

Vendim nr. 24, datë 04.03.2026

(V-24/26)

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, e përbërë nga: Fiona Papajorgji, Kryetare Sonila Bejtja, Sandër Beci, Ilir Toska, Genti Ibrahim, Marjana Semini, Marsida Xhaferllari, me sekretare Farisja Idrizaj, në datën 04.03.2026 mori në shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve çështjen nr. 13 (B) 2025 të Regjistrimit Themeltar, që u përket:

KËRKUESE: **BANKA KOMBËTARE TREGTARE**, përfaqësuar nga administratori Ndue Maluta.

SUBJEKTE TË INTERESUARA:

ERJON KASMI, në mungesë.

SHOQËRIA “DINI 2009” SH.P.K., në mungesë.

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS, DREJTORIA VENDORE TIRANË, në mungesë.

OBJEKTI: Shfuqizimi i vendimeve nr. 11950, datë 15.12.2014 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; nr. 1624, datë 01.07.2016 të Gjykatës së Apelit Tiranë; nr. 00-2024-4563, datë 13.11.2024 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshme me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.

BAZA LIGJORE: Nenet 15, pika 1, 16, pika 2, 17, 41, 42, 131, pika 1, shkronja “f” dhe 134, pikat 1, shkronja “i” e 2, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë (*Kushtetuta*); neni 6 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (*KEDNJ*); nenet 27-31 dhe 71/a të ligjit nr. 8577, datë 10.02.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar (*Ligji Organik i Gjykatës*).

GJYKATA KUSHTETUESE,

pasi dëgjo i relatorin e çështjes Marsida Xhaferllari, mori në shqyrtim pretendimet me shkrim të kërkueses, Bankës Kombëtare Tregtare (*kërkuesja*), e cila ka kërkuar pranimin e

kërkesës, konstatoi mungesën e prapësimeve me shkrim të subjekteve të interesuara, Erjon Kasmi, shoqëria “Dini 2009” sh.p.k. (*shoqëria ndërtuese*), Agjencia Shtetërore e Kadastrës (*ASHK*) (Drejtoria Vendore Tiranë), si dhe diskutoi çështjen në tërësi,

V Ë R E N:

I

Rrethanat e çështjes

1. Në datën 22.09.2010 subjekti i interesuar, shoqëria ndërtuese, ka lidhur kontratë porosie për ndërtimin e një apartamenti me sipërfaqe 111.4 m² në fshatin Linzë, lagjja “Qesarakë”, Tiranë në favor të subjektit tjetër të interesuar Erjon Kasmi, kundrejt vlerës 33.420 euro. Sipas kontratës, shoqëria ndërtuese garantonte se dispononte personelin e duhur, materialet, mjetet dhe teknologjinë e nevojshme për ndërtimin e godinës (*neni 6, pika 4.1*), pronësia mbi apartamentin do të fitohej nga porositësi pas përfundimit të godinës dhe regjistrimit të saj në Zyrën Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (*ZVRPP*) Tiranë, ndërsa kalimi i pronësisë së apartamentit, aksesorëve e ambienteve të përbashkëta do të bëhej përmes kontratës së shitjes që do të nënshkruhej nga të dyja palët (*neni 3, paragrafi i parë*). Po sipas kontratës, dorëzimi i apartamentit do të bëhej brenda muajit prill 2012 (*neni 3, paragrafi i dytë*). Për përmbushjen e kontratës së porosisë, subjekti i interesuar Erjon Kasmi ka paguar me para në dorë shumën 15.000 euro, ndërsa pjesën tjetër 18.420 euro e ka paguar përmes kredisë bankare të datës 21.10.2010, të marrë nga kërkuesja BKT.

2. Me përfundimin e karabinasë, shoqëria ndërtuese e ka regjistruar në ZVRPP, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar (*Ligji për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme*), në fuqi në kohën e kryerjes së veprimit.

3. Në datën 12.12.2011 shoqëria ndërtuese ka lidhur me kërkuesen kontratat e kredisë bankare dhe hipotekimit, përmes të cilave ajo ka marrë kredi bankare në shumën 14.000.000 lekë, duke lënë si kolateral edhe disa kate të godinës së banimit, përfshirë apartamentin e porositur nga subjekti i interesuar Erjon Kasmi. Kontrata e hipotekimit është regjistruar gjithashtu në ZVRPP.

4. Kredia bankare nuk është shlyer nga shoqëria ndërtuese, ndaj kërkuesja i është drejtuar gjykatës për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit të saj. Kërkesa është pranuar me vendimin nr. 797 akti, datë 05.03.2014 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë. Kjo e fundit, me vendimin e datës 04.07.2014, ka vendosur pranimin e kërkesës së subjektit të interesuar, Erjon Kasmi, për sigurimin e padisë, duke pezulluar ekzekutimin e kontratës së kredisë bankare të lidhur mes shoqërisë ndërtuese dhe kërkueses, për sa i takon apartamentit të tij.

5. Në datën 26.02.2014 subjekti i interesuar, Erjon Kasmi, i është drejtuar ZVRPP-së me kërkesë për regjistrimin e kontratës së porosisë. Me shkresën e datës 20.03.2014, ZVRPP-ja e ka informuar se pjesa e godinës së ndërtimit, ku përfshihej edhe apartamenti objekt i kontratës së porosisë, ishte regjistruar prej saj në hipotekë si karabina më 24.10.2011 dhe më 15.12.2011 për të ishte vendosur inskript në favor të kërkueses. Në këto rrethana, subjekti i interesuar ka ngritur padi në gjykatë, me objekt konstatimin e pavlefshmërisë absolute të kontratës së hipotekimit për pjesën e tij takuese me sipërfaqe 111.4 m², fshirjen e inskriptit të bërë nga ZVRPP-ja në favor të kërkueses për apartamentin e tij, detyrimin e ZVRPP-së të regjistronte në regjistrin e karabinave kontratën e porosisë të lidhur mes tij e shoqërisë ndërtuese, si dhe detyrimin e kërkueses dhe ZVRPP-së të pushonin cenimin e të drejtave të fituara përmes kontratës së datës 22.09.2010 për apartamentin në fjalë.

6. Në përfundim të gjykimit, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr. 11950, datë 15.12.2014, ka vendosur pranimin e padisë për të gjitha kërkimet dhe ka lëshuar edhe urdhrin e ekzekutimit, me arsyetimin se subjekti i interesuar, Erjon Kasmi, kishte përmbushur detyrimet e kontratës së porosisë dhe ishte posedues i ligjshëm i apartamentit. Kundër vendimit kanë paraqitur ankim kërkuesja dhe ZVRPP-ja.

7. Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr. 1624, datë 01.07.2016, ka vendosur lënien në fuqi të vendimit, me arsyetim të ndryshëm. Sipas asaj gjykate, kontrata e lidhur mes subjektit të interesuar, Erjon Kasmi, e shoqërisë ndërtuese, pavarësisht emrit që mbante, përbënte kontratë për shitjen e sendit të ardhshëm, e cila rregullohej nga neni 705 i Kodit Civil (KC). Në kushtet e pagesës së çmimit të plotë dhe posedimit të apartamentit të përfunduar, çka vërtetohej edhe nga librezja e energjisë elektrike, shoqëria ndërtuese nuk kishte asnjë të drejtë të vendoste në hipotekë një send që nuk ishte në pronësi të saj, ndaj pretendimi i subjektit të interesuar Erjon Kasmi për pushimin e cenimit të sendit ishte i bazuar. Kundër këtij vendimi kërkuesja ka paraqitur rekurs.

8. Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2024-4563, datë 13.11.2024, ka vendosur mospranimin e rekursit, me arsyetimin se shkaqet e ngritura nuk parashikoheshin nga ligji.

9. Në datën 02.04.2025 kërkuesja i është drejtuar Gjykatës Kushtetuese (*Gjykata*) me ankim kushtetues individual, i cili, pas plotësimit, sipas parashikimeve të nenit 27 të Ligjit Organik të Gjykatës, është regjistruar në datën 11.04.2025. Në datën 20.05.2025 Kolegji i Gjykatës ka vendosur kalimin e çështjes për shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve.

II

Pretendimet në Gjykatën Kushtetuese

10. **Kërkuesja**, në mënyrë të përmbledhur, ka pretenduar se nga vendimet gjyqësore të kundërshtuara i janë cenuar:

10.1. *E drejta për proces të rregullt ligjor*, e garantuar nga neni 42 i Kushtetutës, në aspektet e mëposhtme:

10.1.1. *Parimi i sigurisë juridike*, pasi në kohën e shqyrtimit të çështjes nga gjykata e apelit dhe Gjykata e Lartë, ajo kishte fituar pronësinë mbi apartamentin me anë të procedurave përmbartimore për ekzekutimin e detyrueshëm të kredisë së pashlyer të shoqërisë ndërtuese.

10.1.2. *Standardi i arsytimit të vendimit gjyqësor*, pasi në vlerësimin e pavlefshmërisë absolute të kontratës së hipotekimit gjykatat e zakonshme kanë interpretuar dhe zbatuar ligjin në mënyrë të gabuar. Arsyetimi i tyre i ka cenuar edhe *parimin e paanshmërisë së gjykatës* dhe *barazisë së armëve në proces*. Gjykata e Lartë ka vendosur mospranimin e rekursit pa u dhënë përgjigje të arsyetuar pretendimeve të kërkueses.

10.2. *E drejta e pronës*, e garantuar nga neni 41 i Kushtetutës dhe neni 1 i Protokollit nr. 1 të KEDNJ-së, pasi ajo është shpronësuar *de facto* pa shpërblim, çka i ka sjellë dëm të madh financiar. Kontrata e porosisë nuk përbën mënyrë të fitimit të pronësisë dhe veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendit të paluajtshëm dhe të drejtave reale mbi të është i vlefshëm kur sendi regjistrohet, sipas nenit 83 të KC-së, ndaj subjekti i interesuar nuk e ka fituar pronësinë rregullisht. Ndërsa kërkuesja e ka fituar titullin e pronësisë sipas ligjit, pasi kontrata e hipotekës është nënshkruar nga pronari i sendit të vendosur në hipotekë dhe është regjistruar në ASHK. Kufizimi i së drejtës së saj të pronës është bërë në cenim të nenit 17 të Kushtetutës, pasi nuk ekzistonte një interes publik ose një e drejtë e porositësit të apartamentit që duhej të mbrohej.

11. *Subjektet e interesuara, Erjon Kasmi, shoqëria “Dini 2009” sh.p.k dhe ASHK-ja, Drejtoria Vendore Tiranë*, nuk kanë paraqitur prapësime me shkrim, edhe pse janë njoftuar.

III

Vlerësimi i Gjykatës Kushtetuese

A. *Për legjitimitimin e kërkueses*

12. Çështja e legjitimitimit (*locus standi*) është 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 Organik të Gjykatës, çdo person juridik, subjekt i së drejtës private mund të vërë në lëvizje Gjykatën për gjykimin përfundimtar të ankesave kundër çdo vendimi gjyqësor që cenon të drejtat dhe liritë themelore të garantuara në Kushtetutë. Ankimi kushtetues individual, në çdo rast, duhet të plotësojë edhe kriteret kumulative të nenit 71/a të Ligjit Organik të Gjykatës, që lidhen me shterimin e mjeteve juridike efektive, afatin e paraqitjes së kërkesës, pasojat negative të pësuar në mënyrë të drejtpërdrejtë e reale, mundësinë për rivendosjen e së drejtës së shkelur.

13. Kërkesja, si person juridik i së drejtës private, legjitimohet *ratione personae*, bazuar në nenet 131, pika 1, shkronja “f”, 134, pika 1, shkronja “i”, dhe 16 të Kushtetutës, pasi thelbi i të drejtave kushtetuese që ajo pretendon se i janë cenuar (e drejta për proces të rregullt dhe ajo e pronës) përputhen me qëllimet e përgjithshme të veprimtarisë tregtare të saj. Ajo ka qenë palë në procesin gjyqësor të kundërshtuar, ku është vendosur për të drejtën e saj të pronësisë, ndaj justifikon interesin në çështjen e parashtruar.

14. Për sa i përket kriterit të *shterimit të mjeteve juridike efektive*, në jurisprudencën e vazhdueshme të saj Gjykata ka theksuar se sipas nenit 131, pika 1, shkronja “f”, të Kushtetutës, ky rregull nënkupton jo vetëm që individi t’u jetë drejtuar të gjitha instancave të zakonshme gjyqësore, por edhe vetë pretendimet t’i ketë paraqitur më parë në këto instanca, të paktën në substancë, duke respektuar kërkesat formale dhe afatet e parashikuara në ligjin procedural (*shih vendimet nr. 3, datë 21.01.2025; nr. 67, datë 03.10.2024; nr. 14, datë 21.06.2022 të Gjykatës Kushtetuese*).

15. Në rastin konkret, Gjykata vëren se në ankimin kushtetues individual kërkesja ka pretenduar cenimin e së drejtës për proces të rregullt ligjor në drejtim të parimit të paanshmërisë së gjykatës dhe parimit të barazisë së armëve, pa i parashtruar ato më parë në gjykatat e juridiksionit të zakonshëm. Në kushtet kur kërkesja nuk ka shteruar mjetet juridike efektive në dispozicion për këto pretendime, Gjykata vlerëson se ato nuk mund të merren në shqyrtim. Ndërsa për sa u përket pretendimeve të tjera, Gjykata vëren se kërkesja i ka ngritur më parë në formë e substancë në gjykatat e zakonshme, duke shteruar mjetet juridike efektive në lidhje me to, në kuptim të nenit 131, pika 1, shkronja “f”, të Kushtetutës.

16. Kërkesja legjitimohet edhe *ratione temporis*, në kuptim të nenit 71/a, pika 1, shkronja “b”, të Ligjit Organik të Gjykatës, pasi vendimi i Gjykatës së Lartë, që ka përmbyllur procesin gjyqësor, është dhënë në datën 13.11.2024 dhe i është komunikuar kërkueses në datën 08.01.2025, ndërsa ankimi kushtetues është paraqitur në datën 02.04.2025, pra brenda afatit ligjor 4-mujor.

17. Në drejtim të legjitimitetit *ratione materiae*, kërkesja ka pretenduar cenimin e së drejtës për proces të rregullt ligjor (në aspektet e parimit të sigurisë juridike e standardit të

arsyetimit të vendimit gjyqësor) dhe së drejtës së pronës, të garantuara nga nenet 42 dhe 41 të Kushtetutës, me argumentin se gjykatat e zakonshme kanë interpretuar ligjin në mënyrë të tillë, që i kanë asaj hequr të drejtën e pronësisë mbi apartamentin, që e kishte fituar për shkak të mosshlyerjes së kredisë bankare që i kishte dhënë shoqërisë ndërtuese.

18. Kërkesja e ka paraqitur pretendimin për cenimin e së drejtës së pronës sipas nenit 41 të Kushtetutës, me argumentin e humbjes të së drejtës së pronësisë, si rezultat i pavlefshmërisë absolute të hipotekës mbi apartamentin që garantonte kredinë bankare. Gjykata, duke mbajtur në konsideratë se argumenti lidhet në thelb me interpretimin e ligjit material civil nga gjykatat e zakonshme në procesin gjyqësor të zhvilluar ndaj kërkeses, çmon ta analizojë çështjen e paraqitur në këndvështrim të nenit 42 të Kushtetutës, sipas të cilit 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. Në vlerësimin e së drejtës së pronës së kërkeses, Gjykata eidenton se prona përfshin çdo posedim të sendeve ose të të drejtave të tjera materiale pasurore, të fituara në përputhje me ligjin (*shih vendimet nr. 7, datë 25.03.2025; nr. 31, datë 18.04.2024; nr. 53, datë 31.10.2023 të Gjykatës Kushtetuese*). Në jurisprudencën kushtetuese është pohuar se përfshihen në konceptin kushtetues të pronës private kamata ligjore e aktit të dhënies së kredisë bankare (*shih vendimin nr. 30, datë 02.11.2022 të Gjykatës Kushtetuese*) dhe vlera e interesit bankar (*vendimi nr. 5, datë 13.02.2024 të Gjykatës Kushtetuese*). Me të njëjtin arsyetim, Gjykata çmon se edhe kredia bankare dhe mjetet garantuese të saj, siç është hipoteka, përfshihen në konceptin kushtetues të pronës, për sa kohë ato respektivisht përcaktojnë detyrime monetare dhe sigurojnë shlyerjen e tyre.

19. Për sa më lart, për të përcaktuar nëse kërkeses i është cenuar e drejta e pronës, është e rëndësishme të analizohet në themel nëse procesi gjyqësor, në të cilin janë dhënë vendimet që kundërshtohen nga kërkesja, ka përmbushur standardet e procesit të rregullt në këndvështrim të standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor.

B. Për themelin e pretendimeve

B.1. Për cenimin e standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor

20. Kërkesja ka pretenduar se gjykatat kanë interpretuar në mënyrë të gabuar dispozitat ligjore për pavlefshmërinë absolute të kontratës së hipotekës, pasi kontrata e porosisë nuk përbën mënyrë të fitimit të titullit të pronësisë. Ato nuk kanë marrë parasysh faktin se titulli i pronësisë së saj për pasurinë në fjalë është fituar sipas ligjit, përmes procedurave përmbaremore për ekzekutimin e detyrueshëm të kredisë së pashlyer të shoqërisë ndërtuese, mbi bazën e të cilave pasuria objekt gjykimi është regjistruar në ASHK në emër të saj. Sipas kërkeses, arsyetimi i gjykatave ka çuar në shpronësimin e saj *de facto* dhe pa shpërblim. E

drejta e pronës i është kufizuar kërkueses në shkelje të nenit 17 të Kushtetutës, pasi nuk ekziston një interes publik ose një e drejtë e porositësit të apartamentit që duhej të mbrohej. Gjykata e Lartë nuk u ka dhënë përgjigje pretendimeve të saj në këtë drejtim.

21. Gjykata ka pohuar se është detyrë e gjykatave të juridiksionit të zakonshëm të vlerësojnë faktet dhe provat e administruara, si dhe të interpretojnë ligjin për qëllim të procesit gjyqësor që ato zhvillojnë, ndërsa detyra e saj (Gjykatës) është të vlerësojë nëse gjatë procesit gjyqësor ka pasur shkelje të të drejtave kushtetuese, si dhe nëse zbatimi i ligjit ka qenë eventualisht arbitrar, në kuptimin që të bjerë ndesh haptazi me konceptin e gjykimit të drejtë të përcaktuar në nenin 42 të Kushtetutës (*shih vendimet nr. 48, datë 22.09.2025; nr. 3, datë 23.02.2016; nr. 42, datë 07.07.2014 të Gjykatës Kushtetuese*). Gjykata nuk vepron si shkallë e katërt gjykimi, por ndërhyr atëherë kur gabimi ligjor ose faktik nga gjykatat e juridiksionit të zakonshëm është aq i dukshëm, sa një gjykatë e kujdesshme nuk mund ta kishte bërë ndonjëherë ose është i tillë që gjykimin e bën të padrejtë (*shih vendimet nr. 63, datë 23.10.2025; nr. 33, datë 14.11.2022; nr. 3, datë 23.02.2016 të Gjykatës Kushtetuese*). Në këto raste, për të mos vënë në dyshim të drejtën e gjykatave të zakonshme për të interpretuar ligjin për qëllim të procesit gjyqësor që ato zhvillojnë, Gjykata kufizohet vetëm në identifikimin e gabimeve të dukshme, të cilat shkojnë përtej pretendimeve për interpretim të gabuar të ligjit dhe që cenojnë gjykimin e drejtë (*shih vendimin nr. 11, datë 11.02.2026 të Gjykatës Kushtetuese*).

22. Elementi thelbësor i një vendimi të drejtë është arsyetimi, i cili u tregon palëve se ato janë dëgjuar, si dhe u jep mundësinë atyre ta kundërshtojnë atë. Detyrimi për arsyetim ndryshon në varësi të rrethanave të çështjes konkrete dhe natyrës së vendimit (*shih vendimet nr. 21, datë 26.09.2022; nr. 6, datë 16.02.2021; nr. 79, datë 14.12.2017 të Gjykatës Kushtetuese*). Arsyetimi i kufizuar i vendimeve të mospranimit të rekursit nga Gjykata e Lartë nuk cenon standardin kushtetues të arsyetimit, përderisa në thelb shpreh shkaqet e mospranimit të rekursit nga ana e kolegjeve të saj gjatë shqyrtimit paraprak të tij në dhomën e këshillimit (*shih vendimet nr. 10, datë 07.03.2023; nr. 21, datë 16.04.2015; nr. 37, datë 19.09.2011 të Gjykatës Kushtetuese*).

23. Në kushtet kur kërkuesja kundërshton mënyrën e interpretimit të ligjit nga gjykatat e zakonshme, Gjykata evidenton se KC-ja parashikon se kontrata e hipotekës është veprim juridik absolutisht i pavlefshëm kur i kalon kreditorit të drejtën reale të hipotekës mbi një send, për të cilin nuk ka të drejtën e pronësisë, sepse është në kundërshtim me dispozitat urdhëruese të ligjit (*nenet 92/a, 663, 141, 143, 149, 162, 560, 562, 566 dhe 572*). Gjithashtu, KC-ja ka përcaktuar se kontrata e shitjes është një ndër mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sendin e paluajtshëm (*neni 705*). Shitja mund të ketë si objekt edhe fitimin në të ardhmen të një sendi ose të drejte, për të cilat fitimi i pronësisë bëhet sapo sendi ose e drejta pranohet se ekzistojnë

(neni 706). Veprimet juridike për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to janë të vlefshme vetëm kur bëhen me akt noterial dhe regjistrohen (neni 83). Kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejtat e pronësisë mbi sendet e paluajtshme duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme (neni 193, shkronja "b"). Ndërkohë, Ligji për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme, sipas përmbajtjes në kohën e lidhjes së kontratës së hipotekimit të apartamentit në favor të kërkueses, ka parashikuar regjistrimin e përkohshëm të karabinasë dhe regjistrimin e hipotekave. Regjistrimi është i vlefshëm deri në përfundimin e objektit, për efekt të kreditimit të investitorit ose regjistrimin e kontratave paraprake (neni 41/a).

24. Sipas jurisprudencës unifikuese të Gjykatës së Lartë, e drejta e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të pasurisë. Blerësi ose përfituesi i pasurisë bëhet pronar i ligjshëm në momentin e nënshkrimit të kontratës, duke fituar edhe të gjitha të drejtat dhe detyrimet që lidhen me qenien e tij si pronar mbi këtë pasuri. Mosregjistrimi i kontratës së tjetërsimit të pasurive të paluajtshme në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme nuk cenon vlefshmërinë e veprimit juridik dhe nuk e bën atë absolutisht të pavlefshëm. Regjistrimi ose transkriptimi i një veprimi juridik nuk është një element i vlefshmërisë së tij (kontratës), por mosregjistrimi nuk i jep mundësinë blerësit që të tjetërsojë pronën tek të tretët (*shih vendimin unifikues nr. 1, datë 06.01.2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë*).

25. Duke mbajtur në konsideratë sa më sipër, Gjykata do të analizojë në vijim nëse gjykatat e zakonshme kanë identifikuar, pa gabime ligjore të dukshme, ligjin e zbatueshëm që rregullon kalimin e pronësisë me anë të shitjes të një sendi të ardhshëm dhe pavlefshmërinë e hipotekës, që ka qenë objekt i procesit gjyqësor të kundërshtuar dhe nëse vendimi i Gjykatës së Lartë për mospranimin e rekursit të kërkueses është në përputhje me standardet kushtetuese të arsytimit.

26. Në këtë këndvështrim, Gjykata vëren se gjykata e shkallës së parë në datën 15.12.2014 ka vendosur pranimin e padisë së subjektit të interesuar, Erjon Kasmi, duke vënë në dukje se apartamenti, objekt gjykimi, ishte vënë kolateral për dy kredi bankare, që të dyja të dhëna nga vetë kërkuesja: (i) kredia e dhënë fillimisht tek subjekti i interesuar, Erjon Kasmi, për të realizuar blerjen e apartamentit prej tij nga shoqëria ndërtuese; (ii) kredia e dhënë më pas tek shoqëria ndërtuese për të realizuar ndërtimin e të gjithë godinës me apartamente. Sipas asaj gjyqate, për zgjidhjen e mosmarrëveshjes ishin të zbatueshme nenet 305 e 309 të KC-së për posedimin e ligjshëm të sendit nga personi jo pronar dhe subjekti i interesuar Erjon Kasmi ishte posedues i ligjshëm i kësaj pasurie.

27. Kërkuesja ka paraqitur apel, duke ngritur si shkak zbatimin e keq të ligjit dhe vlerësimin e gabuar të provave. Sipas saj, kontrata e kredisë me shoqërinë ndërtuese ishte bërë me akt noterial, në përputhje me kërkesat e KC-së. Pasuria ishte regjistruar në ZVRPP në emër të shoqërisë ndërtuese dhe në regjistër nuk kishte asnjë inskriptim tjetër për efekt të drejtash pasurore. Sipas kërkueses, kontrata që subjekti i interesuar Erjon Kasmi kishte lidhur me shoqërinë ndërtuese ishte kontratë sipërmarrjeje, nuk ishte e regjistruar dhe e drejta e pronësisë do të kalonte në momentin e regjistrimit përfundimtar të saj nga shoqëria ndërtuese, përmes kontratës së shitjes, sipas neneve 83 e 164 të KC-së. Kontrata e lidhur nuk ishte kontratë shitjeje, për më tepër që leja e shfrytëzimit nuk ishte nxjerrë ende, ndaj subjekti i interesuar Erjon Kasmi, nuk mund të konsiderohej pronar.

28. Gjykata e Apelit Tiranë në datën 01.07.2016 ka vendosur lënien në fuqi të vendimit të gjykatës së shkallës së parë, por me tjetër arsytim, duke vënë në dukje se nuk ishin të zbatueshme rregullat për posedimin, por ato për fitimin e pronësisë. Sipas saj, duke interpretuar vullnetin e palëve kontraktore, nuk bëhej fjalë për kontratë porosie, por kontratë për shitjen e sendit në të ardhmen, e cila rregullohej nga neni 750 i KC-së. Sendi ishte krijuar *de facto* në fund të vitit 2010 dhe ishte pranuar se ekzistonte, pasi subjekti i interesuar, Erjon Kasmi, kishte marrë posedimin faktik mbi të, çka vërtetohej edhe nga libreza e energjisë elektrike. Po ashtu, gjykata e apelit ka vërejtur se regjistrimi i godinës karabina ishte bërë në vitin 2011 nga shoqëria ndërtuese (në ndryshim nga sa pretendon kërkuesja se sendi nuk ka ekzistuar *de jure*), ndonëse regjistrimi i objektit të përfunduar nuk ishte bërë ende. Mbi bazën e kësaj analize, gjykata e apelit ka arritur në përfundimin se subjektit të interesuar, Erjon Kasmi, i kishte kaluar e drejta e pronësisë që në momentin kur ky send ishte pranuar se ekzistonte, në përputhje me përmbajtjen e nenit 706 të KC-së. Për këtë arsye, sipas gjykatës së apelit, shoqëria ndërtuese nuk kishte asnjë të drejtë të vendoste në hipotekë një send që nuk ishte në pronësi të saj, ndaj me të drejtë gjykata e rrethit kishte vlerësuar të pavlefshme kontratën e hipotekimit.

29. Kërkuesja ka paraqitur rekurs, duke ngritur sërish si shkak zbatimin e keq të ligjit dhe vlerësimin e gabuar të provave. Krahas pretendimeve të ngritura në aktin e apelit, ajo ka parashtruar edhe pretendimin se ekzistenca e sendit nuk duhej lidhur vetëm me gjendjen e faktit, por edhe me ekzistencën juridike, pra ndërtimi nuk konsiderohej i përfunduar sipas ligjit, pasi shoqëria nuk kishte plotësuar të gjitha kërkesat ligjore dhe nuk e kishte regjistruar ende atë.

30. Në analizë të këtyre pretendimeve, Gjykata e Lartë ka vendosur mospranimin e rekursit të kërkueses, duke vlerësuar se, në kundërshtim nga sa ajo pretendonte, gjykatat e faktit kishin respektuar ligjin material, duke e interpretuar dhe zbatuar drejt atë. Po kështu, vendimet e tyre nuk vinin në kundërshtim me ndonjë vendim të Kolegjit Civil ose të Kolegjeve të

Bashkuara të saj, ndërsa pjesa e pretendimeve në rekurs që ngrinte çështje të vlerësimit të provave dilte jashtë funksionit rishikues dhe ekskluzivisht ligjor të saj.

31. Nga sa më lart, Gjykata vëren se gjykata e apelit e ka arsyetuar vendimmarrjen e saj në drejtim të përcaktimit të fakteve dhe legjislacionit të zbatueshëm për zgjidhjen e çështjes konkrete, duke identifikuar dispozitat e KC-së që rregullojnë kontratën e shitjes së sendit të ardhshëm dhe mënyrën e fitimit të pronësisë së subjektit të interesuar. Identifikimi dhe interpretimi i ligjit material prej saj i janë nënshtruar kontrollit të ligjshmërisë nga Gjykata e Lartë, e cila, në ushtrim të funksionit të saj si gjykatë ligji, i ka gjetur të drejtë. Në vlerësimin e Gjykatës, ligji i zbatueshëm që ka rregulluar titullin e pronësisë për pronën objekt procesi gjyqësor të kundërshtuar është identifikuar nga gjykatat e zakonshme pa gabime ligjore të dukshme. Vendimi i Gjykatës së Lartë për mospranimin e rekursit të kërkueses, ndonëse me arsyetim të kufizuar, është në përputhje me standardet kushtetuese të arsyetimit, për sa kohë parashtron në pjesën hyrëse me saktësi shkaqet e rekursit.

32. Në përfundim, Gjykata çmon se pretendimi i kërkueses për cenimin e së drejtës për proces të rregullt ligjor në aspektin e standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor është i pabazuar, sipas arsyetimit të këtij vendimi, ndaj kërkesa rrëzohet.

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 72 e vijues të ligjit nr. 8577, datë 10.02.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, njëzëri,

V E N D O S I:

1. Rrëzimin e kërkesës.

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

Marrë më 04.03.2026

Shpallur më 07.04.2026