

VENDIM
Nr. 13, datë 16.2.2026

NË EMËR TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, e përbërë nga:

Fiona Papajorgji	kryetare;
Marsida Xhaferllari	anëtare;
Sonila Bejtja	anëtare;
Sandër Beci	anëtar;
Ilir Toska	anëtar;
Marjana Semini	anëtare;
Asim Vokshi	anëtar;
Genti Ibrahimi	anëtar,

me sekretare Farisja Idizaj, në datën 16.2.2026, mori në shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve çështjen nr. 19 (A) 2025 të Regjistrimit Themeltar, që u përket:

KËRKUESE: Amalia Zerri, përfaqësuar nga avokate Evelina Qirjako, me prokurë të posaçme.

SUBJEKTE TË INTERESUARA:

Arti Elezaj, përfaqësuar nga avokatët Arjan Salati dhe Genci Çifligu, me prokurë të posaçme.

Leandro Zerri, Juliana Zerri, Vahid Luzi, Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi, Era Luzi, Meleqe Luzi, Vero Ruçi, Shpëtime Ruçi Altin Demirxhiu, në mungesë.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Drejtoria Vendore Tiranë, në mungesë.

OBJEKTI: Shfuqizimi i vendimit nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, si i papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.

Kthimi i çështjes për rishqyrtim në Gjykatën e Lartë.

BAZA LIGJORE: Nenet 4, pika 1, 5, 11, 41, 42 dhe 43, 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; ligji nr. 8577, datë 10.2.2000, “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar (*Ligji Organik i Gjykatës*).

GJYKATA KUSHTETUESE,

pasi dëgjoi relatorin e çështjes Genti Ibrahimi, mori në shqyrtim parashtrimet me shkrim të kërkuases Amalia Zerri (*kërkuesja*), e cila ka kërkuar pranimin e kërkesës, prapësimet me shkrim të subjektit të interesuar, Arti Elezaj, që ka kërkuar rrëzimin e kërkesës, konstatoi mungesën e prapësimeve me shkrim të subjekteve të interesuara, Leandro Zerri, Juliana Zerri, Vaid Luzi, Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi, Era Luzi, Meleqe Luzi, Vero Ruçi, Shpëtime Ruçi, Altin Demirxhiu dhe Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (*ASHK*), Drejtorisë Vendore Tiranë, si dhe diskutoi çështjen në tërësi,

VËREN:

I

Rrethanat e çështjes

1. Kërkuesja është një nga trashëgimtarët ligjorë të të ndjerit Spirro Zerri, i cili, me kontratën noteriale të datës 19.8.1996, ka blerë nga shtetasit Vahid dhe Besim Luzi dy parcela toke “arë”, respektivisht me sipërfaqe 2.500 m² dhe 1.500 m², të ndodhura në kufi me njëra-tjetrën, në fshatin Katund i Ri, Tiranë, të përfutura si familje bujqësore në bazë të ligjit nr. 7501, datë

19.7.1991, “Për tokën” (*ligji për tokën*), me qëllim ndërtimin e një fabrike për prodhimin e materialeve kozmetike. Në lidhjen e kontratës shitësit janë përfaqësuar me prokurë të posaçme nga shtetasi M. L. Sipas kushteve të saj, Spiro Zerri binte dakord të paguante 10% të shumës me nënshkrimin e kontratës, ndërsa pjesën tjetër pas miratimit të sheshit të ndërtimit nga Këshilli i Rregullimit të Territorit (KRRT) dhe dhënies së lejes së ndërtimit. Nëse toka nuk kthehej në shesh ndërtimi, shitësit detyroheshin të kthenin kaparin, ndërsa në rast se kontrata do të prishej nga blerësi, kapari u mbetej shitësve. Po sipas kontratës, blerësi fitonte pronësinë për tokën me likuidimin e çmimit total, kundrejt lëshimit të një deklarate noteriale.

2. Në datën 11.9.1996, KRRT-ja Tiranë ka miratuar dhënien e sheshit të ndërtimit, kurse në datën 30.9.1996, Këshilli i Rrethit Tiranë i është drejtuar Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit për ndryshimin e destinacionit të tokës nga bujqësore në truall ndërtimi, gjë e cila është miratuar në datën 18.7.1997. Më pas, në datën 18.8.1997, KRRT-ja ka miratuar lejen e ndërtimit për objektin “Fabrikë për prodhimin e artikujve kozmetikë”, me investitor Spiro Zerri, por objekti nuk është ndërtuar.

3. Po kështu, përfaqësuesi i posaçëm i shitësve, shtetasi M. L., ka lëshuar një deklaratë dore, sipas së cilës, në përmbushje të kontratës së shitjes, blerësi Spiro Zerri i ka dorëzuar atij diferencën e çmimit të shitjes, në kushtet kur, sipas shkresës së datës 30.9.1996, toka është kthyer në shesh ndërtimi në datën 8.9.1996. Deklarata është nënshkruar nga shtetasi M. L., blerësi Spiro Zerri dhe një person i tretë, I. T., ndërsa nënshkrimet në këtë deklaratë janë autentifikuar (vërtetuar) nëpërmjet një akti noterial të datës 13.7.2005.

4. Bazuar në kërkesën e Vahid Luzit, Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZVRPP) Tiranë, ka regjistruar AMTP-në nr. 53, datë 7.5.1993, e cila përfshinte edhe pasurinë e shitur shtetasit Spiro Zerri në vitin 1996. Pas regjistrimit të saj në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në datën 20.12.2004, ZVRPP-ja Tiranë ka lëshuar certifikatë pronësie, sipas së cilës Vahid Luzi dhe familjarët e tij (Lutfije Luzi, Etgent Luzi, Leonard Luzi dhe Era Luzi) rezultojnë pronarë të pasurisë “arë” me sipërfaqe 2.471 m². Kjo pasuri i është shitur më pas shtetasit Vero Ruçi dhe është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme nga ky shtetas, i cili në datën 4.5.2005, është pajisur edhe me certifikatën e pronësisë.

5. Po kështu, bazuar në kërkesën e shtetasit Besim Luzi, ZVRPP-ja Tiranë ka regjistruar AMTP-në nr. 54, datë 7.5.1993, e cila përfshinte edhe pasurinë e shitur shtetasit Spiro Zerri në vitin 1996. Pas regjistrimit të saj në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në datën 28.12.2004, ZVRPP-ja Tiranë ka lëshuar certifikatën për vërtetim pronësie, sipas së cilës Besim dhe Meleqe Luzi janë pronarë të pasurisë të llojit “arë”, me sipërfaqe 1589 m². Kjo pasuri, përmes përfaqësuesit të posaçëm të bashkëpronarëve, Etgent Luzit, i është shitur gjithashtu shtetasit Vero Ruçi, i cili e ka regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe është pajisur me certifikatën e pronësisë në datën 4.5.2005.

6. Në vijim, me kontratat noteriale të shitjes të datës 29.8.2005, shtetasi Vero Ruçi dhe bashkëshortja e tij ia kanë shitur këto pasuri shtetasit Altin Demirxhiu, i cili i ka regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe është pajisur me certifikatat e pronësisë për to. Më tej, ky shtetas dhe bashkëshortja e tij pasuritë ia kanë shitur shtetasit Arti Elezaj, i cili 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.

7. Nga ana tjetër, sipas dy certifikatave për vërtetim pronësie me datë lëshimi 28.4.2005, në regjistrat e pasurive të paluajtshme janë regjistruar në pronësi të shtetasit Spiro Zerri pasuritë nr. 212/23 dhe nr. 212/25, të llojit “arë”, me sipërfaqe 1.589 m² dhe 2.471 m². Ky shtetas, së bashku me bashkëshorten e tij (Juliana Zerri), në datën 12.12.2006, këto pasuri ua kanë shitur shtetasve A. T. dhe Dh. T.

8. Në datën 2.6.2008, mbi bazën e materialit kallëzues të Drejtorisë së Policisë të Qarkut Tiranë, Prokuroria pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë ka regjistruar procedimin penal për veprat penale “Shpërdorimi i detyrës” dhe “Falsifikimi i dokumenteve”, të parashikuara nga nenet 248 dhe 186 të Kodit Penal (KP), ndërsa në datën 18.6.2008, mbi bazën e kallëzimit të ZVRPP-së Tiranë, që është bërë pas ankesës së shtetasit 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, për veprën penale “Mashtrimi”, të parashikuar nga neni 143/1 i KP-së. Në përfundim të gjykimit, me vendimin nr. 452, datë 24.3.2010, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë e ka deklaruar fajtor atë dhe e ka dënuar me gjobë, vendim që ka marrë formë të prerë pa u ankimuar.

9. Ndërkohë, 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 Spiro Zerri 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, të cilat janë të falsifikuara, ndërsa këto faqe të regjistrit 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.

10. Në vijim, me urdhrin nr. 382, datë 21.7.2010, të ZVRPP-së Tiranë, për pasuritë nr. 212/23 dhe nr. 212/25, të regjistruara në volumn 8, faqet 170 dhe 172, është vendosur kufizim për kryerjen e veprimeve. Kundër këtij urdhri shtetasi Arti Elezaj ka paraqitur padi në gjykatë dhe Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr. 6124, datë 21.7.2010, ka vendosur pranimin e saj, duke e detyruar ZVRPP-në Tiranë të heqë kufizimin e veprimeve për pasuritë në fjalë dhe të pajisë paditësin (shtetasin Arti Elezaj) me kopjen e kartelës së pasurisë. Ky vendim është lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin nr. 827, datë 15.4.2011, 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. Gjykata e apelit ka theksuar se 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, duke vërejtur gjithashtu se rasti në shqyrtim nuk kishte për objekt të drejtën e pronësisë për pasuritë në fjalë, por vetëm ligjshmërinë e veprimeve të ZVRPP-së Tiranë.

11. Me deklaratat noteriale të datës 1.2.2011, shtetasit A. T. dhe Dh. T. kanë deklaruar revokimin e kontratave noteriale të shitblerjes të datës 12.12.2006, të lidhura me shtetasin Spiro Zerri dhe bashkëshorten e tij, mbi shkaku se pasuritë nuk ishin 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 19.1.2012, trashëgimtarët e shtetasit Spiro Zerri (kërkuesja dhe shtetasit Juliana Zerri e 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 1.2.2011.

12. Në datën 5.9.2011, kërkuesja dhe trashëgimtarët e tjerë të shtetasit Spiro Zerri (Juljana 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 të dyja kontratave noteriale të shitjes të datës 21.4.2005, me blerës Vero Ruçin, të të dyja kontratave noteriale të shitjes të datës 29.8.2005, me blerës Altin Demirxhiun dhe të të dyja kontratave noteriale të shitjes të datës 9.11.2005, me blerës Arti Elezajn; lirimin dhe dorëzimin e sendit; detyrimin e ZVRPP-së Tiranë, të regjistrojë sendin në emër të paditësve, me cilësimin tokë “truall”; shpërblimin e dëmit të ardhur si pasojë e zhveshjes nga posedimi.

13. Me vendimin nr. 5211, datë 13.5.2013, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë ka vendosur pranimin pjesërisht të kërkesëpadisë, duke konstatuar pavlefshmërinë absolute të kontratave të shitjes të datave 21.4.2005, 29.8.2005 dhe 9.11.2005, dhe urdhëruar fshirjen nga regjistri i ZVRPP-së Tiranë të regjistrimit të pronësisë në emër të Arti Elezaj, të kryer në bazë të këtyre kontratave, si dhe detyrimin e ZVRPP-së Tiranë të regjistrojë në emër të paditësve Amalia Zerri, Juljana Zerri dhe Leandro Zerri sipërfaqen 4.000 m² truall në fshatin Katund i Ri, Tiranë.

Po ashtu, ajo ka disponuar për ligjërimin e masës së sigurimit të padisë në lidhje me vendosjen e sekuestros konservative pranë ZVRPP-së Tiranë për pasurinë e lartpërmendur dhe bllokimin e regjistrimit, të transaksioneve ose të çdo veprimi tjetër të mëtejshëm për këto pasuri deri në përfundim të gjykimit të padisë së themelit. Nga ana tjetër, ajo ka rrëzuar kërkimin e padisë për shpërblimin e dëmit si pasojë e zhveshjes nga posedimi i sendit. Kundër këtij vendimi, për pjesën e pranuar të padisë, kanë paraqitur ankim të paditurit, konkretisht Arti Elezaj dhe Vahid Luzi, duke vepruar edhe në cilësinë e përfaqësuesve të Meleqe Luzit, Leandro Luzit, Lutfije Luzit, Era Luzit dhe Etgent Luzit, ndërsa për pjesën e rrëzuar të padisë kanë paraqitur ankim paditësit, kërkuësja dhe shtetasit Juliana Zerri e Leandro Zerri.

14. Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr. 2738, datë 19.6.2014, ka vendosur ndryshimin e vendimit nr. 5211, datë 13.5.2013, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe rrëzimin e kërkesëpadisë. Kundër këtij vendimi kanë ushtruar rekurs paditësit, kërkuësja dhe shtetasit Juliana Zerri e Leandro Zerri.

15. Ndërkohë, i padituri në proces, shtetasi Arti Elezaj, në datën 28.6.2015 është pajisur nga KRRT-ja e ish-komunës Kashar me leje ndërtimi për një objekt me sipërfaqe 1.358 m², të cilin, pas ndërtimit të tij me konstruksion të rëndë, e ka regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

16. Në vijim, për rekursin e kërkuësës dhe shtetasve Leandro Zerri dhe Juliana Zerri, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2022-2857 (455), datë 9.11.2022, ka vendosur prishjen e vendimit nr. 2738, datë 19.6.2014, të Gjykatës së Apelit Tiranë dhe lënien në fuqi të vendimit nr. 5211, datë 13.5.2013, 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 6.1.2009, të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë (*vendimi 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.

17. Në datën 8.3.2023, i padituri në procesin gjyqësor, shtetasi Arti Elezaj, i është drejtuar Gjykatës Kushtetuese (*Gjykata*) me ankim kushtetues individual për shfuqizimin e vendimit nr. 00-2022-2857 (455), datë 9.11.2022, të Kolegji Civil të Gjykatës së Lartë, duke pretenduar cenimin e parimit të sigurisë juridike të lidhur me të drejtën e pronës, së drejtës së mbrojtjes dhe të standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor. Me vendimin nr. 57, datë 9.11.2023 (*vendimi nr. 57/2023*), Gjykata ka vendosur pranimin e kërkesës, shfuqizimin e vendimit të Gjykatës së Lartë objekt kërkesë dhe dërgimin e çështjes për rishqyrtim, pasi ka gjetur cenim të së drejtës së mbrojtjes dhe të së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsyetimit.

18. Pas rishqyrtimit të çështjes, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, ka vendosur mospranimin e rekursit të paraqitur nga kërkuësja dhe paditësit e tjerë, Juliana Zerri e Leandro Zerri, kundër vendimit nr. 2738, datë 19.6.2014, të Gjykatës së Apelit Tiranë, me arsyetimin se ai nuk përmban shkaqe ligjore nga ato të parashikuara nga neni 472 i Kodit të Procedurës Civile (*KPC*).

19. Në datën 7.4.2025, përmes shërbimit postar, kërkuësja i është drejtuar Gjykatës me ankim kushtetues individual, sipas objektit. Kolegji i Gjykatës, me vendimin e datës 27.5.2025, ka vendosur kalimin e çështjes për shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve.

II

Pretendimet në Gjykatën Kushtetuese

20. **Kërkuësja**, në mënyrë të përmbledhur, ka pretenduar se i është cenuar:

20.1 *E drejta për proces të rregullt ligjor* në drejtim të:

20.1.1 *Së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj*, pasi, në kundërshtim me konstatimet e bëra nga Gjykata në vendimin nr. 57/2023, se gjykatat e faktit nuk kanë analizuar provat e administruara në gjykim, në kuptim të regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral,

Gjykata e Lartë ka marrë atributet e tyre, duke bërë vetë vlerësim të provave, ndonëse duhet ta kishte kthyer çështjen për rishqyrtim në gjykatën e apelit.

20.1.2 *Së drejtës së aksesit dhe ankimit efektiv*, pasi Gjykata e Lartë nuk ka marrë parasysh dhe nuk ka arsyetuar për shkaqet ligjore të ngritura nga kërkuesja për legjislacionin e zbatueshëm të kohës, për sa u përket efekteve që sillte regjistrimi i pronës në regjistrin kadastral.

20.1.3 *Parimit të sigurisë juridike të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor*, pasi mungesa e arsytimit të Gjykatës së Lartë në vlerësimin e çështjes ligjore nëse regjistrimi i pasurisë në regjistrin kadastral kualifikohej ose jo si regjistrim në regjistrat publikë, sipas nenit 195 të Kodit Civil (KC), i ka cenuar pritshmëritë legjitime në të drejtat pronësore të fituara mbi pasurinë objekt gjykimi me kontratën e shitjes të datës 19.8.1996.

20.2 *E drejta e pronës private*, e garantuar nga neni 41 i Kushtetutës, pasi Gjykata e Lartë ka krijuar pasiguri juridike, duke e zhveshur nga e drejta e pronësisë mbi këtë pasuri.

21. ***Subjekti i interesuar, Arti Elezaj***, në mënyrë të përmbledhur, ka prapësuar:

21.1 Pretendimi për cenimin e *së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj* është i pabazuar, pasi Gjykata e Lartë në rigjykim nuk ka vlerësuar provat dhe ripërcaktuar faktet, por ka interpretuar nenin 195 të KC-së dhe vendimin unifikues nr. 1/2009, duke analizuar efektin që ka regjistrimi në raport me tjetërsimin, disponimin e pasurisë së paluajtshme.

21.2 Pretendimi për *cenimin e aksesit dhe ankimit efektiv* është i pabazuar, pasi Gjykata e Lartë i ka dhënë përgjigje kërkimit të kërkueses teksa, duke interpretuar nenin 195 të KC-së, ka arsyetuar se pavarësisht mënyrës së fitimit të pronësisë, prona nuk mund të tjetërsohet pa qenë më parë e regjistruar në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme.

21.3 Pretendimi për *cenimin e sigurisë juridike të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor* është i pabazuar, pasi kërkuesja nuk ka një vendim gjyqësor të formës së prerë që të ketë vendosur për vlefshmërinë e kontratës së shitjes të datës 19.8.1996. Vendimi i Gjykatës së Lartë plotëson standardet kushtetuese, pasi ka zbatuar të gjitha detyrimet që burojnë nga vendimi nr. 57/2023 i Gjykatës dhe u ka kthyer përgjigje shkaqeve të ngritura në rekurs.

III

Vlerësimi i Gjykatës Kushtetuese

A. Për legjitimimin e kërkueses

22. Çështja e legjitimitetit (*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 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 pësura në mënyrë të drejtpërdrejtë e reale dhe mundësinë për rivendosjen e së drejtës së shkelur.

23. Gjykata vëren se kërkuesja 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 të kundërshtuar, për rrjedhojë provon interesin e saj të drejtpërdrejtë në gjykimin kushtetues. Ajo plotëson edhe kriterin e *shterimit të mjeteve juridike efektive*, në kuptim të nenit 131, pika 1, shkronja “f”, të Kushtetutës, pasi ka kundërshtuar vendimin e Gjykatës së Lartë të dhënë në rigjykim, për të cilin nuk ka mjete të tjera në dispozicion përveç paraqitjes së ankimit kushtetues individual. Po kështu, kërkuesja legjitimohet edhe *ratione temporis*, në kuptim të përmbajtjes së nenit 71/a, pika 1, shkronja “b”, të Ligjit Organik të Gjykatës, pasi sipas shkresës nr. 1580/1 prot., datë 27.3.2025, të Gjykatës së Lartë, vendimi i kundërshtuar i kësaj gjykate është bërë i disponueshëm për palët në datën 11.12.2024, ndërsa ankimi

kushtetues individual është dërguar në Gjykatë në datën 7.4.2025, pra brenda afatit ligjor 4-mujor.

24. Në lidhje me legjitimimin *ratione materiae*, kërkesja ka pretenduar cenimin e së drejtës për proces të rregullt ligjor, të garantuar nga neni 42 i Kushtetutës, në aspektin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj, së drejtës së aksesit e ankimit efektiv dhe parimit të sigurisë juridike të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor, si edhe të së drejtës së pronës private, të garantuar nga neni 41 i Kushtetutës.

25. Për sa i përket pretendimit për cenimin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj, kërkesja ka parashtruar si argument edhe se Gjykata e Lartë ka marrë atributet e gjykatave të faktit, duke bërë vetë vlerësimin e provave të administruara në gjykim në lidhje me regjistrimin e pronës në regjistrin kadastral, ndonëse, sipas saj, duhej ta kishte kthyer çështjen për rishqyrtim në gjykatën e apelit. Gjykata vëren se, pavarësisht ngritjes së këtij pretendimi, kërkesja nuk parashtron fakte konkrete që të tregojnë se Gjykata e Lartë ka rivlerësuar provat ose ka ripërcaktuar faktet në mënyrë të ndryshme nga gjykatat më të ulëta. Përkundrazi, rezulton se ajo ka disponuar mbi të njëjtat fakte dhe prova të pranuar nga gjykatat e faktit, duke u ndalur vetëm në interpretimin e ligjit material civil. Për rrjedhojë, pretendimi i kërkeses për këtë argument është haptazi i pabazuar. Nga ana tjetër, pretendimi i saj se vlerësimi i provave nga gjykatat e faktit në lidhje me regjistrimin e pronës në regjistrin kadastral përbënte një detyrim që buronte nga vendimi nr. 57/2023 i Gjykatës, në thelb, lidhet me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës, ndaj do të analizohet në këtë drejtim.

26. Për sa u përket pretendimeve të tjera, nisur nga argumentet e parashtruara nga kërkesja, të cilat, në thelb, kanë të bëjnë me të drejtën e aksesit në aspektin e ankimit efektiv, si dhe të përmbushjes së detyrimeve që burojnë nga vendimi i saj nr. 57/2023, Gjykata çmon që pretendimet e kërkeses t'i analizojë në vijim në drejtim të së drejtës së aksesit në aspekt të ankimit efektiv të lidhur me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës dhe standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor.

B. Për themelin e pretendimeve

B.1 Për cenimin e së drejtës së aksesit në aspekt të ankimit efektiv të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor dhe standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës

27. Kërkesja ka pretenduar se në rigjykim Gjykata e Lartë nuk ka marrë parasysh dhe nuk ka arsyetuar për shkaqet ligjore të ngritura prej saj lidhur me legjislacionin e zbatueshëm të kohës, për sa u përket efekteve që sillte regjistrimi i pronës në regjistrin kadastral, shkak ky ligjor përcaktues për vlefshmërinë/ligjshmërinë e titullit të pronësisë. Po sipas kërkeses, nuk ka marrë parasysh detyrimet që burojnë nga vendimi nr. 57/2023 i Gjykatës në lidhje me konstatimin e saj se gjykatat e faktit nuk kanë analizuar provat e administruara në gjykim, në kuptim të regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral, shkak për të cilin çështja duhet të ishte kthyer për rishqyrtim në gjykatën e apelit. Gjykata e Lartë, vijon kërkesja, duhet të kishte treguar vëmendje të shtuar në vlerësimin e çështjes ligjore nëse regjistrimi i pasurisë në regjistrin kadastral në përputhje me ligjin e kohës kualifikohej ose jo si regjistrim në regjistrat publikë, sipas nenit 195 të KC-së. Mungesa e arsytimit i ka cenuar pritshmëritë legjitime në të drejtat pronësore të fituara mbi pasurinë objekt gjykimi.

28. Subjekti i interesuar, Arti Elezaj, ka prapësuar se Gjykata e Lartë, brenda kompetencave të saj, i ka dhënë përgjigje kërimit të kërkeses teksa, duke interpretuar nenin 195 të KC-së dhe vendimin unifikues nr. 1/2009, në lidhje me efektin që ka regjistrimi në raport me tjetërsimin, disponimin e pasurisë së paluajtshme, ka arsyetuar se pavarësisht mënyrës së fitimit të pronësisë, prona nuk mund të tjetërsohet pa qenë më parë e regjistruar në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme. Po sipas subjektit të interesuar, vendimi i Gjykatës së Lartë plotëson standardet kushtetuese, pasi ka zbatuar të gjitha detyrimet që burojnë nga vendimi nr. 57/2023 i Gjykatës dhe u ka kthyer përgjigje shkaqeve të ngritura në rekurs. Sipas tij, nuk ka një vendim gjyqësor të formës së prerë që të ketë vendosur për vlefshmërinë e kontratës së

shitjes të datës 19.8.1996, ndaj kërkesja nuk mund të pretendojë cenim të pritshmërive legjitime.

29. Në jurisprudencën e saj, Gjykata ka theksuar se e drejta e aksesit në gjykatë nuk përfshin vetëm të drejtën për të filluar një proces, por edhe të drejtën për të pasur, nga ana e gjykatës, një zgjidhje përfundimtare për mosmarrëveshjen objekt gjykimi, pasi aksesit në gjykatë duhet të jetë substancial dhe jo thjesht formal (*shih vendimet nr. 32, datë 3.11.2022; nr. 5, datë 22.2.2022; nr. 22, datë 29.4.2021, të Gjykatës Kushtetuese*). Po kështu, Gjykata ka pohuar se standardi i arsytimit është i lidhur edhe me respektimin e së drejtës së aksesit në gjykim dhe së drejtës së ankimit efektiv. Sipas saj, cenimi i standardit të arsytimit të vendimit sjell edhe cenimin e së drejtës së aksesit, në kuptim të nenit 42 të Kushtetutës, si dhe të së drejtës së ankimit në kuptimin substancial, të parashikuar nga neni 43 i Kushtetutës (*shih vendimet nr. 1, datë 26.1.2021; nr. 45, datë 3.7.2017, të Gjykatës Kushtetuese*).

30. Lidhur me të drejtën për të pasur një vendim gjyqësor të arsyetuar, Gjykata ka theksuar se kjo e drejtë i garantohet individit nga nenet 42 dhe 142, pika 1, të Kushtetutës. Sipas Gjykatës, funksioni i një vendimi të arsyetuar është t'u tregojë palëve se ato janë dëgjuar, si dhe u jep mundësinë atyre ta kundërshtojnë atë. Përveç kësaj, duke dhënë një vendim të arsyetuar, mund të realizohet edhe vëzhgimi publik i administrimit të drejtësisë (*shih vendimet nr. 3, datë 21.1.2025; nr. 21, datë 26.9.2022; nr. 79, datë 14.12.2017, të Gjykatës Kushtetuese*). Po ashtu, Gjykata ka theksuar se detyrë e saj 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. Gjykata nuk vepron si shkallë e katërt gjykimi, por ajo ndërhyr atëherë kur gabimi ligjor ose faktik nga gjykatat e juridiksionit të zakonshëm është aq i dukshëm, sa një gjykatë e arsyeshme nuk mund ta kishte bërë ndonjëherë ose është i tillë që gjykimin e bën të padrejtë (*shih vendimet nr. 59, datë 14.11.2023; nr. 30, datë 29.5.2023; nr. 29, datë 1.11.2022, të Gjykatës Kushtetuese*).

31. Lidhur me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës, nenet 124 dhe 132 të Kushtetutës shprehen qartësisht në lidhje me forcën detyruese që vendimet e Gjykatës kanë mbi të gjitha organet kushtetuese, autoritetet publike, duke përfshirë edhe gjykatat. Zbatimi i vendimeve të Gjykatës është detyrim kushtetues. Ato kanë fuqi detyruese të përgjithshme dhe janë përfundimtare. Si të tilla, përbëjnë jurisprudencë kushtetuese, për rrjedhojë kanë efektet e forcës së ligjit. Ky efekt detyrues ka të bëjë si me pjesën urdhëruese, ashtu edhe me pjesën arsyetuese të vendimit. Efekti detyrues shtrihet tek argumentet thelbësore të vendimit, që përbëjnë edhe *ratio decidendi*, eliminimi i të cilave do ta bënte vendimin në tërësinë e tij të pakuptimtë (*shih vendimet nr. 39, datë 17.6.2025; nr. 30, datë 18.4.2024; nr. 49, datë 3.7.2017, të Gjykatës Kushtetuese*).

32. Në këndvështrim të standardeve të mësipërme, Gjykata vëren se çështja është kthyer prej saj për rigjykim në Gjykatën e Lartë për dy shkaqe: i. cenimin e së drejtës së mbrojtjes, si rrjedhojë e mosnjohimit të rekursit të paditurit në proces Arti Elezaj dhe ii. cenimin e së drejtës për t'u gjykuar nga një gjykatë e caktuar me ligj të lidhur me standardin e arsytimit të vendimit gjyqësor, si dhe, për pasojë, cenimin e së drejtës së pronës si një e drejtë e ndërruar nga e drejta për proces të rregullt ligjor. Kjo shkelje e dytë kushtetuese u konstatua për shkak të ripërcaktimit të fakteve të çështjes në lidhje me regjistrimin e pronës objekt mosmarrëveshjeje, mbi bazën e një vlerësimi të ndryshëm dhe të mëtejshëm të provave mbi të cilat kishin gjykuar dy gjykatat më të ulëta, si dhe për shkak të mosmbajtjes së një qëndrimi të qartë për çështjen e ligjit që lidhej me vlerën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për sa i përket shkeljes së parë kushtetuese, ajo lidhet me të drejtën e mbrojtjes të të paditurit, subjektit të interesuar Arti Elezaj, për të cilën Gjykata e Lartë, në rishqyrtimin e çështjes, ka parashtruar argumentet dhe veprimet e kryera për garantimin e saj. Gjithsesi, ky element është përtej ankimit kushtetues individual të paraqitur nga kërkesja. Në këto kushte, në vijim do të analizohet nëse në rigjykimin e çështjes Gjykata e Lartë ka marrë parasysh gjetjet e Gjykatës dhe detyrimet që buronin nga vendimi i saj në lidhje me shkeljen e dytë kushtetuese, si dhe nëse arsyetimi i

dhënë prej saj u përgjigjet kërkesave që burojnë nga e drejta e aksesit në gjykatë, në aspekt të ankimit efektiv dhe nga standardi i arsyetimit të vendimit gjyqësor.

33. Gjykata vëren se në vendimin e saj nr. 57/2023, ajo ka konstatuar se gjykatat e faktit kanë arsyetuar në mënyrë diametralisht të kundërt në lidhje me vlefshmërinë e kontratës së shitjes të vitit 1996, ku gjykata e shkallës së parë, duke iu referuar vendimit unifikues nr. 1/2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, ka vlerësuar se kontrata është e vlefshme dhe se pronësia ka kaluar në çastin e lidhjes së saj. Nga ana tjetër, gjykata e apelit ka arsyetuar se ajo është lidhur në një kohë kur prona nuk ishte regjistruar në ZVRPP-në Tiranë dhe, për rrjedhojë, ka vlerësuar si të vlefshme tjetërsimet e mëvonshme të kryera pas regjistrimit të pronës në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Në vijim, Gjykata ka konstatuar se Gjykata e Lartë e ka lidhur qëndrimin e ndryshëm të gjykatave më të ulëta me mënyrën e interpretimit të nenit 195 të KC-së dhe të vendimit unifikues nr. 1/2009, duke vlerësuar se fuqia detyruese e këtij të fundit lidhet me sentencën e tij unifikuese dhe jo me argumentet e dhëna në funksion të formulimit të saj. Pavarësisht kësaj, në funksion të analizës së vlefshmërisë së kontratës së shitjes së vitit 1996 dhe të kalimit të pronësisë, Gjykata e Lartë i është referuar regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral, i cili, sipas saj, ka shërbyer si bazë e të dhënave për tokat bujqësore gjatë fazës së kalimit në sistemin e ri të regjistrimit në regjistrat e pasurive të paluajtshme, dhe ka vlerësuar se prona objekt kontrate ka qenë e regjistruar në atë regjistër. Po ashtu, Gjykata ka konstatuar se Gjykata e Lartë ka marrë në shqyrtim edhe provat që lidhnin këtë regjistrim kadastral me kushtin pezullues të kontratës dhe me procedurat për ndryshimin e destinacionit të tokës. Sipas Gjykatës, dy gjykatat më të ulëta, edhe pse i kanë përmendur këto prova për të treguar faktet e mosmarrëveshjes, nuk janë ndalur në analizën e tyre në funksion të regjistrimit të pronës në regjistrin kadastral dhe të funksioneve të këtij të fundit, por e kanë shqyrtuar çështjen vetëm nga këndvështrimi i regjistrimit në ZVRPP-në Tiranë.

34. Mbi këto konstatime, Gjykata ka vlerësuar se Gjykata e Lartë, duke analizuar edhe një herë provat në drejtim të vlefshmërisë së kontratës së shitjes të vitit 1996 dhe duke nxjerrë konkluzione të ndryshme mbi faktet e mosmarrëveshjes, ka ripërcaktuar faktet e çështjes në lidhje me regjistrimin e pronës dhe është shprehur për themelin e çështjes, duke bërë një vlerësim të ndryshëm dhe të mëtejshëm të provave nga ai i gjykatave më të ulëta dhe duke vepruar kështu në kundërshtim me natyrën e gjykimit në atë gjykatë. Po ashtu, përballë interpretimeve të ndryshme të nenit 195 të KC-së dhe të vendimit unifikues nr. 1/2009, si dhe në konsideratë të jurisprudencës së saj se regjistrimi i pasurive të paluajtshme është një akt me 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, Gjykata ka çmuar se i takonte Gjykatës së Lartë, në ushtrim të kompetencës së saj si gjykatë e ligjit, të vlerësonte nëse ishte rasti për të rivënë në diskutim qëndrimin e saj në lidhje me vlerën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

35. Gjykata vëren se, në rigjykimin e çështjes, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, pasi ka shqyrtuar rekursin e kërkuar, duke mbajtur parasysh edhe parashtrimet e saj me shkrim, ka vendosur mospranimin e tij, duke vlerësuar se rekursi nuk përmbante ndonjë nga shkaqet e parashikuara nga neni 472 i KPC-së. Pavarësisht kësaj mënyre disponimi, Kolegji Civil, fillimisht, ka evidentuar se qëndrimi i ndryshëm i gjykatave të zakonshme të faktit lidhej me mënyrën e interpretimit të dispozitave të KC-së dhe vendimit unifikues nr. 1/2009. Në këtë kuadër, Gjykata vëren se Kolegji Civil ka marrë në konsideratë edhe faktin se Gjykata e Lartë në gjykimin e parë ishte 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. Po ashtu, ai ka evidentuar edhe jurisprudencën kushtetuese në lidhje me rëndësinë e posaçme të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në qarkullimin civil, si dhe qëndrimin e Gjykatës, sipas të cilit i takon Gjykatës së Lartë, në ushtrim të kompetencës së saj si gjykatë e ligjit, të vlerësojë nëse është rasti për të rivënë në diskutim qëndrimin e saj në lidhje me vlerën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (*shih paragrafin 56 të vendimit të Gjykatës së Lartë*).

36. Në vijim, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë është ndalur tek efekti i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme në raport me tjetërsimin ose disponimin e saj, duke vlerësuar se neni 195 i KC-

së përcakton funksionin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Sipas tij, nga interpretimi i kësaj dispozite, por edhe i dispozitave të tjera të KC-së që përmbajnë parashikime për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, efektet e regjistrimit nuk janë të njëjta në çdo rast, por ndryshojnë si në raport me vetë sendin, ashtu edhe në raport me veprimin juridik mbi të. Lidhur me këtë dallim, Kolegji Civil ka arsyetuar se, në raport me vetë sendin e paluajtshëm, regjistrimi ka efekt “krijues”, në kuptimin që regjistrimi fillestar i një pasurie në regjistrat përkatës i jep asaj atributet juridike të sendit, duke e futur në qarkullim civil dhe duke i garantuar mbrojtje ligjore. Nisur nga kjo, ai ka vlerësuar se që një send i paluajtshëm të mund të disponohet lirisht në qarkullimin civil, duhet t’i jetë nënshtruar më parë “regjistrimit fillestar”, pasi nga interpretimi i neneve 144, 192 dhe 195 të KC-së rezulton ndalimi që pasuria e paluajtshme, pavarësisht mënyrës së fitimit të saj, të tjetërsohet pa qenë më parë e regjistruar në regjistrat përkatës publikë. Nga ana tjetër, në raport me veprimin juridik mbi sendin e paluajtshëm, Kolegji Civil ka arsyetuar se regjistrimi ka efekt “njohës”, çka nënkupton se veprimet juridike për disponimin ose kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme nuk kanë nevojë të regjistrohen për të qenë të vlefshme, por vlefshmëria e tyre kushtëzohet nga përmbushja e kërkesave të neneve 663 dhe 92 të KC-së, që lidhen, përkatësisht, me kushtet e kontratës dhe me rastet e pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik (*shih paragrafët 57–59 të vendimit të Gjykatës së Lartë*).

37. Më tej, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka arsyetuar se, duke interpretuar nenin 83 të KC-së, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë, në vendimin unifikues nr. 1/2009, kanë unifikuar qëndrimin lidhur me funksionin njohës të regjistrimit në raport me veprimet juridike që kanë për objekt disponimin e pasurive të paluajtshme. Sipas këtij qëndrimi, regjistrimi i një veprimi juridik nuk është element i vlefshmërisë së tij (kontratës) dhe mosregjistrimi i tij në regjistrat e pasurive të paluajtshme nuk e bën atë të pavlefshëm, por nuk i jep mundësinë blerësit që ta tjetërsojë tek të tretët. Sipas Kolegjit Civil, referuar vendimit unifikues, pronësia mbi një pasuri të paluajtshme vërtet kalon në çastin e lidhjes së kontratës së tjetërsimit të saj dhe blerësi ose përfituesi bëhet pronar i ligjshëm në momentin e nënshkrimit të kontratës, por kjo duhet vlerësuar kur sendi është në qarkullimin civil. Sipas tij, kjo do të thotë se arsyetimi i vendimit unifikues ka parasysh kontratat e rregullta, të lidhura mbi një pasuri të regjistruar, domethënë mbi një send që ndodhet në qarkullimin civil. Nga ana tjetër, duke cituar një nga vlerësimet e bëra në vendimin unifikues, Kolegji Civil ka vlerësuar se, për sa kohë sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme bazohet në parimin e vazhdimësisë së transkriptimeve, mungesa e regjistrimit fillestar të pronës para se ajo të shitet bën që palët të mos mund t’ua kundërdrejtojnë aktin të tretëve. Në këtë kuptim, Kolegji Civil ka theksuar se në sentencën e tij njësuere dhe nisur edhe nga rrethanat e çështjes që ai ka zgjidhur, vendimi unifikues nr. 1/2009 duhet kuptuar se u referohet në mënyrë specifike efekteve të regjistrimit të një veprimi juridik mbi një pasuri të paluajtshme që ndodhet në qarkullim civil, pra të një pasurie ose sendi që e ka kaluar testin e regjistrimit fillestar. Për rrjedhojë, sipas tij, konkluzionet e vendimit unifikues nuk mund të përdoren *a priori* në çështjen objekt gjykimi, ku kemi të bëjmë, *in primis*, me një send të paregjistruar (*shih paragrafët 60–64, të vendimit të Gjykatës së Lartë*).

38. Duke iu rikthyer rastit objekt rekursi, përkundrejt interpretimeve të mësipërme ligjore, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka arsyetuar se nga gjykatat e faktit është pranuar si e provuar se kontrata e shitjes e datës 19.8.1996, është lidhur në një kohë kur vetë pronarët nuk e kishin kryer regjistrimin fillestar të pronës në regjistrat përkatës të pasurive të paluajtshme. Megjithatë, sipas tij, gjykata e shkallës së parë e ka konsideruar këtë kontratë plotësisht të ligjshme vetëm për faktin se është bërë me akt noterial, se objekti i saj ka qenë i qartë dhe se palët kanë shfaqur vullnetin e tyre, duke mos mbajtur parasysh parashikimet e nenit 195 të KC-së, i cili, sipas tij, ndalon tjetërsimin e një pasurie të paregjistruar. Nga ana tjetër, vijon ai, gjykata e apelit e ka konsideruar absolutisht të pavlefshme këtë kontratë, për shkak se shitësit, në momentin e lidhjes së saj, nuk i kishin të regjistruara aktet e fitimit të pronësisë. Për rrjedhojë, Kolegji Civil ka vlerësuar se në rekursin e palës paditëse nuk identifikohet asnjë shkak për zbatim të gabuar të ligjit material, as ndonjë shkelje e natyrës procedurale nga ana e gjykatës së apelit që mund të çonte në pavlefshmërinë e vendimit gjyqësor ose të procedurës

së gjykimit, si dhe nuk rezulton as ndonjë shkelje e rëndë procedurale që të ketë ndikuar dukshëm në dhënien e vendimit. Sipas tij, vendimi i gjykatës së apelit është në përputhje me vendimin nr. 1/2009 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, sipas analizës së bërë prej tij në lidhje me efektin “krijues” të regjistrimit fillestar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, i cili i jep atributet e sendit një pasurie të caktuar, duke e futur në qarkullim civil (*shih paragrafët 65–66, të vendimit të Gjykatës së Lartë*).

39. Në analizë të vendimit të kundërshtuar të Gjykatës së Lartë, në këndvështrim të standardeve kushtetuese të lartpërmendura, Gjykata vëren se, në kundërshtim me sa pretendon kërkuësja, gjatë procesit të rigjykimit Gjykata e Lartë është përqendruar në interpretimin e ligjit material civil, në përputhje me gjetjet e Gjykatës dhe me detyrimet që buronin nga vendimi i saj nr. 57/2023. Në këtë kuptim, Gjykata konstaton se Gjykata e Lartë ka marrë në shqyrtim çështjen e ligjit për të cilën çështja ishte kthyer për rigjykim, duke dhënë një përgjigje të shprehur dhe të arsyetuar për qëndrimin e saj lidhur me vlerën juridike të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe duke vlerësuar konkretisht se përpara disponimit pasuria duhet t’i jetë nënshtruar regjistrimit fillestar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, të administruara nga ZVRPP-ja (sot ASHK). Po ashtu, Gjykata vëren se ndonëse në rekurs pretendimet e kërkuësës për zbatimin e gabuar të ligjit nuk janë ngritur për regjistrimin e pronës në regjistrat kadastrale të kohës, të ndryshëm nga regjistrat e pasurive të paluajtshme, Gjykata e Lartë, duke iu përmbajtur shkaqeve të rekursit dhe duke marrë në konsideratë edhe parashtrimet me shkrim të kërkuësës përpara shqyrtimit të tij, ka mbajtur qëndrimin se për qëllime të zbatimit të ligjit material civil përcaktues është regjistrimi në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe jo regjistrimi në çdo lloj regjistri publik. Në këtë mënyrë ajo i ka dhënë përgjigje, në thelb, edhe këtij pretendimi të kërkuësës.

40. Nga sa më sipër, Gjykata çmon se në rigjykim Gjykata e Lartë e ka trajtuar çështjen e ligjit për të cilën ishte urdhëruar rigjykimi dhe ka mbajtur një qëndrim të shprehur e të arsyetuar në lidhje me të, duke përmbushur kështu kërkesat që buronin nga vendimi i saj nr. 57/2023. Gjykata vëren se qëndrimi i mbajtur nga Gjykata e Lartë për raportin ndërmjet neneve 83 dhe 195 të KC-së, si dhe vendimit unifikues nr. 1/2009, në rastin konkret, nuk rezulton, nga këndvështrimi kushtetues, të jetë i paarsyetuar, arbitrar ose haptazi i paarsyeshëm, për sa kohë Gjykata e Lartë e ka trajtuar çështjen në mënyrë të shprehur dhe të arsyetuar, pa rivlerësuar faktet e çështjes dhe në përputhje me sa kërkohej prej saj në këtë drejtim. Për rrjedhojë, Gjykata çmon se në rigjykim Gjykata e Lartë ka marrë parasysh gjetjet e Gjykatës, duke i dhënë kërkuësës një përgjigje të qartë, të arsyetuar dhe të mjaftueshme në kuptimin kushtetues. Në këto kushte, pretendimi i kërkuësës për cenimin e së drejtës së aksesit në gjykatë në aspekt të ankimit efektiv të lidhur me standardin e arsyetimit të vendimit gjyqësor dhe me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës është i pabazuar.

41. Në kushtet kur pretendimi i kërkuësës për cenimin e së drejtës së pronës është i ndërruar nga ai për cenimin e së drejtës për proces të rregullt ligjor dhe për sa kohë Gjykata arriti në përfundimin se ky i fundit është i pabazuar, ajo çmon se, me të njëjtat argumente, edhe pretendimi për cenimin e së drejtës së pronës është, gjithashtu, i pabazuar.

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 10.2.2000, “Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, me shumicë votash,

VENDOSI:

1. Rrëzimin e kërkesës.

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

Marrë më 16.2.2026.

Shpallur më 2.4.2026.

Kryetare: Fiona Papajorgji

Anëtarë: Marjana Semini, Ilir Toska, Sandër Beci, Genti Ibrahim

Anëtarë kundër: Sonila Bejtja, Marsida Xhaferllari, Asim Vokshi

MENDIM PAKICE

1. Në gjykimin kushtetues të çështjes që i përket kërkueses Amalia Zerri, me objekt shfuqizimin e vendimit nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshëm me Kushtetutën, ne gjyqtarët Marsida Xhaferllari dhe Asim Vokshi jemi kundër vendimit të shumicës për rrëzimin e kërkesës, pasi vlerësojmë se kërkesa duhet të ishte pranuar. Në mbështetje të nenit 132, pika 3, të Kushtetutës dhe nenit 72, pika 8, të Ligjit Organik të Gjykatës, që parashikojnë publikimin e mendimit të pakicës së bashku me vendimin përfundimtar të Gjykatës, në vijim parashtrojmë argumentet që mbështesin qëndrimin tonë kundër.

2. Mosmarrëveshja objekt shqyrtimi po gjykohet për herë të dytë nga Gjykata. Herën e parë, me vendimin nr. 57/2023, me kërkuës Arti Elezaj dhe subjekt të interesuar Amalia Zerri, Gjykata shfuqizoi vendimin nr. 455, datë 9.11.2022, të Gjykatës së Lartë (në të cilin kërkuesi Arti Elezaj kishte dalë gjyqumbës) dhe dërgoi çështjen për rishqyrtim në po atë gjykatë. Gjykata në vendimin e Gjykatës së Lartë gjeti shkelje të së drejtës së mbrojtjes për shkak të mosrespektimit të rregullave procedurale për njoftimin e rekursit, si dhe të së drejtës për gjykim nga një gjykatë e caktuar me ligj, pasi ajo gjykatë kishte vepruar përtej rolit të saj si gjykatë ligji.

3. Kësaj here çështja paraqitet para Gjykatës nga kërkuësja Amalia Zerri, e cila kundërshton vendimin nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, të Gjykatës së Lartë. Ajo ka pretenduar se Gjykata e Lartë edhe në rigjykim nuk ka luajtur rolin e vet si gjykatë ligji, pasi duhej të kthente çështjen për rigjykim, me qëllim që prej gjykatave të faktit të analizoheshin provat e nevojshme për vlerësimin e rrethanave të regjistrimit të tokës bujqësore në regjistrat kadastralë. Po ashtu, kërkuësja ka pretenduar se Gjykata e Lartë nuk i ka shqyrtuar të gjitha shkaqet e rekursit, duke mos e arsyetuar vendimin e saj, për rrjedhojë duke cenuar të drejtën e pronës private të paditëses.

4. Në vlerësimin tonë, vendimi i Gjykatës së Lartë nuk ka respektuar fuqinë detyruese të vendimeve të Gjykatës dhe standardin kushtetues të arsyetimit të vendimit gjyqësor, të garantuara nga nenet 124, 132 dhe 142 të Kushtetutës, me pasojë cenimin e së drejtës kushtetuese të pronës së kërkueses. Për rrjedhojë, rezultati i zgjidhjes së mosmarrëveshjes nuk pajtohet me konceptimin e gjykimit të drejtë të garantuar nga neni 42 i Kushtetutës dhe me parimin e shtetit të së drejtës, sepse në thelb ka legjitimuar dhe përfshirë në qarkullimin civil një pronë të fituar nëpërmjet veprimeve të dënueshme penalisht.

5. Në jurisprudencën kushtetuese është theksuar në mënyrë të vazhdueshme se vendimet e Gjykatës kanë forcë detyruese mbi të gjitha organet kushtetuese, autoritetet publike, duke përfshirë edhe gjykatat. Efekti detyrues ka të bëjë si me pjesën urdhëruese, ashtu edhe me pjesën arsyetuese të vendimit, si dhe shtrihet tek argumentet thelbësore të vendimit, që përbëjnë edhe *ratio decidendi*, eliminimi i të cilave do ta bënte vendimin, në tërësinë e tij, të pakuptimtë (*shih vendimet nr. 39, datë 17.6.2025; nr. 66, datë 6.12.2023; nr. 44, datë 29.6.2015, të Gjykatës Kushtetuese*). Po kështu, arsyetimi i vendimit gjyqësor përbën garanci për procesin e rregullt ligjor. Me arsyetimin gjyqtari tregon me qartësi faktet dhe ligjin e zbatueshëm që e kanë çuar në bërjen e një zgjedhjeje ndërmjet disa mundësive. Vendimet përmbledhin dhe finalizojnë përfundimisht qëndrimet që mban gjykata lidhur me çështjen në gjykim (*shih vendimet nr. 10, datë 4.3.2021; nr. 18, datë 15.3.2016, të Gjykatës Kushtetuese*).

6. Mbi bazën e këtyre standardeve vërejmë se Gjykata e Lartë në rishqyrtimin e çështjes nuk i ka analizuar dhe nuk u ka kthyer përgjigje shkaqeve të rekursit të renditura në paragrafin 40 të vendimit të tij (të shënuara në një faqe e gjysmë të vendimit). Konkretisht, nuk është analizuar rëndësia që kishte për zgjidhjen e mosmarrëveshjes fakti i dënimit penal për veprën

penale të mashtrimit të përfaqësuesit që kishte lidhur kontratën e shitjes tek subjekti i interesuar Arti Elezaj (shtetasi Etgent Vait Luzi) dhe as fuqia e detyrueshme e këtij vendimi gjyqësor penal sipas nenit 70 të Kodit të Procedurës Penale. Po ashtu, duke qenë se një tjetër trup gjykues i Gjykatë së Lartë, në kuadër të analizës së kuptimit të “regjistrimit” para vitit 2000 kur u bë funksional sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme sipas ligjit nr. 7843/1994 (*Ligji për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme*), kishte mbajtur qëndrim në lidhje me lejen e ndërtimit të lëshuar në favor të trashëgimlënësit të kërkueses, Gjykata e Lartë në rishqyrtimin e çështjes duhej të arsyetonte në lidhje me të, pasi tashmë palët kishin marrë një përgjigje gjyqësore për pretendimet e tyre. Dhënia e një zgjidhjeje të kundërt për të njëjtin rekurs, në mënyrë formale e pa arsyetim të thelluar/detajuar të një ndryshimi të tillë, pas kthimit për rigjykim nga Gjykata, për të përmbushur standardin kushtetues të arsyetimit të vendimit duhej domosdoshmërisht të shoqërohej ose me prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe kthimin për rigjykim, nëse do të vlerësohej e nevojshme që të merreshin dhe analizoheshin provat në lidhje me ndërtimin që përmendet në kontratën e vitit 1996, ose të paktën me mbajtjen e një qëndrimi të shprehur për çështjet e ligjit që ngriheshin në rekurs nëpërmjet analizës dhe shpjegimit se përse argumentet e mëparshme ligjore të Kolegjit për të njëjtin rekurs nuk mund të zgjidhnin çështjen. Kjo pasi, Gjykata e Lartë nuk mund të shpërfillte një realitet ligjor dhe faktik të periudhës 1996–2000 ku janë hartuar shumë kontrata për shitjen e pasurive të paluajtshme të llojit tokë bujqësore, në një kohë kur ende nuk ishte përfunduar ngritja e plotë e të gjitha zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme sipas Ligjit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme.

7. Gjykata e Lartë, për efekte të vendimit unifikues nr. 1/2009, nuk mund të mjaftohej vetëm me konstatimin se toka bujqësore nuk ishte regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme sipas Ligjit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme në vitin 1996 kur u lidh kontrata e shitjes me akt noterial, për rrjedhojë ajo ishte e pavlefshme. Kjo pasi toka bujqësore u nda sipas ligjit nr. 7501/1991, “Për tokën” (Ligji për Tokën), i cili në nenin 9 të tij normonte se “*organi shtetëror i specializuar për evidencimin e të dhënave për tokën është kadastra [...]*.” Pra, tokat bujqësore, duke qenë se ndaheshin me AMTP dhe këto të fundit regjistroheshin në kadastrë, konsiderohet se hynin në qarkullimin civil, pasi i nënshtroheshin një regjistrimi të ligjshëm, për efekt të vendimit unifikues nr. 1/2009 dhe dispozitës përkatëse të Kodit Civil që ndalon tjetërsimin e sendeve të paluajtshme të paregjistruara në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme. Regjistri kadastral përbënte regjistër pasurish të paluajtshme ku evidentoheshin të dhënat mbi tokën bujqësore, ndaj ai e plotëson në nivel kushtetues standardin provues të së drejtës së pronësisë së shitësve në vitin 1996. Kjo do të thotë se kërkuësja ka pronësi në kuptimin kushtetues, pasi trashëgimlënësi i saj e ka fituar pronësinë mbi tokën bujqësore të regjistruar në regjistrat kadastrale me kontratë noteriale shitjeje, duke mos pasur kësisoj shkaqe pavlefshmërie absolute. Analiza e themelit të çështjes e bërë nga Gjykata e Lartë, në vendimin e mëhershëm nr. 455, datë 9.11.2022, në paragrafët 39, 39.1., 39.2. dhe 39.3., është e plotë dhe i jep përgjigje shteruese çështjes së regjistrimit të pronës së shitësve në vitin 1996. Gjithashtu, ajo analizë rezulton edhe në pajtim me nenin 41, pikat 1 dhe 2, të Kushtetutës dhe nenin 1, të Protokollit nr. 1, të KEDNJ-së, që garantojnë të drejtën e pronës private të fituar me kontratë sipas dispozitave ligjore në fuqi dhe Kodit Civil.

8. Vendimi i marrë nga Gjykata e Lartë në rigjykim është i paarsyetuar në themel, pasi përdor si argument kryesor faktin se prona e shitësve në vitin 1996 ishte e paregjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme sipas Ligjit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme, duke mos interpretuar nenin 57 të këtij ligji që rregullon dy aspekte kryesore: i. datën e fillimit të veprimtarisë së zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme që përcaktohej me vendim të Këshillit të Ministrave; ii. faktin se me fillimin e funksionimit të këtyre zyrave do transferoheshin pranë tyre të gjitha dokumentet për pasuritë e paluajtshme që citohen nga neni 24 (regjistrimi fillestar) i Ligjit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme, ku përfshihen edhe AMTP-të e lëshuara sipas Ligjit për Tokën. Duke mos u shprehur për sa më sipër, Gjykata e Lartë ka cenuar të drejtën e pronës së kërkueses, e cila duket se është fituar në përputhje me ligjet e kohës kur është lidhur kontrata e shitjes e vitit 1996 dhe nuk bie ndesh me parashikimet

e vendimit unifikues nr. 1/2009. Gjykimi formal i Gjykatës së Lartë në vendimin gjyqësor objekt ankimi kushtetues, jo vetëm nuk i ka dhënë përgjigje rekursit të ngritur nga kërkuësja, por nuk ka zbatuar as orientimin e mëhershëm të Gjykatës dhënë në vendimin nr. 57/2023, në të cilin thuhet se *“[...] 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.”* Gjykata e Lartë që të zbatonte vendimin detyrues të Gjykatës duhej detyrimisht të trajtonte çështjen si më sipër, me qëllim që t’u jepte palëve besimin se jo vetëm argumentet e tyre janë vlerësuar, por edhe vendimi i Gjykatës është zbatuar siç duhet.

9. Në këto kushte nuk pajtohem me qëndrimin e mbajtur herën e dytë nga Gjykata për rrëzimin e ankimit kushtetues individual të kërkuëses Amalia Zerri dhe jemi të mendimit se vendimi nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, i Gjykatës së Lartë duhet shfuqizuar, pasi cenon në substancë të drejtën e saj të pronës, të garantuar nga neni 41 i Kushtetutës dhe neni 1, i Protokollit nr. 1, të KEDNJ-së.

Anëtarë: Asim Vokshi, Marsida Xhaferllari

MENDIM PAKICE

1. Në gjykimin kushtetues të çështjes që i përket kërkuëses Amalia Zerri, me objekt shfuqizimin e vendimit nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, të Gjykatës së Lartë, si të papajtuësishëm me Kushtetutën, edhe pse bashkohem me pakicën për pranimin e kërkesës, kam qëndrim të ndryshëm për arsyet mbi të cilat është arritur në këtë përfundim. Në mbështetje të nenit 132, pika 3, të Kushtetutës dhe nenit 72, pika 8, të Ligjit Organik të Gjykatës, që parashikojnë publikimin e mendimit të pakicës së bashku me vendimin përfundimtar të Gjykatës, në vijim parashitroj argumentet që mbështesin qëndrimin tim kundër.

2. Kështu, në lidhje me çështjen, rezulton se kërkuësja dhe trashëgimtarët e tjerë të shtetasit Spiro Zerri (Juliana Zerri dhe Leandro Zerri) i janë drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me kërkesëpadi, me objekt njohjen pronarë të pronës objekt konflikti; konstatimin e pavlefshmërisë absolute të kontratave të shitjes të datave 21.4.2005, 29.8.2005 dhe 9.11.2005, lirimin e dorëzimit të sendit etj. Ajo gjykatë, me vendimin nr. 5211, datë 13.5.2013, vendosi pranimin pjesërisht të kërkesëpadisë, duke konstatuar pavlefshmërinë absolute të kontratave të shitjes të datave 21.4.2005, 29.8.2005 dhe 9.11.2005, dhe urdhëroi fshirjen nga regjistri i ZVRPP-së Tiranë të regjistrimit të pronës në emër të Arti Elezaj, të kryer në bazë të këtyre kontratave, si dhe detyrimin e ZVRPP-së Tiranë të regjistrojë në emër të paditësve Amalia Zerri, Juliana Zerri dhe Leandro Zerri sipërfaqen 4.000 m² truall në fshatin Katund i Ri, Tiranë. Gjykata e Apelit Tiranë ka vendosur ndryshimin e vendimit nr. 2738, datë 19.6.2014 dhe rrëzimin e kërkesëpadisë. Kundër vendimit të apelit kanë ushtruar rekurs kërkuësja dhe shtetasit Juliana Zerri e Leandro Zerri (paditës në atë gjykim).

3. Me vendimin nr. 00-2022-2857 (455), datë 9.11.2022, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë ka pranuar rekursin e kërkuësve në atë moment, duke prishur kështu vendimin e gjykatës së apelit e duke lënë në fuqi vendimin e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, që kishte pranuar kërkesëpadinë e kërkuësës Amalia Zerri. Gjykata e Lartë me atë vendim, në vitin 2022, në pranimin e rekursit, arsyetoi se gjykata e apelit nuk kishte vlerësuar drejt shkakun e konfliktit midis palëve ndërgjyqëse, si rrjedhojë e interpretimit të gabuar të ligjit material. Në vijim, në përputhje me parashikimet e Ligjit Organik të Gjykatës, në datën 8.3.2023, subjekti i interesuar, Arti Elezaj, i është drejtuar Gjykatës me ankim kushtetues individual për shfuqizimin e vendimit të Gjykatës së Lartë.

4. Me vendimin nr. 57, datë 9.11.2023 (vendimi nr. 57/2023), Gjykata ka vendosur pranimin e kërkesës së kërkuësit Arti Elezaj, duke shfuqizuar vendimin nr. 00-2022-2857 (455), datë 9.11.2022, të Gjykatës së Lartë dhe e ka dërguar çështjen për rishqyrtim në atë gjykatë. Në këtë vendimmarrje kam qenë pjesë e vendimit të Gjykatës, për pranimin e kërkesës, duke vlerësuar se ka pasur shkelje jo vetëm të së drejtës së mbrojtjes, për shkak të mosrespektimit të rregullave

procedurale për njoftimin e rekursit, por edhe të së drejtës për gjykim nga një gjykatë e caktuar me ligj, pasi Gjykata e Lartë kishte vepruar përtej rolit të saj si gjykatë ligji.

5. Pas rishqyrtimit të çështjes, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, ka vendosur mospranimin e rekursit të paraqitur nga kërkuesja, duke lënë kështu në fuqi vendimin e gjykatës së apelit.

6. Pas vendimit të vitit 2024 të Gjykatës së Lartë, çështja paraqitet për herë të dytë para Gjykatës, kësaj radhe nga kërkuesja Amalia Zerri, e cila kundërshton vendimin e Gjykatës së Lartë, të dhënë në rigjykim, në zbatim të vendimit nr. 57/2023 të Gjykatës. Ajo ka pretenduar se Gjykata e Lartë edhe në rigjykim nuk ka luajtur rolin e vet si gjykatë ligji, pasi duhej të kthente çështjen për rigjykim, me qëllim që prej gjykatave të faktit të analizoheshin provat e nevojshme për vlerësimin e rrethanave të regjistrimit të tokës bujqësore në regjistrat kadastralë. Po ashtu, kërkuesja ka pretenduar se Gjykata e Lartë nuk i ka shqyrtuar të gjitha shkaqet e rekursit, duke mos e arsyetuar vendimin e saj, për rrjedhojë duke cenuar të drejtën e pronës private të paditëses.

7. Në vlerësimin tim, vendimi i Gjykatës së Lartë objekt ankimi kushtetues individual konkret ka cenuar të drejtën për proces të rregullt ligjor, në aspektin e së drejtës së aksesit dhe ankimit efektiv, të lidhur me standardin të arsyetimit të vendimit gjyqësor, të garantuara nga nenet 124, 132 dhe 142 të Kushtetutës.

8. Në jurisprudencën e saj, Gjykata ka theksuar se e drejta e aksesit në gjykatë nuk përfshin vetëm të drejtën për të filluar një proces, por edhe të drejtën për të pasur, nga ana e gjykatës, një zgjidhje përfundimtare për mosmarrëveshjen objekt gjykimi, pasi aksesit në gjykatë duhet të jetë substancial dhe jo thjesht formal (*shih vendimet nr. 32, datë 3.11.2022; nr. 5, datë 22.2.2022; nr. 22, datë 29.4.2021, të Gjykatës Kushtetuese*). Po kështu, Gjykata ka pohuar se standardi i arsyetimit është i lidhur edhe me respektimin e të drejtës së aksesit në gjykim dhe të drejtën e ankimit efektiv. Sipas saj, cenimi i standardit të arsyetimit të vendimit, sjell edhe cenimin e së drejtës së aksesit, në kuptim të nenit 42 të Kushtetutës, si dhe të së drejtës së ankimit në kuptimin substancial, të parashikuar nga neni 43 i Kushtetutës (*shih vendimet nr. 1, datë 26.1.2021; nr. 45, datë 3.7.2017, të Gjykatës Kushtetuese*).

9. Gjithashtu, Gjykata ka pohuar në mënyrë konstante se funksioni i një vendimi të arsyetuar është t'u tregojë palëve se ato janë dëgjuar, si dhe u jep mundësinë atyre ta kundërshtojnë atë. Përveç kësaj, duke dhënë një vendim të arsyetuar, mund të realizohet edhe vëzhgimi publik i administrimit të drejtësisë (*shih vendimet nr. 3, datë 21.1.2025; nr. 21, datë 26.9.2022; nr. 79, datë 14.12.2017, të Gjykatës Kushtetuese*). Po ashtu, Gjykata ka theksuar se detyrë e saj 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. Gjykata nuk vepron si shkallë e katërt gjykimi, por ajo ndërhyr atëherë kur gabimi ligjor ose faktik nga gjykatat e juridiksionit të zakonshëm është aq i dukshëm, sa një gjykatë e arsyeshme nuk mund ta kishte bërë ndonjëherë ose është i tillë që gjykimin e bën të padrejtë (*shih vendimet nr. 59, datë 14.11.2023; nr. 30, datë 29.5.2023; nr. 29, datë 1.11.2022, të Gjykatës Kushtetuese*).

10. Lidhur me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës, nenet 124 dhe 132 të Kushtetutës shprehen qartësisht në lidhje me forcën detyruese që vendimet e Gjykatës kanë mbi të gjitha organet kushtetuese, autoritetet publike, duke përfshirë edhe gjykatat. Zbatimi i vendimeve të Gjykatës është detyrim kushtetues. Ato kanë fuqi detyruese të përgjithshme dhe janë përfundimtare. Si të tilla, përbëjnë jurisprudencë kushtetuese, për rrjedhojë, kanë efektet e forcës së ligjit. Ky efekt detyrues ka të bëjë si me pjesën urdhëruese, ashtu edhe me pjesën arsyetuese të vendimit. Efekti detyrues shtrihet tek argumentet thelbësore të vendimit, që përbëjnë edhe *ratio decidendi*, eliminimi i të cilave do ta bënte vendimin, në tërësinë e tij, të pakuptimtë (*shih vendimet nr. 39, datë 17.6.2025; nr. 30, datë 18.4.2024; nr. 49, datë 3.7.2017, të Gjykatës Kushtetuese*).

11. Mbi bazën e këtyre standardeve dhe nga analiza e bërë vendimit të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë të vitit 2024, vlerësoj se në rishqyrtimin e çështjes Gjykata e Lartë nuk i ka marrë në shqyrtim dhe nuk u ka kthyer përgjigje shkaqeve të rekursit të renditura në paragrafin

40 të vendimit të tij (të shënuara në një faqe e gjysmë të vendimit). Në rastin konkret, edhe pse çështja është shqyrtuar nga një tjetër trup gjykues i Gjykatës së Lartë, mbi bazën e detyrave të lëna nga Gjykata, kjo gjykatë duhet të mbante një qëndrim të shprehur për shkaqet ligjore të ngritura nga kërkesja në rekurs lidhur me legjislacionin e zbatueshëm të kohës, për sa u përket efekteve që sillte regjistrimi i pronës në regjistrin kadastral, shkak ky ligjor përcaktues për vlefshmërinë/ ligjshmërinë e titullit të pronësisë.

12. Dhënia në vitin 2024 të një zgjidhjeje formaliste nëpërmjet një vendimi të kundërt me vendimin pararendës të vitit 2022, pa një analizë të thelluar e arsyetim të mjaftueshëm për arsyet që çuan Kolegjin Civil të Gjykatës së Lartë në vitin 2024 të zgjidhte në mënyrë diametralisht të kundërt me Kolegjin Civil të po asaj gjykate në vitit 2022, për të njëjtin rekurs, me qëllim përmbushjen e standardit kushtetues të arsyetimit të vendimit, kërkonte domosdoshmëri të shoqërohej ose me prishjen e vendimit të gjykatës së apelit dhe kthimin për rigjykim në atë gjykatë, nëse për qëllime të zgjidhjes së çështjes vlerësohej e nevojshme marrja dhe analizimi i provave, ose, të paktën, me mbajtjen e një qëndrimi të shprehur, nëpërmjet një arsyetimi të mjaftueshëm, për çështjet e ligjit që ngriheshin në rekurs, e nëpërmjet analizës dhe shpjegimit se përse argumentet e mëparshme ligjore të kolegjit pararendës të së njëjtës gjykatë, për të njëjtin rekurs, nuk mund të zgjidhnin çështjen në mënyrë përfundimtare.

13. Në këtë situatë, vlerësoj se gjykimi thjesht formal i Gjykatës së Lartë në vendimin gjyqësor objekt ankimi kushtetues, jo vetëm nuk i ka dhënë përgjigje rekursit të ngritur nga kërkesja, por nuk ka zbatuar as orientimin e mëhershëm të Gjykatës, të dhënë në vendimin nr. 57/2023, në të cilin thuhet se *“[...] 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.”* Për rrjedhojë, që të zbatonte vendimin detyrues të Gjykatës, Gjykata e Lartë duhej detyrimisht të trajtonte çështjen si më sipër, me qëllim që t’u jepte palëve besimin se jo vetëm argumentet e tyre janë vlerësuar, por edhe vendimi i Gjykatës është zbatuar siç duhet, në përmbushje të detyrimit që përcakton neni 132, pika 1, i Kushtetutës.

14. Në këto kushte, për sa më sipër, nuk pajtohem me qëndrimin e mbajtur nga Gjykata në çështjen konkrete për rrëzimin e ankimit kushtetues individual të kërkeses Amalia Zerri dhe jam e mendimit se vendimi nr. 00-2024-3320, datë 19.7.2024, i Gjykatës së Lartë duhej shfuqizuar, pasi cenon procesin e rregullt ligjor në drejtim të së drejtës së aksesit në gjykatë dhe ankimit efektiv, të lidhur me standardin e arsyetimit të vendimit gjyqësor dhe me standardin e zbatimit të detyrueshëm të vendimeve të Gjykatës, të garantuara nga nenet 124, 132 dhe 142 të Kushtetutës.

Anëtarë: Sonila Bejtja