE TË INTERESUARA:

AMALIA ZERRI, përfaqësuar nga avokate Evelina Qirjako, me prokurë

LEANDRO ZERRI, JULIANA ZERRI, VAHID LUZI, LUTFIJE LUZI, ETGENT LUZI, LEONARD LUZI, ERA LUZI, MELEQE LUZI, VERO RUÇI, SHPËTIME RUÇI, ALTIN DEMIRXHIU,

AGJENCIA SHETETËRORE E KADASTRËS, DREJTORIA VENDORE TIRANË

OBJEKTI: Shfuqizimi i vendimit nr. 00-2022-2857 (455), datë 09.11.2022 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, si i papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.

BAZA LIGJORE: Nenet 4, 11, 17, 18, 41, 42, 131, pika 1, shkronja “f” dhe 134, pika 1, shkronja “i”, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë (*Kushtetuta*); neni 6 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe neni 1 i Protokollit nr. 1 të saj (*KEDNJ*); ligji nr. 8577, datë 10.02.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar (*ligji nr. 8577/2000*).

GJYKATA KUSHTETUESE,

pasi dëgjoi relatoren e çështjes Fiona Papajorgji, mori në shqyrtim parashtrimet me shkrim të kërkuarit, i cili ka kërkuar pranimin e kërkesës, prapësimet me shkrim të subjektit të interesuar, Amalia Zerri, që ka kërkuar rrëzimin e kërkesës, konstatoi mungesën e prapësimeve me shkrim të subjekteve të interesuara, Leandro Zerri, Juliana Zerri, Vahid Luzi, Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi, Era Luzi, Meleqe Luzi, Vero Ruçi, Shpëtime Ruçi, Altin Demirxhiu dhe Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Drejtorisë Vendore Tiranë, si dhe diskutoi çështjen në tërësi,

V Ë R E N:

I

Rrethanat e çështjes

1. Në bazë të ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” (*ligji nr. 7501/1991*), familja e subjektit të interesuar Vahid Luzi, e përbërë nga ai, bashkëshortja Lutfije Luzi dhe fëmijët Etgent, Leonard dhe e reja, Era Luzi, me Aktin e Marrjes së Tokës në Pronësi (AMTP) nr. 53, datë 07.05.1993 (lëshuar në emër të Vahid Luzit, si kryefamiljar i familjes bujqësore), ka përfituar pronësinë për një parcelë toke, të llojit arë, me sipërfaqe 2.500 m², të ndodhur në fshatin Katund i Ri, Tiranë. Po kështu, familja e subjektit tjetër të interesuar Besim Luzi, e përbërë nga ai dhe bashkëshortja Meleqe Luzi, nëpërmjet AMTP-së nr. 54, datë 07.05.1993, (lëshuar në emër të Vahid Luzit, si kryefamiljar i familjes bujqësore), ka përfituar pronësinë për një parcelë toke, po të llojit arë, me sipërfaqe 1.500 m², të ndodhur po në fshatin Katund i Ri, Tiranë, në kufi me të parën.

2. Subjektet e interesuara, Juljana Zerri, Amalia Zerri dhe Leandro Zerri, janë trashëgimtarë ligjorë të të ndjerit S.Z., i cili ka ndërruar jetë në datën 29.12.2009. Ky i fundit ka lidhur kontratën noteriale të shitjes të datës 19.08.1996, sipas së cilës Vahid dhe Besim Luzi, të përfaqësuar me prokurë të posaçme nga shtetasi M.L., i shesin atij dy parcelat e tokës të lartpërmendura, në total një sipërfaqe prej 4.000 m². Këtë tokë trashëgimlënësi S.Z. e ka blerë me qëllim ndërtimin e një fabrike për prodhimin e materialeve kozmetike dhe palët kanë rënë dakord për pagesën 10% të shumës me nënshkrimin e kontratës, ndërsa pjesa tjetër do të paguhej pas miratimit të sheshit të ndërtimit nga Këshilli i Rregullimit të Territorit (KRRT) dhe dhënies së lejes së ndërtimit. Sipas kontratës, nëse toka nuk kthehej në shesh ndërtimi, shitësit detyroheshin të kthenin kaparin, ndërsa në rast se blerësi e prishte kontratën, shitësit përfitonin kaparin. Po kështu, sipas kontratës, blerësi fitonte pronësinë për tokën me likuidimin e çmimit total kundrejt lëshimit të një deklarate noteriale.

3. Me vendimin nr. 34, datë 11.09.1996, KRRT-ja pranë Këshillit të Rrethit Tiranë (KRRT-ja, Tiranë) ka miratuar vendimin për dhënien e sheshit të ndërtimit. Në vijim, me

shkresën nr. 1633 prot., datë 30.09.1996, Këshilli i Rrethit Tiranë i është drejtuar Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit me kërkesë për ndryshimin e destinacionit të tokës nga bujqësore në truall ndërtimi, e cila është miratuar me shkresën nr. 1355/1 prot., datë 18.07.1997 të kësaj ministrie, ndërsa me vendimin e KRRT-së, Tiranë nr. 38, datë 18.08.1997, është miratuar leja e ndërtimit për objektin “Fabrikë për prodhimin e artikujve kozmetikë”, me investitor të ndjerin S.Z. Pavarësisht kësaj, objekti nuk është ndërtuar.

4. Ndërkohë, përfaqësuesi i posaçëm i shitësve Vahid dhe Besim Luzi, shtetasi M.L., ka lëshuar një deklaratë dore, sipas së cilës, në bazë të kontratës së shitjes, blerësi S.Z. i ka dorëzuar atij diferencën e çmimit të shitjes, pasi me vendimin e të KRRT-së, Tiranë, sipas shkresës së datës 30.09.1996, toka është kthyer në shesh ndërtimi, në datën 08.09.1996. Deklarata është nënshkruar nga deklaruesi M.L, blerësi S.Z. dhe një person i tretë, I.T. Nënshkrimet në këtë deklaratë janë autentifikuar (vërtetuar) nëpërmjet një akti noterial të datës 13.07.2005.

5. Në vijim, pas plotësimit të kuadrit ligjor për regjistrimin e akteve të marrjes në pronësi të tokës bujqësore në regjistrat e pasurive të paluajtshme, subjekti i interesuar Vahid Luzi ka aplikuar pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZVRPP), Tiranë për regjistrimin e AMTP-së nr. 53, datë 07.05.1993, përfshirë edhe pasurinë e shitur shtetasit S.Z. në vitin 1996. ZVRPP-ja, Tiranë ka bërë regjistrimin e kësaj pasurie në regjistrat e pasurive të paluajtshme, pikërisht në volumn 8, faqja 172. Në datën 20.12.2004 ajo ka lëshuar certifikatën për vërtetim pronësie, sipas së cilës Vahid Luzi dhe familjarët e tij (Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi, Era Luzi) janë pronarë të pasurisë nr. 212/25, zona kadastrale nr. 2119, të llojit “arë”, me sipërfaqe 2.471 m². Pas kësaj, këtë pasuri, me kontratën noteriale të shitblerjes të datës 21.04.2005, bashkëpronarët në fjalë ia kanë shitur subjektit të interesuar Vero Ruçit. Kontrata është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe ky i fundit është pajisur me certifikatë pronësie për këtë pasuri në datën 04.05.2005.

6. Po kështu, edhe subjekti i interesuar Besim Luzi ka aplikuar për regjistrimin e AMTP-së nr. 54, datë 07.05.1993, përfshirë edhe pasurinë e shitur shtetasit S.Z. në vitin 1996. ZVRPP-ja, Tiranë ka bërë regjistrimin e kësaj pasurie në regjistrat e pasurive të paluajtshme, pikërisht në volumn 8, faqja 170. Në datën 28.12.2004 ajo ka lëshuar certifikatën për vërtetim pronësie, sipas së cilës Besim dhe Meleqe Luzi janë pronarë të pasurisë nr. 212/23, zona kadastrale nr. 2119, të llojit “arë”, me sipërfaqe 1589 m². Pas kësaj, këtë pasuri, me kontratën noteriale të shitblerjes të datës 21.04.2005, bashkëpronarët në fjalë, përmes përfaqësuesit të posaçëm të tyre Etgent Luzi, ia kanë shitur subjektit të interesuar Vero Ruçit. Edhe kjo kontratë është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, ndërsa ky i fundit është pajisur me certifikatë pronësie për këtë pasuri në datën 04.05.2005.

7. Më pas, parcelat e mësipërme të tokës, me kontratat noteriale të shitjes të datës 29.08.2005, subjekti i interesuar Vero Ruçi dhe bashkëshortja e tij ia kanë shitur subjektit tjetër të interesuar, Altin Demirxhiut, i cili ka regjistruar rregullisht kontratat në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe është pajisur me certifikatat e pronësisë për të dyja pasuritë. Më tej, ai dhe bashkëshortja e tij ia kanë shitur pasuritë në fjalë shtetasit Arti Elezaj (*kërkuesi*), nëpërmjet kontratave noteriale të shitblerjes të datës 09.11.2005. Edhe këto të fundit janë regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe kërkuesi, në datën 22.11.2005, është pajisur nga ZVRPP-ja, Tiranë me certifikatat për vërtetim pronësie për të dyja pasuritë tokë arë, me sipërfaqe 1.589 m² dhe 2.471 m².

8. Nga ana tjetër, sipas dy certifikatave për vërtetim pronësie që mbajnë të shënuar si datë lëshimi datën 28.04.2005, në regjistrat e pasurive të paluajtshme, pikërisht në volumnin 8, faqet 170 dhe 172, në pronësi të shtetasit S.Z. janë regjistruar pasuritë nr. 212/23 dhe nr. 212/25, zona kadastrale nr. 2119, të llojit “arë”, me sipërfaqe 1.589 m² dhe 2.471 m². Me kontratat noteriale të shitblerjes të datës 12.12.2006, ky shtetas dhe bashkëshortja e tij (subjekti i interesuar Juliana Zerri), këto pasuri ua kanë shitur shtetasve A.T. dhe Dh.T.

9. Në datën 02.06.2008, mbi bazën e materialit kallëzues të Drejtorisë së Policisë së Qarkut Tiranë, Prokuroria pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë ka regjistruar procedimin penal për veprat penale “Shpërdorimi i detyrës” dhe “Falsifikimi i dokumenteve”, ndërsa në datën 18.06.2008, mbi bazën e kallëzimit të ZVRPP-së, Tiranë të bërë pas ankesës së subjektit të interesuar Arti Elezaj, ka regjistruar procedimin penal për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve”. Këto procedime penale janë bashkuar në një të vetëm. Pas hetimeve të zhvilluara, lidhur me shitjen për herë të dytë të pronës nga Besim dhe Meleqe Luzi, është marrë i pandehur përfaqësuesi i tyre i posaçëm, shtetasi Etgent Luzi, duke u akuzuar për veprën penale të mashtrimit dhe dërguar për gjykim, ku me vendimin nr. 452, datë 24.03.2010 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë është deklaruar fajtor dhe dënuar me gjobë në vlerën 100.000 (njëqind mijë) lekë, vendim që ka marrë formë të prerë pa u ankimuar.

10. Nga ana tjetër, për sa i përket veprës penale “Falsifikimi i dokumenteve”, me vendimin e datës 15.10.2009 Prokuroria pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë ka vendosur pezullimin e hetimeve për zbulimin e autorit, ndërsa mbi provat e grumbulluara gjatë hetimit është verifikuar ekzistenca e kësaj vepre penale, në rrethanat kur certifikatat e pronësisë të lëshuara për shtetasin S.Z. dhe hartat treguese bashkëlidhur përmbajnë të dhëna të rreme, si në formë, ashtu edhe në përmbajtje. Konkretisht, është verifikuar se këto dokumente përmbajnë të dhëna për pasuritë e regjistruara në volumnin 8, faqet 170 dhe 172, të cilat janë të falsifikuara, ndërsa këto faqe të regjistrimit nuk janë faqet origjinale të tij, përveçse mungon dokumentacioni justifikues për këto regjistrime. Po kështu, nënshkrimi i personit zyrtar në këto dokumente është

i falsifikuar, sikundër edhe vula e ZVRPP-së, Tiranë nuk është e njëjtë me vulën që ajo ka pasur në përdorim në atë periudhë.

11. Me urdhrin nr. 382, datë 21.07.2010 të ZVRPP-së, Tiranë, për pasuritë nr. 212/23 dhe nr. 212/25, zona kadastrale nr.2119, të regjistruara në volumin 8, faqe 170 dhe 172, është vendosur kufizim për kryerjen e veprimeve, urdher për të cilin kërkuesi ka paraqitur padi në gjykatë, mbi të cilën Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr. 6124, datë 21.07.2010, ka vendosur pranimin e padisë, duke e detyruar ZVRPP-në, Tiranë të heqë kufizimin e veprimeve për pasuritë në fjalë dhe pajisjen e paditësit (kërkuesit) me kopjen e kartelës së pasurisë. Ky vendim është lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin nr. 827, datë 15.04.2011, me arsyetimin se referuar situatës faktike, ZVRPP-ja, Tiranë duhet të plotësojë kartelat e pasurive, sikurse ato kanë qenë përpara falsifikimit të tyre dhe, më tej, mund të procedojë me kufizimin e veprimeve për ato pasuri sipas ligjit. Sipas gjykatës së apelit, ZVRPP-ja, Tiranë, duke mos përmbushur detyrat e saj funksionale për rreth 3 vjet, ka penguar të interesuarit të pretendojnë të drejta pronësie dhe t'i bëjnë ato objekt diskutimi në gjykatë. Ajo gjykatë ka vërejtur se nuk merrte në shqyrtim të drejtën e pronësisë për pasuritë në fjalë, për sa kohë nuk ishte objekt kërkimi në padi dhe palë në gjykim nuk janë të gjithë pretenduesit e saj.

12. Me deklaratat noteriale të datës 01.02.2011, shtetasit A.T. dhe Dh.T. kanë deklaruar revokimin e kontratave noteriale të shitblerjes të datës 12.12.2006, të lidhura me shtetasin S.Z. dhe bashkëshorten e tij, mbi shkakun se pasuritë nuk janë të regjistruara në ZVRPP-në, Tiranë, duke marrë ata në dorë çmimin e paguar, ndërsa shitësit pasuritë në fjalë. Ndërsa me marrëveshjen noteriale të datës 19.01.2012, trashëgimtarët e shtetasit S.Z. (subjektet e interesuara, Juliana Zerri, Amalia Zerri dhe Leandro Zerri), nga njëra anë, dhe shtetasit A.T. dhe Dh.T., nga ana tjetër, kanë rënë dakord për zgjidhjen e kontratave noteriale të shitblerjes të datës 12.12.2006 dhe rregullimin e pasojave sipas deklaratave noteriale të datës 01.02.2011.

13. Në datën 05.09.2011 trashëgimtarët e S.Z., përkatësisht subjektet e interesuara, Juljana Zerri, Amalia Zerri dhe Leandro Zerri, i janë drejtuar gjykatës me kërkesëpadi me objekt detyrimin e të paditurve t'i njohin pronarë mbi pronën objekt konflikti; konstatimin e pavlefshmërisë absolute të dy kontratave noteriale të shitjes të datës 21.04.2005 me blerës Vero Ruçin, të dy kontratave noteriale të shitjes të datës 29.08.2005 me blerës Altin Demirxhiun dhe të dy kontratave noteriale të shitjes të datës 09.11.2005 me blerës Arti Elezaj; lirimin dhe dorëzimin e sendit; detyrimin e ZVRPP-së, Tiranë të regjistrojë sendin në emër të paditësve, me cilësimin tokë "truall"; si dhe shpërblimin e dëmit të ardhur si pasojë e zhveshjes nga posedimi.

14. Me vendimin nr. 5211, datë 13.05.2013, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka vendosur pranimin pjesërisht të kërkesëpadisë për konstatimin e pavlefshmërisë absolute të

kontratave të shitjes të datave 21.04.2005, 29.08.2005 dhe 09.11.2005; fshirjen nga regjistri i ZVRPP-së, Tiranë të regjistrimit të pronësisë në emër të Arti Elezaj të kryera në bazë të këtyre kontratave; detyrimin e ZVRPP-së Tiranë të regjistrojë në emër të paditësve Amalia Zerri, Juljana Zerri dhe Leandro Zerri sipërfaqen prej 4.000 m² truall të ndodhur në fshatin Katund i Ri, Tiranë; ligjërimin e masës së sigurimit të padisë për vendosjen e sekuestros konservative pranë ZVRPP-së, Tiranë për pasurinë e lartpërmendur dhe bllokimin e regjistrimit, të transaksioneve ose veprimi tjetër të mëtejshëm për këto pasuri deri në përfundim të gjykimit të padisë së themelit dhe ka rrëzuar kërkimin në padi për shpërblimin e dëmit të ardhur si pasojë e posedimit të sendit. Kundër këtij vendimi kanë paraqitur ankim, përkatësisht, kërkuesi, pala e paditur në atë gjykim, Vahid Luzi, në cilësinë e përfaqësuesit të Meleqe Luzit, Leandro Luzit, Lutfije Luzit, Era Luzit dhe Etgent Luzit, si dhe Amalia Zerri, Leandro Zerri dhe Juljana Zerri.

15. Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr. 2738, datë 19.06.2014, ka vendosur: *“Ndryshimin e vendimit nr.5211, datë 13.05.2013 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë në këtë mënyrë: “Rrëzimin e padisë si të pabazuar në prova e në ligj.”* Kundër këtij vendimi kanë ushtruar rekurs subjektet e interesuara Amalia Zerri, Leandro Zerri dhe Juljana Zerri.

16. Kërkuesi është pajisur me leje ndërtimi sipas vendimit nr. 75, datë 28.06.2015 të ish-Komunës Kashar për ndërtimin e një objekti me sipërfaqe 1.358 m² dhe pas ndërtimit me konstrukcion të rëndë e ka regjistruar në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës me nr. pasurie 212/56, kodi unik 2119014032, zona kadastrale nr. 2119.

17. Me vendimin nr. 00-2022-2857 (455), datë 09.11.2022, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka vendosur prishjen e vendimit nr. 2738, datë 19.06.2014 të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe lënien në fuqi të vendimit nr. 5211, datë 13.05.2013 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, me argumentin se gjykata e apelit nuk ka vlerësuar drejt shkakun e konfliktit midis palëve ndërgjyqëse, si rrjedhojë e interpretimit të gabuar të ligjit material, zbatimit të gabuar të vendimit unifikues nr.1, datë 06.01.2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë (*vendim unifikues nr. 1/2009*) dhe mosvlerësimit në tërësi të rrethanave të çështjes, ndërsa vendimi i gjykatës së shkallës së parë është marrë në përputhje me ligjin material, si dhe në zbatim të drejtë të këtij vendimi unifikues.

18. Në datën 08.03.2023 kërkuesi i është drejtuar Gjykatës Kushtetuese (*Gjykata*) me ankim kushtetues individual duke kërkuar shfuqizimin e vendimit sipas objektit. Kolegji i Gjykatës në datën 08.05.2023, bazuar në nenin 21, pika 1, të ligjit nr. 8577/2000, ka vendosur kalimin e çështjes për shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve.

II

Pretendimet në Gjykatën Kushtetuese

19. **Kërkuesi**, në mënyrë të përmbledhur, ka pretenduar se i është cenuar:

- 19.1. *Parimi i sigurisë juridike i lidhur me të drejtën e pronës*, pasi Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë nuk ka respektuar vendimin unifikues nr. 1/2009, sipas të cilit regjistrimi i veprimit juridik (kontratës) në regjistrat e pasurive të paluajtshme është i rëndësishëm për të tretët, pasi vetëm pas regjistrimit kontrata bëhet e njohur prej tyre dhe mund të kundërshtohet. Prona nuk ishte e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme në momentin kur iu shit shtetasit S.Z., prandaj ajo nuk mund të tjetërsohej. Gjykata e Lartë ka arsyetuar në mënyrë të gabuar se fuqia detyruese e një vendimi unifikues lidhet me sentencën unifikuese dhe jo me argumentet e dhëna në funksion të saj. Interpretimi i gabuar i Kodit Civil (KC) dhe vendimit unifikues nga Gjykata e Lartë ka cenuar edhe parimin e pritshmërive të ligjshme. Nëse Gjykata e Lartë kishte për qëllim ndryshimin e praktikës unifikuese, duhej ta referonte çështjen për njësim. Edhe Gjykata, në vendimin nr. 17, datë 23.04.2010 (*vendimi nr. 17/2010*), ka vlerësuar se regjistrimi është një akt me rëndësi të posaçme në qarkullimin civil dhe fshirja e regjistrimit, ndonëse nuk e zhvesh plotësisht titullarin nga e drejta e pronësisë, e kufizon këtë të drejtë, duke e bërë të pamundur disponimin e saj.
- 19.2. *E drejta e mbrojtjes*, pasi rekursi nuk i është komunikuar as kërkuesit, as përfaqësuesit të zgjedhur prej tij, i cili ka realizuar mbrojtjen në gjykatën e apelit. Njoftimi i rekursit është bërë me shpallje, në kushtet kur dëftesa e komunikimit është kthyer me shënimin “larguar”, megjithëse kërkuesi rezultoi të banojë në të njëjtën banesë ku i janë komunikuar më parë të gjitha aktet që lidhen me gjykimin.
- 19.3. *Standardi i arsytimit të vendimit gjyqësor*, pasi Gjykata e Lartë i referohet në vendim vlerës juridike të regjistrat kadastral, i cili jo vetëm që nuk është i saktë, por përbën kontradiksion, pasi, nga njëra anë, pranohet fakti se pronë nuk ka qenë e regjistruar dhe, nga ana tjetër, i jepet vlerë regjistrat kadastral për të konfirmuar regjistrimin e sendit, i cili është një instrument ligjor i legjislacionit të para viteve '90. Po kështu, Gjykata e Lartë ka cituar në mënyrë të gabuar nenin 195 të KC-së, pasi në përmbajtjen e tij nuk parashikohet regjistrimi i pasurive të paluajtshme në “regjistrat publikë”, por në “regjistrat e pasurive të paluajtshme”. Gjatë gjykimit të çështjes nuk është ngritur në asnjë moment pretendimi se pronë ka qenë e regjistruar në ndonjë regjistër publik dhe dosja gjyqësore nuk përmban asnjë dokument që e vërteton këtë fakt. Regjistri i pasurive të paluajtshme është parashikuar në ligjin nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” (*ligji nr. 7843/1994*), pra përpara lidhjes së kontratës së shitjes të datës 19.08.1996.

20. **Subjekti i interesuar, Amalia Zerri**, në mënyrë të përmbledhur, ka prapësuar si vijon:

- 20.1. Pretendimi për cenimin e *parimit të sigurisë juridike të lidhur me të drejtën e pronës* është i pabazuar, pasi, në thelb, ai është i natyrës ligjore dhe ka të bëjë me interpretimin dhe zbatimin e ligjit nga gjykatat, si dhe vlerësimin e provave për zgjidhjen e mosmarrëveshjes midis palëve në konflikt. Pretendimi se prona nuk ka qenë e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk është i vërtetë, pasi zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme kanë filluar të funksionojnë vetëm pas datës 31.12.2000 dhe neni 195 i KC-së parashikon regjistrimin në “regjistrat publikë”, i cili është realizuar nga trashëgimlënësi Zerri. Për më tepër, pas ndryshimit të destinacionit të tokës nga tokë bujqësore në truall ndërtimi, aktet e marrjes së tokës në pronësi janë regjistruar edhe në regjistrat hipotekorë. Gjykata e Lartë është shprehur se gjykata e apelit nuk duhej të referohej në shembullin e përdorur nga Kolegjet e Bashkuara në vendimin unifikues nr. 1/2009, por duhej të analizonte sentencën unifikuese, t’i referohej nenit 195 të KC-së, si dhe të verifikonte në cilat regjistra ishte regjistruar pasuria sipas legjislacionit të kohës. Edhe referimi i kërkuarit në vendimin nr. 17/2010 të Gjykatës është i pabazuar, pasi Gjykata e Lartë ka arsyetuar se Kolegjet e Bashkuara nuk e kanë përcaktuar si kusht për pavlefshmërinë e kontratës së tjetërsimit regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Një interpretim i kundërt do të ndalonte disponimin për tokat bujqësore, duke sjellë kufizimin e së drejtës së pronës.
- 20.2. I pabazuar është edhe pretendimi për cenimin e *së drejtës së mbrojtjes*, pasi në kushtet kur në dëftesën e komunikimit të rekurseve nga shërbimi i postës është bërë shënimi “larguar”, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka proceduar me njoftimin me shpallje në zbatim të nenit 133 të Kodit të Procedurës Civile (KPC) të kohës. Edhe pretendimi se rekursi duhej t’i njoftohej mbrojtësit të kërkuarit, nuk gjen mbështetje në asnjë dispozitë të KPC-së. Gjithashtu, Gjykata e Lartë ka shpallur për njoftim listën e çështjeve civile për gjykim në faqen e saj të internetit, si dhe ka njoftuar për këtë qëllim me shkresë përfaqësuesin e kërkuarit, i cili nuk ka paraqitur asnjë pretendim në lidhje me mosnjoftimin e rekursit.
- 20.3. Pretendimi për cenimin e *standardit të arsyetimit të vendimit* se Gjykata e Lartë ka referuar në mënyrë të gabuar termin “regjistër kadastral” është i pabazuar, pasi në momentin kur është lidhur kontrata e datës 19.08.1996, regjistrimi i aktit të marrjes së trojeve në pronësi mund të bëhej vetëm në kadastër, sipas

përcaktimeve të ligjit nr. 7501/1991. Për rrjedhojë, vendimi objekt kundërshtimi është i saktë dhe i drejtë. Ndërsa, duke iu referuar përmbajtjes së nenit 195 të KC-së, kërkuksi ka kërkuar të investojë Gjykatën për interpretimin e këtij neni, çka është kompetencë e gjykatave të zakonshme dhe nuk bën pjesë në juridiksionin kushtetues. Për më tepër, ky pretendim është ngritur në tejkalim të afatit ligjor 4-mujor të parashikuar në nenin 71/a, pika 1, shkronja “b”, të ligjit nr. 8577/2000 dhe është haptazi i pabazuar, pasi referimi në nenin 195 të KC-së është në “regjistrat publikë” dhe jo në “regjistrat e pasurive të paluajtshme”, siç pretendohet nga kërkuksi. Në dosjen gjyqësore gjenden të administruara aktet të cilat vërtetojnë se prona ka qenë e regjistruar në regjistrat e kadastrës.

21. **Subjektet e interesuara, Leandro Zerri** (i njoftuar me shpallje), **Juliana Zerri, Vahid Luzi, Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi** (i njoftuar me shpallje), **Era Luzi, Meleqe Luzi, Vero Ruçi, Shpëtime Ruçi, Altin Demirxhiu dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Vendore Tiranë**, nuk kanë paraqitur prapësime me shkrim, megjithëse janë njoftuar rregullisht nga Gjykata.

III

Vlerësimi i Gjykatës Kushtetuese

A. Për legjitimitimin e kërkuksit

22. Çështja e legjitimitimit (*locus standi*) është vlerësuar nga Gjykata si një ndër aspektet kryesore që lidhet me nisjen e një procesi kushtetues. Sipas neneve 131, pika 1, shkronja “f” dhe 134, pikat 1, shkronja “i” dhe 2, të Kushtetutës, si dhe nenit 71 të ligjit nr. 8577/2000, çdo individ, person fizik ose juridik, subjekt i së drejtës private dhe publike, mund të vërë në lëvizje Gjykatën për gjykimin përfundimtar të ankesave kundër çdo akti të pushtetit publik ose vendimi gjyqësor që cenon të drejtat dhe liritë themelore të garantuara në Kushtetutë. Ankimi kushtetues individual, në çdo rast, duhet të plotësojë kriteret e nenit 71/a të ligjit nr. 8577/2000, që lidhen me shterimin e mjeteve juridike efektive, afatin e paraqitjes së kërkesës, pasojat negative të pësura në mënyrë të drejtpërdrejtë e reale, mundësinë për rivendosjen e së drejtës së shkelur, si dhe rregullimet e veçanta ligjore të shqyrtimit paraprak të kërkesës.

23. Gjykata vëren se kërkuksi legjitimohet *ratione personae*, bazuar në nenet 131, pika 1, shkronja “f” dhe 134, pika 1, shkronja “i”, të Kushtetutës, pasi ka qenë palë në procesin gjyqësor ndaj të cilit ka ngritur pretendime në ankimin kushtetues individual, për rrjedhojë si bartës i së drejtës kushtetuese për proces të rregullt ligjor, të pretenduar të cenuar, provon interesin e tij të drejtpërdrejtë në gjykimin kushtetues.

24. Në lidhje me kriterin e *shterimit të mjeteve juridike efektive*, Gjykata ka pohuar se në kuptim të nenit 131, pika 1, shkronja “f”, të Kushtetutës, individi duhet të shfrytëzojë në

shkallët e sistemit gjyqësor të gjitha mjetet e lejueshme dhe mundësitë procedurale për vendosjen në vend të të drejtave të pretenduara të shkelura. Mjetet ligjore shterojnë kur, në varësi të rrethanave të çështjes, rregullat procedurale nuk parashikojnë mjete të tjera ankimi (shih vendimet nr. 7, datë 21.02.2023; nr. 10, datë 04.03.2021; nr. 56, datë 25.07.2017 të Gjykatës Kushtetuese).

25. Gjykata konstaton se kërkuesi i është drejtuar asaj për kundërshtimin e vendimit të Gjykatës së Lartë. Në këtë kuptim, ai nuk ka mjete të tjera për të shteruar përpara se t'i drejtohet Gjykatës, për rrjedhojë e plotëson edhe këtë kriter.

26. Në lidhje me legjitimimin *ratione temporis*, bazuar në nenin 71/a, pika 1, shkronja “b”, të ligjit nr. 8577/2000, afati për paraqitjen e ankimit kushtetues individual është 4-muaj nga konstatimi i cenimit të së drejtës. Subjekti i interesuar, Amalia Zerri, ka prapësuar se pretendimi i kërkuesit për cenimin e standardit të arsytimit të vendimit, konkretisht për sa i përket referimit të gabuar të nenit 195 të KC-së nga Gjykata e Lartë, është ngritur në tejkallim të afatit ligjor 4-mujor. Lidhur me këtë prapësim, Gjykata vlerëson se pretendimi i kërkuesit nuk përbën një shkak të ri, por argument shtesë në funksion të pretendimit të tij për cenimin e standardit të arsytimit të vendimit, prandaj ai është i pabazuar.

27. Për sa u përket pretendimeve të tjera, Gjykata vëren se vendimi më i fundit i kundërshtuar nga kërkuesi është i datës 09.11.2022, ndërsa kërkesa është paraqitur pranë saj në datën 08.03.2023, pra brenda afatit ligjor 4-mujor. Për rrjedhojë, kërkuesi përmbush edhe kriterin e legjitimitimit *ratione temporis*.

28. Në lidhje me legjitimimin *ratione materiae* kërkuesi ka pretenduar cenimin e parimit të sigurisë juridike dhe pritshmërive të ligjshme, të lidhura me të drejtën e pronës, të drejtën e mbrojtjes dhe standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor, të cilat hyjnë në juridiksionin e Gjykatës. Megjithatë, Gjykata, duke mbajtur në konsideratë se argumentet e kërkuesit për cenimin e së drejtës së pronës lidhen me procesin gjyqësor të kundërshtuar, çmon t'i analizojë ato në këndvështrim të neneve 41 dhe 42 të Kushtetutës, sipas të cilave prona nuk mund të cenohet pa një proces të rregullt ligjor dhe se kushdo, për mbrojtjen e së drejtës kushtetuese të pronës, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë.

29. Gjithashtu, për sa i takon pretendimit për cenimin e parimit të sigurisë juridike dhe pritshmërive të ligjshme, si dhe standardit të arsytimit të vendimit gjyqësor, kërkuesi ka argumentuar se kjo shkelje ka ardhur për shkak të mënyrës së interpretimit të vendimit unifikues nr. 1/2009 dhe përcaktimit të fakteve në lidhje me regjistrin ku është regjistruar prona objekt konflikti nga Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë. Gjykata vëren se për nga thelbi dhe natyra e argumentit të përdorur nga kërkuesi, ky pretendim ka të bëjë me faktin nëse Gjykata e Lartë ka analizuar dhe vlerësuar provat dhe faktet e administruara gjatë dy shkallëve më të

ulëta të gjykimit, prandaj ajo çmon t’i analizojë ato në këndvështrim të të drejtës për t’u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsyetimit të vendimit.

30. Për sa më lart, për të përcaktuar nëse kërkuesit i është cenuar e drejta e pronës, është e rëndësishme të analizohet në themel nëse procesi ligjor i zhvilluar nga Gjykata e Lartë, e cila ka dhënë vendimin që kundërshtohet nga kërkuesi, ka përmbushur standardet e procesit të rregullt ligjor në këndvështrim të së drejtës së mbrojtjes dhe të drejtës për t’u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsyetimit të vendimit gjyqësor.

B. Për themelin e pretendimeve

B.1. Për cenimin e së drejtës së mbrojtjes

31. Kërkuesi ka pretenduar se i është cenuar e drejta e mbrojtjes, pasi rekursi i palës paditëse në gjykim nuk i është komunikuar as atij, as përfaqësuesit të zgjedhur prej tij, i cili ka realizuar mbrojtjen në gjykatën e apelit. Njoftimi i rekursit është bërë me shpallje nga Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, në kushtet kur dëftesa e komunikimit është kthyer me shënimin “larguar”, megjithëse rezulton se kërkuesi banon në të njëjtën banesë ku i janë komunikuar më parë të gjitha aktet që lidhen me gjykimin.

32. Subjekti i interesuar, Amalia Zerri, ka prapësuar se ky pretendim është i pabazuar pasi në kushtet kur në dëftesën e komunikimit të rekurseve nga shërbimi i postës është bërë shënimi “larguar”, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka proceduar me njoftimin me shpallje në zbatim të nenit 133 të KPC-së së kohës. Edhe pretendimi se rekursi duhej t’i njoftohej përfaqësuesit të kërkuesit, nuk gjen mbështetje në asnjë dispozitë të KPC-së. Gjithashtu, Gjykata e Lartë ka shpallur për njoftim listën e çështjeve civile për gjykim në faqen e saj të internetit, si dhe ka njoftuar për këtë qëllim me shkresë përfaqësuesin e kërkuesit, i cili nuk ka paraqitur asnjë pretendim në lidhje me mosnjoftimin e rekursit.

33. Në jurisprudencën kushtetuese është theksuar se e drejta për t’u njoftuar dhe për të marrë pjesë në gjykim u paraprin të drejtave të tjera, pasi nëse pala ndërgjyqëse nuk njoftohet për procesin gjyqësor, ajo detyrimisht do të gjendet në pamundësi objektive për të ushtruar të drejtat që i garantohen nga neni 42 i Kushtetutës në kuadrin e një procesi të rregullt ligjor. Në këtë kuptim, kjo e drejtë, ndër të tjera, i krijon një pale ndërgjyqëse të njëjtat mundësi për të paraqitur prova dhe argumente në mbrojtje të interesave vetjakë në raport me palën kundërshtare (*shih vendimet nr. 40, datë 14.09.2023; nr. 8, datë 23.02.2021; nr. 49, datë 22.07.2016 të Gjykatës Kushtetuese*). Për sa i takon procesit në Gjykatën e Lartë, kjo e fundit, pavarësisht nëse i shqyrton çështjet në seancë të hapur publike ose mbi bazë të dokumenteve, ka detyrimin të verifikojë nëse palët në proces kanë marrë dijeni efektivisht për rekursin dhe procesin, me qëllim garantimin e së drejtës së mbrojtjes dhe parimit të barazisë së armëve në gjykim (*shih vendimin nr. 14, datë 21.03.2023 të Gjykatës Kushtetuese*).

34. Gjykata rithekson se standardet kushtetuese që garantojnë të drejtën për proces të rregullt ligjor, në radhë të parë, duhet të parashikohen nga legjislacioni procedural dhe, më pas, sipas rastit, duhet të përmbushen nga organet e pushtetit publik, përfshirë gjykatat, nëpërmjet zbatimit të dispozitave ligjore procedurale. Në këtë këndvështrim, kur ankimi kushtetues individual ka në objektin e tij mënyrën se si kanë vepruar këto organe, atëherë kontrolli kushtetues ushtrohet për të verifikuar nëse organi i pushtetit publik ka përmbushur detyrimet ligjore në atë masë që të jetë respektuar e drejta kushtetuese për proces të rregullt ligjor (*shih vendimin nr. 48, datë 11.10.2023 të Gjykatës Kushtetuese*).

35. Në rastin në shqyrtim, Gjykata vëren se procesi gjyqësor i kundërshtuar nga kërkuesi është vënë në lëvizje nga trashëgimtarët e shtetasit S.Z., të cilët kanë paraqitur rekurs ndaj vendimit nr. 2738, datë 19.06.2014 të Gjykatës së Apelit Tiranë. Referuar akteve të dosjes gjyqësore të administruar për nevojat e gjykimit kushtetues, rezulton se dëftesa e komunikimit të rekursit të datës 26.07.2014, drejtuar kërkuesit, është kthyer nga shërbimi postar me shënimin “*larguar*”. Në këto kushte, sekretaria gjyqësore e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, në datën 31.07.2014, ka kryer njoftimin me shpallje të rekursit, duke dërguar një kopje të tij pranë vendbanimit dhe një kopje e ka afishuar në mjediset e gjykatës.

36. Gjithashtu, rezulton se në datën 12.05.2017 Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendim të ndërmjetëm, ka vendosur kalimin për gjykim në seancë gjyqësore të çështjes civile të kërkuesit. Më pas, me vendimin e datës 10.10.2022, Kolegji Civil ka vendosur revokimin e vendimit për shqyrtimin e çështjes në seancë gjyqësore dhe kthimin për rishqyrtim në dhomën e këshillimit mbi bazë të dokumenteve. Në këtë vendim është caktuar data 26.10.2022 për shqyrtimin e rekursit dhe është urdhëruar sekretaria e gjykatës të bëjë njoftimin e palëve për orën dhe ditën e caktuar, si dhe për depozitimin e parashtrimeve me shkrim, jo më vonë se 5 ditë përpara seancës. Në zbatim të vendimit, njoftimi nga sekretaria mban datën 11.10.2022 dhe për kërkuesin ai është kthyer nga shërbimi postar me shënimin “*adresë e pamjaftueshme*”. Ndërkohë, konstatohet se njoftimi për këtë vendim i është dërguar edhe përfaqësuesit të kërkuesit, avokatit A.S., i cili e ka përfaqësuar atë gjatë gjykimit në shkallë të parë dhe në apel. Në datën 17.10.2022 ky njoftim është dorëzuar, megjithëse jo personalisht avokatit A.S., ndërkohë që ai nuk rezulton të ketë depozituar ndonjë kërkesë ose parashtrime përpara Gjykatës së Lartë. Pavarësisht kësaj, data dhe ora e shqyrtimit të çështjes në dhomën e këshillimit janë publikuar në faqen zyrtare të Gjykatës së Lartë, si dhe në këndin e afishimeve pranë saj. Në datën 26.10.2022 Gjykata e Lartë, pasi ka verifikuar marrjen dijeni të palëve me njoftimin me anë të shpalljes publike, sipas nenit 482, paragrafi 2, të KPC-së, ka vendosur shtyrjen e seancës në datën 09.11.2022. Njoftimi i palëve për seancën e kësaj date është bërë përmes shpalljes së tij në faqen zyrtare të Gjykatës së Lartë. Çështja është shqyrtuar në dhomën e këshillimit në datën 09.11.2022, ku është konsideruar se palët janë njoftuar rregullisht me

shpallje publike sipas nenit 482, paragrafi 2, të KPC-së dhe në përfundim të shqyrtimit është marrë vendimi objekt kundërshtimi.

37. Gjykata vëren se nenet 130 dhe 131 të KPC-së, sipas përmbajtjes së tyre në kohën e depozitimit të rekursit (datë 17.07.2014), për sa i përket njoftimit të akteve, si rregull, parashikonin njoftimin me shkresë, që konsistonte në dorëzimin e kopjes së aktit të njoftimit personit që përcaktohej si marrës, kudo ku ai gjendej dhe, në pamundësi, njoftimi bëhej në vendbanimin ose vendqëndrimin e marrësit ose në zyrën ose vendin ku ushtron veprimtarinë tregtare, industriale ose të artizanatit, duke ia dorëzuar aktin personalisht marrësit, një personi të familjes që ka mbushur moshën gjashtëmbëdhjetë vjeç, fqinjëve që pranojnë t'ia dorëzojnë atë marrësit, zyrës ose qendrës së punës së tij ose portierit të ndërtesës së banimit, të zyrës, apo të qendrës së punës. Në rastin kur marrësi nuk kishte vendbanim, vendqëndrim ose banesë të përkohshme në Republikën e Shqipërisë ose nuk kishte zgjedhur një banesë ose nuk kishte caktuar një përfaqësues, neni 133 i këtij kodi përcaktonte se njoftimi i aktit bëhej nëpërmjet afishimit të kopjes në gjykatën e vendit ku do të gjykohej mosmarrëveshja, si dhe në vendin e afishimit ku ka pasur vendbanimin e fundit. Referuar rregullave procedurale të kohës, njoftimi me shpallje publike bëhej vetëm kur dështonte njoftimi me shkresë ose kur ky njoftim ishte i pamundur, si dhe kur marrësi nuk kishte caktuar një përfaqësues. Nëse ai kishte caktuar një përfaqësues, njoftimi duhej t'i dorëzohej këtij të fundit.

38. Në çështjen konkrete, Gjykata konstaton se kërkuesi është përfaqësuar në të dyja shkallët e gjykimit nga i njëjti avokat, A.S. Pavarësisht këtij fakti, sekretaria e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, në kushtet kur ka rezultuar se dëftesa e komunikimit të rekursit nuk i është njoftuar me shkresë kërkuesit, nuk ka ndërmarrë hapa të mëtejshëm për njoftimin e aktit përfaqësuesit të tij, por është mjaftuar vetëm me mënyrën përjashtimore të njoftimit, atë me shpallje publike. Një mangësi e tillë nuk është korrigjuar as nga Gjykata e Lartë. Kjo e fundit, në funksion të njoftimit të datës së seancës në dhomën e këshillimit, krahas kërkuesit, njoftimin me shkresë ia ka dërguar edhe përfaqësuesit të tij, ndërkohë që, për sa i përket njoftimit të rekursit, ka konsideruar të rregullt njoftimin e tij me shpallje publike, megjithëse gjykata e shkallës së parë nuk kishte ndërmarrë asnjë veprim për njoftimin me shkresë të rekursit për përfaqësuesin e kërkuesit. Për rrjedhojë, Gjykata vlerëson se ka pasur shkelje të së drejtës së njoftimit të rekursit, për pasojë edhe të së drejtës së kërkuesit për t'u dëgjuar e mbrojtur.

39. Për sa u takon shkeljeve të rregullave procedurale, Gjykata çmon të ritheksojë qëndrimin e mbajtur edhe më parë prej saj, se jo çdo shkelje e bën procesin të parregullt, në aspektin e cenimit të të drejtave kushtetuese, dhe se ndikim të drejtpërdrejtë në një proces ligjor kanë ato shkelje thelbësore, vërtetimi i të cilave do të cenonte të drejtat dhe liritë themelore të individit (*shih vendimet nr. 71, datë 13.11.2017; nr. 30, datë 19.05.2016 të Gjykatës Kushtetuese*). Në këtë drejtim, Gjykata ka vlerësuar se gjatë shqyrtimit të pretendimeve për të

drejtën për proces të rregullt ligjor nuk mjafton vetëm konstatimi i shkeljes procedurale, por duhet të analizohet karakteri i saj, pasojat që kanë ardhur për kërkuesin dhe për interesat që ai përfaqëson (*shih vendimin nr. 38, datë 02.12.2021 të Gjykatës Kushtetuese*). Prandaj, në vijim, Gjykata, në kontekstin e rrethanave të çështjes, do të analizojë nëse shkelja ka qenë thelbësore.

40. Njoftimi i akteve me të cilat vihet në lëvizje një proces gjyqësor ka rëndësi në drejtim të pjesëmarrjes së individit në gjykim dhe të realizimit të të drejtave kushtetuese të tij, përfshirë atë të mbrojtjes. Kjo do të thotë se gjykatat duhet të sigurojnë procesin e rregullt ligjor, në kuptimin që individët të kenë mundësinë për të ushtruar rregullisht të drejtat dhe garancitë e tyre. Prandaj, në vlerësimin e Gjykatës, njoftimi në kohën e duhur i akteve gjyqësore përbën një garanci të domosdoshme për të vënë në dijeni individin për procesin gjyqësor që do të zhvillohet, si dhe për pjesëmarrjen e tij në proces. Në këtë këndvështrim, rëndësi të posaçme merr njoftimi i rekursit, duke qenë se ai lidhet drejtpërdrejt me parimin e sigurisë juridike, në kuptimin e marrjes së formës përfundimtare të vendimit të gjykatës së apelit.

41. Në rastin në shqyrtim, duke konsideruar harkun e gjatë kohor prej më shumë se 8 vjetësh nga momenti i ushtrimit të rekursit, deri në momentin e shqyrtimit të tij, Gjykata çmon se mosmarrja dijeni nga ana e kërkuesit për rekursin e ushtruar nga pala tjetër ndërgjyqëse, për shkak të mosnjoftimit të tij, sipas parashikimeve ligjore, ka krijuar tek ai bindjen se vendimi i gjykatës së apelit është bërë përfundimtar, për rrjedhojë ka krijuar pritshmërinë e ligjshme për gëzimin e qetë të pronës. Në këto kushte, rezulton se kërkuesi në vitin 2015 është pajisur me leje ndërtimi, të cilën ia ka bashkëlidhur ankimit kushtetues individual dhe ka vijuar me ndërtimin e një objekti në pasurinë në fjalë.

42. Për sa më lart, Gjykata vlerëson se mosrespektimi i kërkesave procedurale për njoftimin e rekursit nga ana e sekretarisë gjyqësore të gjykatës së shkallës së parë, përbën barrë të tepruar për kërkuesin në drejtim të së drejtës së tij për t'u njoftuar dhe për t'u mbrojtur efektivisht. Edhe pse përfaqësuesi i tij në gjykatat e juridiksionit të zakonshëm, i cili më pas ka paraqitur edhe ankimin kushtetues individual, është njoftuar pas 8 vjetësh për datën e shqyrtimit të rekursit në dhomën e këshillimit, vetëm njoftimi i datës së seancës nuk mund të riparojë efektet e mosnjoftimit të rekursit në drejtim të garantimit të së drejtës për proces të rregullt ligjor.

43. Në këtë kuptim, në vështrim të rrethanave mbizotëruese të çështjes, Gjykata çmon se shkeljet procedurale të konstatuara, në rastin konkret, përbëjnë shkelje me natyrë thelbësore, vërtetimi i të cilave ka shkaktuar pamundësinë e kërkuesit për të marrë pjesë në gjykim dhe për t'u mbrojtur. Me fjalë të tjera, ato kanë karakter të tillë që ka sjellë kufizimin e së drejtës për t'u dëgjuar, për t'u mbrojtur dhe të parimit të barazisë së armëve në gjykim për kërkuesin, gjykim i cili kishte interes të lartë për të, pasi lidhej drejtpërdrejt me kufizimin e së drejtës

kushtetuese të pronës, të fituar, sipas bindjes së tij, me vendim përfundimtar, në kushtet kur gjykata e apelit kishte dhënë vendim të favorshëm për të. Për rrjedhojë, Gjykata çmon se shkeljet e konstatuara kanë pasur ndikim të drejtpërdrejtë në procesin e zhvilluar në Gjykatën e Lartë, duke e bërë atë proces të parregullt në kuptimin kushtetues, ndaj pretendimi i kërkuessit është i bazuar.

B.2. Për cenimin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsytimit

44. Kërkuessi ka pretenduar se Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë nuk ka respektuar vendimin unifikues nr. 1/2009, sipas të cilit regjistrimi i veprimit juridik (kontratës) në regjistrat e pasurive të paluajtshme është i rëndësishëm për të tretët, pasi vetëm pas regjistrimit kontrata bëhet e njohur prej tyre dhe mund të kundërshtohet. Prona nuk ishte e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme në momentin kur iu shit shtetasit S.Z., ndaj prona nuk mund të tjetërsohej. Gjykata e Lartë ka arsyetuar në mënyrë të gabuar se fuqia detyruese e një vendimi unifikues lidhet me sentencën unifikuese dhe jo me argumentet e dhëna në funksion të saj. Nëse Gjykata e Lartë kishte për qëllim ndryshimin e praktikës unifikuese, duhej ta referonte çështjen për njësim. Edhe Gjykata në vendimin nr. 17/2010 ka vlerësuar se regjistrimi është një akt me rëndësi të posaçme në qarkullimin civil dhe fshirja e regjistrimit, ndonëse nuk e zhvesh plotësisht titullarin nga e drejta e pronësisë, e kufizon këtë të drejtë duke e bërë të pamundur disponimin e saj. Po kështu, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë i referohet në vendim vlerës juridike të regjistrit kadastral, i cili nuk është i saktë dhe përbën kontradiksion brenda vendimit, pasi, nga njëra anë, pranohet fakti se prona nuk ka qenë e regjistruar dhe, nga ana tjetër, i jepet vlerë regjistrit kadastral për të konfirmuar regjistrimin e sendit, i cili është një instrument ligjor i legjislacionit të para viteve '90. Gjithashtu, Kolegji Civil ka cituar në mënyrë të gabuar nenin 195 të KC-së, pasi në përmbajtjen e tij nuk parashikohet regjistrimi i pasurive të paluajtshme në “regjistrat publikë”, por në “regjistrat e pasurive të paluajtshme”. Gjatë gjykimit të çështjes nuk është ngritur në asnjë moment pretendimi se prona ka qenë e regjistruar në ndonjë regjistër publik. Regjistri i pasurive të paluajtshme është parashikuar në ligjin nr. 7843/1994, pra përpara lidhjes së kontratës së shitjes të datës 19.08.1996.

45. Subjekti i interesuar, Amalia Zerri, ka prapësuar se pretendimet e kërkuessit në drejtim të standardit të arsytimit të vendimit janë të pabazuara, pasi, në thelb, ato janë të natyrës ligjore dhe kanë të bëjnë me interpretimin dhe zbatimin e ligjit nga gjykatat, si dhe vlerësimin e provave për zgjidhjen e mosmarrëveshjes midis palëve në konflikt. Pretendimi se prona nuk ka qenë e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk është i vërtetë, pasi zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme kanë filluar të funksionojnë vetëm pas datës 31.12.2000 dhe neni 195 i KC-së parashikon regjistrimin në “regjistrat publikë”, i cili është

realizuar nga trashëgimlënësi Zerri. Për më tepër, pas ndryshimit të destinacionit të tokës nga tokë bujqësore në truall ndërtimi, aktet e marrjes së tokës në pronësi janë regjistruar edhe në regjistrat hipotekorë. Gjykata e Lartë është shprehur se gjykata e apelit nuk duhej të referohej në shembullin e përdorur nga Kolegjet e Bashkuara në vendimin unifikues nr. 1/2009, por duhej të analizonte sentencën unifikuese, t'i referohej nenit 195 të KC-së, si dhe të verifikonte se në cilat regjistra ishte regjistruar pasuria sipas legjislacionit të kohës. Edhe referimi i kërkuarit në vendimin nr. 17/2010 të Gjykatës është i pabazuar, pasi Gjykata e Lartë ka arsyetuar se Kolegjet e Bashkuara nuk e kanë përcaktuar si kusht për pavlefshmërinë e kontratës së tjetërsimit regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Po kështu, pretendimi se Gjykata e Lartë ka referuar në mënyrë të gabuar termin “regjistër kadastral” është i pabazuar, pasi në momentin kur është lidhur kontrata e datës 19.08.1996, regjistrimi i aktit të marrjes së trojeve në pronësi mund të bëhej vetëm në kadastrë, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 7501/1991. Ndërsa, duke iu referuar përmbajtjes së nenit 195 të KC-së, kërkuari ka kërkuar të investojë Gjykatën për interpretimin e këtij neni, çka është kompetencë e gjykatave të zakonshme dhe nuk bën pjesë në juridiksionin kushtetues. Gjithashtu, ky pretendim është haptazi i pabazuar, pasi referimi në nenin 195 të KC-së është në “regjistrat publikë” dhe jo në “regjistrat e pasurive të paluajtshme”, siç pretendohet nga kërkuari. Në dosjen gjyqësore gjenden të administruar aktet të cilat vërtetojnë se prona ka qenë e regjistruar në regjistrat e kadastrës.

46. Gjykata në jurisprudencën e saj ka vlerësuar se një nga elementet e procesit të rregullt ligjor, sipas nenit 42 të Kushtetutës, është edhe shqyrtimi i çështjes nga një gjykatë e caktuar me ligj. Në lidhje me gjykimin në Gjykatën e Lartë është theksuar se në ushtrimin e funksionit si gjykatë e ligjit, ajo gjykatë mund të vendosë për themelin e çështjes vetëm nëse mosmarrëveshja mund të zgjidhet në bazë të të njëjtave fakte e prova të vlerësuara nga gjyqtari i faktit dhe që përbëjnë bazën e vendimit në të cilin është bërë një interpretim i gabuar i ligjit. Kontrolli i saj duhet të fokusohet vetëm në drejtim të ligjshmërisë dhe bazueshmërisë së vendimeve të ankimuara, pra mbi mënyrën e zbatimit të ligjit nga gjykatat më të ulëta. Nëse Gjykata e Lartë vlerëson se provat e administruara nuk janë të mjaftueshme për arritjen e një konkluzioni apo se nevojitet kryerja e vlerësimeve të mëtejshme të tyre, ajo nuk mund të marrë kompetencat e gjykatës së faktit, por duhet ta kthejë çështjen për rishqyrtim, me qëllim plotësimin e këtyre të metave të vendimit, por në asnjë rast nuk mund ta zgjidhë vetë çështjen në themel duke rivlerësuar ndryshe faktet dhe provat e marra gjatë gjykimin në shkallët më të ulëta gjyqësore, pasi një veprim i tillë bie ndesh me parimin e gjykatës së caktuar me ligj (*shih vendimet nr. 15, datë 23.03.2023; nr. 44, datë 19.07.2016; nr. 36, datë 30.06.2014 të Gjykatës Kushtetuese*).

47. Gjithashtu, Gjykata në jurisprudencën e saj ka theksuar se e drejta për proces të rregullt ligjor përfshin edhe të drejtën për të pasur një vendim gjyqësor të arsyetuar, që i

garantohet individit nga nenet 42 dhe 142, pika 1, të Kushtetutës. Vendimi gjyqësor, në çdo rast, duhet të jetë logjik, i rregullt në formë, i qartë dhe jo kontradiktor në përmbajtje. Në tërësinë e tij ai duhet konsideruar si një unitet, në të cilin pjesët përbërëse janë të lidhura ngushtësisht mes tyre. Zbatimi i këtij standardi është vlerësuar nga Gjykata rast pas rasti, në varësi të rrethanave konkrete të çështjes, duke analizuar nëse vendimet gjyqësore të kundërshtuara e kanë përmbushur në mënyrë të mjaftueshme detyrimin për arsyetimin e vendimeve të tyre (*shih vendimet nr. 12, datë 15.03.2023; nr. 29, datë 01.11.2022 të Gjykatës Kushtetuese*).

48. Në rastin në shqyrtim, Gjykata vëren se gjykatat e faktit kanë arsyetuar në mënyrë diametralisht të kundërt në lidhje me vlefshmërinë e kontratës së vitit 1996 të lidhur midis Vahid Luzit, Besim Luzit dhe S.Z. Konkretisht, gjykata e shkallës së parë ka arsyetuar se kontrata e shitblerjes së datës 19.08.1996 i plotëson të gjitha kushtet për të qenë një veprim juridik i vlefshëm dhe bazuar në vendimin unifikues nr. 1/2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, pronësia për një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të kësaj pasurie; blerësi ose përfituesi i kësaj pasurie bëhet pronar i ligjshëm i saj në momentin e nënshkrimit të kontratës, duke fituar të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qenien e tij si pronar për këtë pasuri. Nisur nga fakti se momenti i fitimit të së drejtës së pronësisë për blerësin është në të njëjtën kohë humbje e së drejtës së pronësisë për shitësin, veprimet juridike të kryera nga persona që nuk kanë qenë pronarë janë absolutisht të pavlefshme.

49. Në të kundërt, gjykata e apelit ka arsyetuar se vendimi i gjykatës së rrethit është i pambështetur në prova dhe rrjedhë e zbatimit të gabuar të ligjit. Kontrata e datës 19.08.1996 midis paditësve në gjykim Vahid e Besim Luzit, me cilësinë e shitësit dhe trashëgimlënësit të paditësve S.Z., është bërë në një kohë që vetë pronarët e saj nuk e kishin kryer regjistrimin e pronës në ZVRPP. Ndërsa shitjet në favor të të paditurve të tjerë janë plotësisht të vlefshme, pasi jo vetëm që janë bërë pasi prona është regjistruar më parë në ZVRPP-në, Tiranë, por edhe se janë kryer në mënyrën dhe formën që parashikon ligji. Gjithashtu, edhe vetë paditësit në momentin që janë vënë në dijeni të veprimeve që po kryenin të paditurit për regjistrimin e kësaj prone, i janë drejtuar ZVRPP-së, Tiranë për të kryer regjistrimin e kontratës së tyre. Interpretimi i gjykatës së shkallës së parë ndaj vendimit unifikues nr. 1/2009 është i gabuar, pasi pronësia kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të pasurisë, por ky vendim u referohet kontratave të rregullta dhe jo atyre të regjistruara në kundërshtim me parashikimet ligjore.

50. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka konstatuar se qëndrimi i diferencuar i gjykatave më të ulëta buron nga mënyra e ndryshme e interpretimit të nenit 195 të KC-së, si dhe nga referimi në pjesë të ndryshme të vendimit unifikues nr.1/2009, duke iu dhënë këtyre pjesëve

fuqi të njëjtë detyruese dhe duke i zbatuar ato në mënyrë të veçantë, në funksion të zgjidhjes në themel të çështjes (*shih paragrafin 34 të vendimit të Gjykatës së Lartë*). Në vijim, Gjykata e Lartë ka pranuar se kontrata e vitit 1996 me shitës Vahid Luzin e Besim Luzin dhe blerës S.Z. është bërë në një kohë që vetë pronarët e saj nuk e kishin kryer regjistrimin e pronës në ZVRPP-në, Tiranë, por në regjistrin kadastral, i cili ka shërbyer si baza e të dhënave për tokat bujqësore gjatë fazës së kalimit në sistemin e ri të regjistrimit në bazë të ligjit nr. 7843/1994 (*shih paragrafët 31 dhe 39.2. të vendimit të Gjykatës së Lartë*). Gjithashtu, Gjykata e Lartë, bazuar në parashikimet e ligjit nr. 7501/1991, si dhe referuar faktit se trashëgimlënësi kishte ndërmarrë disa veprime për ndryshimin e destinacionit të tokës, ka arritur në përfundimin se toka bujqësore, objekt i kontratës së shitjes të vitit 1996, ka qenë e regjistruar në regjistrat kadastralë dhe ka ndjekur të gjitha procedurat për miratimin e ndryshimit të destinacionit të saj nga tokë bujqësore në tokë truall (*shih paragrafin 40.3. të vendimit të Gjykatës së Lartë*). Bazuar në këtë arsyetim, Gjykata e Lartë ka vendosur prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së shkallës së parë.

51. Nisur nga sa më sipër, Gjykata vëren se Gjykata e Lartë, në funksion të analizës së vlefshmërisë së kontratës së shitjes dhe kalimit të pronësisë të vitit 1996, i është referuar në arsyetim regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral dhe, në këtë këndvështrim, ka vlerësuar se prona objekt i kontratës ka qenë e regjistruar. Kështu, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, nisur nga interpretimi se formalitetin e nevojshëm që kërkohej për t'i dhënë publicitetin dhe bërjen të njohur tek të tretët aktit të fitimit të pronësisë mbi tokën bujqësore mund ta garantonte vetëm regjistri kadastral si regjistri i vetëm publik ku regjistrohej fillimisht toka bujqësore, bazuar në ligjin nr. 750/1991, ka arritur në përfundimin se titulli i pronësisë, AMTP-të me numër të regjistrimit të aktit 53 dhe 54, datë 07.05.1993, me të cilin të paditurit dispononin pronën objekt gjykimi, ka qenë i regjistruar në regjistrat kadastralë dhe për këtë tokë ka ndodhur ndryshimi i destinacionit vetëm pas konfirmimit dhe referimit në të dhënat e regjistrit kadastral (*shih paragrafët 39.3. dhe 40.4. të vendimit të Gjykatës së Lartë*). Për të arritur në këtë përfundim Gjykata e Lartë ka marrë në shqyrtim edhe provat të cilat provojnë kushtin pezullues të kontratës së shitjes së vitit 1996, përkatësisht: vendimin e KRRT-së, Tiranë për dhënien e sheshit të ndërtimit; shkresën drejtuar Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit për ndryshimin e destinacionit të tokës bujqësore; relacionin e përgjegjësit të seksionit të kadastrës, aktin e shitblerjes dhe faktin e miratimit të sheshit të ndërtimit, si dhe shkresën e ministrit të Bujqësisë dhe Ushqimit për përmbylljen e procesit të kalimit nga tokë bujqësore në truall (*shih paragrafin 40.2. të vendimit të Gjykatës së Lartë*).

52. Gjykata konstaton se gjatë procesit gjyqësor dy gjykatat më të ulëta, pavarësisht se përmendin provat e sipërcituara, nuk janë ndalur në analizën e vlerësimit të tyre. Evidentimi i tyre gjendet vetëm për të shpjeguar rrethanat e faktit të mosmarrëveshjes. Me fjalë të tjera,

provat e administruara nga palët nuk janë analizuar nga ato gjykata në kuptim të regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral. Edhe në vendimet e dy gjykatave më të ulëta nuk është arsyetuar nëse prona ka qenë e regjistruar në regjistrin kadastral. Ato edhe pse kanë analizuar çështjen e regjistrimit të pronës, kanë arsyetuar në drejtim të regjistrimit të saj në regjistrat e ZVRPP-së, Tiranë. Pra, asnjë prej gjykatave nuk ka argumentuar në lidhje me mënyrën se si kanë funksionuar regjistrat kadastrale ose ka vlerësuar provat në këtë drejtim.

53. Për sa më lart, Gjykata vlerëson se Kolegji Civil ka analizuar edhe një herë provat në drejtim të vlefshmërisë së kontratës së shitjes të vitit 1996, duke nxjerrë konkluzione të ndryshme mbi faktet e mosmarrëveshjes. Kjo do të thotë se Gjykata e Lartë gjatë procesit gjyqësor të kundërshtuar ka ripërcaktuar faktet e çështjes në lidhje me regjistrimin e pronës objekt të kontratës së shitjes, duke u shprehur për themelin e çështjes dhe duke bërë vlerësim të ndryshëm të provave mbi të cilat kishin gjykuar dy gjykatat më të ulëta. Duke bërë vlerësim të mëtejshëm të provave, Gjykata e Lartë ka zhvilluar një proces i cili nuk pajtohet me natyrën e gjykimit në atë gjykatë, çka jo vetëm cenon të drejtën e gjykimit nga një gjykatë e caktuar me ligj, por edhe të drejtën e pronës, si një e drejtë e ndërruar prej saj. Për pasojë, Gjykata vlerëson se pretendimi i kërkuarit për cenimin e së drejtës së pronës të lidhur me të drejtën për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj është i bazuar.

54. Nga ana tjetër, sikurse u evidentua më lart (*shih paragrafin 50 më sipër*), gjykatat e zakonshme janë bazuar në mënyra të ndryshme të interpretimit të nenit 195 të KC-së dhe të vendimit unifikues nr. 1/2009, ndërkohë që Gjykata e Lartë është shprehur se fuqia detyruese e një vendimi unifikues lidhet me sentencën e tij unifikuese dhe jo me argumentet e tjera të dhëna në funksion të formulimit të saj. Duke vlerësuar se regjistrimi i pasurive të paluajtshme është konsideruar si një akt me një rëndësi të posaçme në qarkullimin civil, përmes të cilit synohet përmbushja e interesit më të lartë të publikut dhe garantimi i parimit kushtetues të sigurisë juridike në qarkullimin civil (*shih vendimin nr. 17, datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese*), Gjykata çmon se, në ushtrim të kompetencës si gjykatë e ligjit, i përket Gjykatës së Lartë detyra për të vlerësuar nëse është rasti për të rivënë në diskutim qëndrimin e saj në lidhje me vlerën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

55. Në përfundim, Gjykata vlerëson se pretendimet e kërkuarit janë të bazuara, sipas arsyetimit të mësipërm të këtij vendimi, ndaj kërkesa duhet të pranohet.

PËR KËTO ARSYE,

Gjykata Kushtetuese, në mbështetje të neneve 131, pika 1, shkronja “f” dhe 134, pika 1, shkronja “i”, të Kushtetutës, si dhe neneve 71 dhe 72 të ligjit nr. 8577, datë 10.02.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, me shumicë votash,

V E N D O S I:

1. Pranimin e kërkesës.
2. Shfuqizimin e vendimit nr. 00-2022-2857 (455), datë 09.11.2022 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.
3. Dërgimin e çështjes për rishqyrtim në Gjykatën e Lartë.

Ky vendim është përfundimtar dhe hyn në fuqi ditën e botimit në Fletoren Zyrtare.

Marrë më 09.11.2023

Shpallur më 12.12.2023

MENDIM PAKICE

1. Në gjykimin kushtetues të çështjes që i përket kërkesit Arti Elezaj, me objekt: *“Shfuqizimi i vendimit nr. 00-2022-2857 (455), datë 09.11.2022 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë”*, jam kundër qëndrimit të shumicës për pranimin e kërkesës, pasi vlerësoj se kërkesa duhej të ishte rrëzuar. Në mbështetje të nenit 132, pika 3, të Kushtetutës dhe nenit 72, pika 8, të ligjit nr. 8577/2000, që parashikojnë publikimin e mendimit të pakicës së bashku me vendimin përfundimtar të Gjykatës, parashtroj në vijim argumentet që mbështesin qëndrimin kundër.

2. Nga shqyrtimi kushtetues i çështjes rezulton se subjektet e interesuara Vahid dhe Besim Luzi kanë fituar të drejtën e pronësisë mbi dy parcela toke bujqësore në bazë të ligjit nr. 7501/1991. Këto dy parcela ata i kanë shitur dy herë: në datën 19.08.1996 ia kanë shitur trashëgimlënësit të subjekteve të tjera të interesuara Juljana Zerri, Amalia Zerri dhe Leandro Zerri, ndërsa në datën 21.03.2005 ia kanë shitur subjektit tjetër të interesuar Vero Ruçi. Mbi bazën e dy shitjeve të mëtejshme, dy parcelat që iu shitën subjektit të interesuar Ruçi kanë kaluar në pronësinë e kërkesit në datën 09.11.2005. Për shitjen e dytë, përfaqësuesi i posaçëm i subjekteve të interesuara Luzi është deklaruar fajtor për veprën penale të mashtrimit me vendim gjyqësor përfundimtar të vitit 2010. Subjektet e interesuara Zerri, që ishin blerësit e parë të parcelave, kanë ngritur padi në gjykatë, duke kërkuar nga subjektet e interesuara Luzi dhe kërkesi njohjen e së drejtës së pronësisë dhe pavlefshmërinë e kontratave të shitjes për herë të dytë të parcelave. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr. 2738, datë 19.06.2014, ka vendosur pranimin pjesërisht të padisë, ndërsa Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr. 5211, datë 13.05.2013, e ka ndryshuar vendimin, duke rrëzuar padinë. Mbi

rekursin e subjekteve të interesuara Zerri, Gjykata e Lartë ka vendosur prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së shkallës së parë.

3. Në vijim, kërkuesi ka paraqitur ankim kushtetues individual, duke pretenduar se vendimi i Gjykatës së Lartë ka cenuar parimin e sigurisë juridike të lidhur me të drejtën e pronës, të drejtën e mbrojtjes dhe standardin e arsyetimit të vendimit. Këto pretendime, bazuar në thelbin e pretendimeve, shumica ka vlerësuar t'i analizojë në këndvështrim të neneve 41 dhe 42 të Kushtetutës, duke verifikuar nëse procesi që ka vendosur për të drejtën e pronës ka respektuar të drejtën e mbrojtjes, si dhe të drejtën për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsyetimit.

4. Në parantezë, theksoj se ndaj të njëjtin qëndrim me shumicën për standardet kushtetuese të zbatueshme (*shih paragrafët 33, 34, 46 dhe 47 të vendimit*), por nuk pajtohem me të për mënyrën e aplikimit të tyre në raport me rrethanat e çështjes në shqyrtim. Në themel, shumica ka vlerësuar se kërkuesit i është cenuar e drejta për t'u njoftuar dhe mbrojtur efektivisht, pasi rekursi është njoftuar vetëm me shpallje publike, ndërsa nuk i është njoftuar as atij dhe as përfaqësuesit të tij. Vetëm njoftimi i datës së seancës nuk mund të riparojë efektet e mosnjoftimit të rekursit, ndaj shkelja e rregullave të njoftimit ka natyrë thelbësore. Po ashtu, sipas shumicës, për shkak se rekursi është marrë në shqyrtim pas 8 vjetësh, kërkuesit i janë cenuar pritshmëritë e ligjshme për gëzimin e qetë të pronës (*shih paragrafët 41 dhe 42 të vendimit*).

5. Në ndryshim nga shumica, vlerësoj se për shkak ligji kërkuesi konsiderohet i njoftuar rregullisht për rekursin dhe kohën e shqyrtimit të tij nga Gjykata e Lartë, ndaj e drejta e tij për mbrojtje efektive nuk rezulton t'i jetë cenuar. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ia ka njoftuar me shpallje publike rekursin, pasi ka konstatuar prej shërbimit postar se kërkuesi ishte larguar nga vendbanimi i tij. Në përputhje me ligjin e kohës (*shih nenin 133 të KPC-së sipas përmbajtjes në vitin 2014*), njoftimi me shpallje publike kryhej në rastet kur individi “nuk kishte vendbanim, vendqëndrim ose banesë të përkohshme në Republikën e Shqipërisë ose nuk kishte zgjedhur një banesë apo nuk kishte caktuar një përfaqësues të tij”. Siç konstatohet lehtësisht nga interpretimi gjuhësor i lidhëzave “ose” dhe “apo” në tekstin e ligjit, njoftimi i përfaqësuesit ishte një prej premisave alternative të njoftimit me shpallje. Me fjalë të tjera, njoftimi me shpallje nuk kishte si premisë të domosdoshme shterimin e njoftimit të përfaqësuesit të kërkuesit, por mjaftonte të vërtetohej se individi nuk kishte vendbanim, vendqëndrim ose banesë të përkohshme në Shqipëri.

6. Në këtë pikë duhet theksuar se çështja e vlefshmërisë së njoftimit të akteve *prima facie* përbën çështje fakti dhe zbatimi të ligjit, që, si rregull, bën pjesë në juridiksionin e gjykatave të zakonshme. Kjo do të thotë se Gjykata duhet të ndërhyjë kur procesi i përcaktimit të fakteve dhe interpretimit të ligjit është arbitrar, që sjell si pasojë cenimin e të drejtave

kushtetuese të kërkuarit. Në rastin konkret nuk rezulton një gjë e tillë, pasi mënyra se si administrata gjyqësore ka vepruar me njoftimin e kërkuarit për rekursin dhe zbatimin e ligjit për njoftimet, e verifikuar dhe e konfirmuar më pas gjatë gjykimit nga Gjykata e Lartë, nuk rezulton të ketë qenë haptazi e paarsyeshme.

7. Po kështu, përfaqësuesi i kërkuarit ka marrë njoftim në vitin 2022 për revokimin e vendimit për shqyrtimin e çështjes në seancë gjyqësore, si dhe për mundësinë e paraqitjes së prapësimeve ndaj rekursit. Koha e shqyrtimit të rekursit është njoftuar me shpallje në faqen zyrtare të Gjykatës së Lartë dhe në ambientet fizike të saj dy herë, për shkak të shtyrjes së seancës. Nuk rezulton që ai ose mbrojtësi i tij t'u jetë përgjigjur këtyre njoftimeve me kërkesa për pavlefshmëri njoftimi, për dhënie kohe për t'u njohur me aktet ose me prapësime ndaj rekursit të paraqitur.

8. Nga sa më lart, mënyra e njoftimit të kërkuarit nuk e ka vendosur atë në pozitë të pafavorshme, për më tepër kur për shqyrtimin e çështjes në dhomën e këshillimit në Gjykatën e Lartë ka marrë dijeni rregullisht mbrojtësi i tij. Për rrjedhojë, është i pabazuar pretendimi për cenimin e së drejtës së mbrojtjes efektive.

9. Shumica ka vlerësuar se është i bazuar edhe pretendimi tjetër i kërkuarit për cenimin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit, me argumentin se ndonëse gjykatat e faktit nuk kanë vlerësuar provat në drejtim të regjistrimit të parcelave në ZVRPP, Gjykata e Lartë i ka analizuar edhe një herë provat dhe ka ripërcaktuar faktet e çështjes, duke cenuar në këtë mënyrë edhe të drejtën e pronës. Po ashtu, shumica ka evidentuar se Gjykatës së Lartë i përket detyra për të vlerësuar nëse është rasti për të rivënë në diskutim qëndrimin e saj në lidhje me vlerën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (*shih paragrafët 52-54 të vendimit*).

10. Nuk pajtohem me qëndrimin e shumicës as në lidhje me këtë pretendim, pasi vlerësoj se Gjykata e Lartë ka vepruar brenda rolit dhe funksionit të saj kushtetues për interpretimin e ligjit. Vendimi shpjegon në mënyrë të zgjeruar kuptimin e ligjit të kohës për lidhjen e kontratës dhe të vendimit unifikues nr. 1/2009, duke dhënë të gjitha argumentet përse midis dy vendimeve të gjykatave të faktit, që ishin diametralisht të kundërta në zbatimin e ligjit, duhej lënë në fuqi ai i gjykatës së shkallës së parë. Interpretimi i ligjit dhe vendimit unifikues nga Gjykata e Lartë nuk rezulton të jetë arbitrar apo haptazi i paarsyeshëm në kuptimin kushtetues, që të cenojë drejtësinë e procesit të rregullt ligjor. Po ashtu, rrjedha logjike e vendimit rezulton e kuptueshme, pjesët e vendimit nuk kanë kontradikta me njëra-tjetrën, argumentet e pjesës hyrëse janë të lidhura logjikisht me pjesën arsyetuese dhe atë urdhëruese.

11. Arsyetimi i Gjykatës së Lartë për regjistrin kadastral i shërben qartësisht argumentit të saj për vlerën e kontratës së shitjes dhe kohën e kalimit të pronësisë nga shitësi te blerësi. Me fjalë të tjera, ajo pjesë e arsytimit që nga shumica është vlerësuar se është në tejkalim të

kompetencës së Gjykatës së Lartë, në të vërtetë ka të bëjë me shpjegimin e kuptimit të ligjit në kontekstin e rrethanave të çështjes konkrete. Për shkak të natyrës konkrete që ka gjykimi që zhvillojnë gjykatat e juridiksionit të zakonshëm, është pothuajse e pamundur të imagjinohet që Gjykata e Lartë të interpretojë ligjin në një çështje konkrete pa iu referuar fakteve të provuara gjyqësisht. Një interpretim i ligjit i palidhur me faktet konkrete ose abstrakt dhe i larguar prej fakteve nuk pajtohet me gjykimin konkret, pasi, në thelb, nuk i shërben zgjidhjes së mosmarrëveshjes konkrete, por shkencës së të drejtës.

12. Për sa më lart, vlerësoj se edhe pretendimi i kërkuarit për cenimin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsyetimit është i pabazuar.

13. Në përfundim, unë gjyqtarja në pakicë çmoj se pretendimet e kërkuarit në tërësi janë të pabazuara, prandaj duhej të ishte vendosur rrëzimi i kërkesës.

Anëtare: Marsida Xhaferllari