



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
**KOMISIONI I PAVARUR I KUALIFIKIMIT**

**Nr. 521 Akti**

**Nr. 790 Vendimi**  
**Tiranë, më 26.7.2024**

**V E N D I M**

Trupi gjykues i Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, i përbërë nga:

<b>Xhensila Pine</b>	Kryesuese
<b>Olsi Komici</b>	Relator
<b>Firdes Shuli</b>	Anëtare

asistuar nga sekretarja gjyqësore, znj. Resilda Bilaj, në prani edhe të vëzhguesit ndërkombëtar, z. Steven Kessler, në datën 24.7.2024, ora 10:00, në Pallatin e Koncerteve (ish-Pallati i Kongreseve), salla B, kati 0 (*underground*), Tiranë, mori në shqyrtim në seancën dëgjimore publike çështjen që i përket:

**SUBJEKTI I RIVLERËSIMIT:** **Znj. Shpëtime Pitaku**, me detyrë gjyqtare pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës, e cila kërkoi konfirmimin në detyrë.

**OBJEKTI:** **Rivlerësimi kalimtar i subjektit të rivlerësimit.**

**BAZA LIGJORE:** **Neni 179/ b dhe nenet A, Ç, D, DH dhe E të Aneksit të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë**, miratuar me ligjin nr. 76/2016, datë 22.7.2016, “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 8417, datë 21.10.1998, “Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar;

**Ligji nr. 84/2016**, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”;

**Ligji nr. 44/2015**, “Kodi i Procedurave Administrative të Republikës së Shqipërisë”;

**Ligji nr. 49/2015**, “Për organizimin dhe funksionimin e gjykatave administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”.

**TRUPI GJYKUES I KOMISIONIT TË PAVARUR TË KUALIFIKIMIT,**

pasi dëgjoi relatorin e çështjes, komisionerin Olsi Komici, dëgjoi subjektin e rivlerësimit, vëzhguesin ndërkombëtar, z. Steven Kessler, pasi shqyrtoi në seancën dëgjimore publike në tërësinë e tij vlerësimin kalimtar ndaj subjektit Shpëtime Pitaku, e cila kërkoi konfirmimin e saj në detyrë, si dhe bisedoi çështjen në tërësi,

## V Ë R E N:

### I. FAKTET DHE RRETHANAT E ÇËSHTJES

1. Subjekti i rivlerësimit Shpëtime Pitaku ushtron detyrën e gjyqtares pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës dhe në bazë të nenit 179/b/3 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë i është nënshtruar rivlerësimit *ex officio*.
2. Subjekti i rivlerësimit u shortua me shortin e datës 15.6.2020 dhe iu nënshtrua procesit të rivlerësimit nga trupi gjykues i përbërë nga komisionerët Xhensila Pine (kryesuese), Firdes Shuli (anëtare) dhe Olsi Komici (relator), ndërsa si vëzhgues ndërkombëtar u caktua z. Steven Kessler.
3. Me vendimin e datës 22.6.2020, trupi gjykues vendosi të fillojë hetimin administrativ sipas nenit 45 të ligjit nr. 84/2016, me qëllim vlerësimin e subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku vetëm për kriterin e pasurisë. Subjekti i rivlerësimit u njoftua në rrugë elektronike<sup>1</sup>, ku iu komunikua përbërja e trupit gjykues dhe iu kërkua deklarimi i konfliktit të interesit me anëtarët e këtij trupi.
4. Në respektim të legjislacionit në fuqi mbi parandalimin e konfliktit të interesit, subjekti i rivlerësimit në përgjigje të pyetësorit standard nuk deklaroi të kishte konflikt interesi me anëtarët e trupit gjykues.
5. Bazuar në nenet 33, 39 dhe 43 të ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”, në Komisionin e Pavarur të Kualifikimit (në vijim Komisioni) janë administruar raportet e hartuara nga institucionet: Inspektorati i Lartë i Deklarimit dhe Kontrollit të Pasurive dhe Konfliktit të Interesave (në vijim ILDKPKI); Autoriteti Kombëtar për Sigurinë e Informacionit të Klasifikuar (në vijim AKSIK, ish-DSIK); Grupi i Punës në Këshillin e Lartë Gjyqësor (në vijim KLGJ). Këto raporte janë administruar nga relatori në fillim të procesit të hetimit administrativ.
6. Në vijim, relatori i çështjes ka ndjekur procedurat ligjore të përcaktuara në pikën 5 të nenit 14 të ligjit nr. 84/2016. Procesi i rivlerësimit ka nisur me një hetim administrativ të thelluar dhe të gjithanshëm me qëllim vlerësimin e të gjitha fakteve dhe rrethanave të nevojshme për këtë procedurë rivlerësimi.
7. Trupi gjykues, në prani edhe të vëzhguesit ndërkombëtar, pasi u njoh me raportin dhe propozimin e relatorit të çështjes, vendosi përfundimin e hetimit kryesisht vetëm për kriterin e vlerësimit të pasurisë për subjektin e rivlerësimit Shpëtime Pitaku, si dhe njoftimin e saj për t’u njohur me materialet e dosjes, dokumentet e administruara nga Komisioni, si dhe rezultatet e hetimit, në përputhje me nenet 35 - 40 dhe 45 - 47 të Kodit të Procedurave Administrative.
8. Subjekti i rivlerësimit u njoftua në datën 24.6.2024<sup>2</sup> mbi rezultatet e hetimit kryesisht, si dhe mbi të drejtën për të paraqitur pretendime/sqarime shtesë apo të kërkojë marrjen e provave të reja lidhur me rezultatet e hetimit, duke i lënë afat deri në datën 8.7.2024.
9. Subjekti i rivlerësimit, në datën 4.7.2024, nëpërmjet përfaqësueses së saj ligjore, avokate R. Z., njoftoi Komisionin se kërkonte kohë shtesë në mënyrë që të siguronte dokumentacionin provues. Kjo kërkesë e subjektit u miratua nga Komisioni, i cili në datën 4.7.2024 e njoftoi duke i dhënë një afat të ri për të dërguar prapësimet dhe provat përkatëse deri më 18.7.2024.
10. Subjekti i rivlerësimit depozitoi në datën 18.7.2024 parashtrimet e saj dhe provat në mbështetje të tyre, si dhe njoftoi Komisionin se kërkonte riçeljen e hetimit administrativ edhe për dy kriteret e tjera të vlerësimit – kriterin e vlerësimit të figurës dhe atë vlerësimit profesional.

<sup>1</sup> Subjekti u njoftua në datën 28.9.2021 me anë të postës elektronike me *email*.

<sup>2</sup> Komunikimet ndërmjet Komisionit dhe subjektit të rivlerësimit janë bërë me rrugë elektronike *email*.

11. Komisioni në datën 22.7.2024 njoftoi subjektin e rivlerësimit se deri në këtë fazë të hetimit vendosi të mos e marrë në konsideratë kërkesën e saj për riçeljen e hetimit administrativ edhe për dy kriteret e tjera, dhe pas seancës dëgjimore, pas shpjegimeve të dhëna dhe provave të depozituara nga subjekti, nëse Komisioni do t'i konsideronte të mjaftueshme dhe bindëse që rrëzojnë barrën e provës, atëherë do të procedohej me riçeljen e hetimit administrativ edhe për dy kriteret e tjera.

12. Subjekti i rivlerësimit në datën 22.7.2024 u ftua në seancën dëgjimore, e cila do të zhvillohej më 24.7.2024, ora 10:00, në Pallatin e Koncerteve (ish-Pallati i Kongreseve), kati 0, Tiranë.

13. Seanca dëgjimore me subjektin e rivlerësimit u zhvillua në përputhje me kërkesat e nenit 55 të ligjit nr. 84/2016, në datën 24.7.2024, ora 10:00, në Pallatin e Koncerteve, në prani edhe të vëzhguesit ndërkombëtar, z. Steven Kessler. Në këtë seancë, subjekti i rivlerësimit u paraqit personalisht dhe e shoqëruar nga përfaqësuesja e saj ligjore e caktuar prej saj, avokate R. Z., dhe parashtrori shpjegimet, e në përfundim kërkoi konfirmimin në detyrë.

## II. QËNDRIMI DHE MENDIMI I SUBJEKTIT TË RIVLERËSIMIT

14. Znj. Shpëtime Pitaku ka qenë bashkëpunuese gjatë gjithë procesit të rivlerësimit, duke u përgjigjur, kur i është kërkuar, sipas nenit 48 të ligjit nr. 84/2016, ka zbatuar me përpikëri afatet e përcaktuara nga Komisioni, si dhe ka sjellë prova dhe shpjegime kur janë nevojitur.

## III. PROCESI I RIVLERËSIMIT/HETIMI I KRYER NGA KOMISIONI I PAVARUR I KUALIFIKIMIT

15. Procesi i rivlerësimit, që kryhet nga Komisioni, është një proces kushtetues, që mbështetet në nenin 179/b dhe Aneksin e Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, si dhe në ligjin nr. 84/2016, sipas të cilit anëtarët e Komisionit dhe vëzhguesit ndërkombëtarë hetojnë dhe vlerësojnë të gjitha faktet dhe rrethanat e nevojshme për procedurën e rivlerësimit dhe kanë të drejtë të çmojnë, sipas bindjes së tyre të brendshme, çdo *indicie* në tërësi lidhur me rrethanat e çështjes.

16. Për subjektin e rivlerësimit Shpëtime Pitaku, bazuar në nenin 179/b, nenet Ç, D, DH dhe E të Aneksit të Kushtetutës, si dhe në ligjin nr. 84/2016, procesi i rivlerësimit u krye vetëm për kriterin e vlerësimit të pasurisë.

17. Pavarësisht se në kreun IV të ligjit nr. 84/2016, ILDKPKI-ja është organi kompetent shtetëror i ngarkuar me ligj për të kryer vlerësimin e pasurisë së subjektit të rivlerësimit dhe për të marrë vendim në lidhje me këtë vlerësim pasuror, referuar vendimit nr. 2/2017 të Gjykatës Kushtetues dhe kreut II të ligjit nr. 84/2016, Komisioni, në kryerjen e funksionit të tij kushtetues, realizon një proces të mirëfilltë kontrolli dhe rivlerësimi, që nuk bazohet dhe as është i detyruar nga përfundimet e paraqitura nga organet e tjera ndihmëse.

### A. VLERËSIMI I PASURISË

#### A/1. Vlerësimi i pasurisë nga ILDKPKI-ja

18. ILDKPKI-ja<sup>3</sup>, në përputhje me nenin 33 të ligjit nr. 84/2016, ka dërguar një raport të hollësishëm dhe të arsyetuar, pas procedurës së kontrollit për vlerësimin e pasurisë së subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku, e cila është subjekt deklarues pranë këtij institucioni që prej vitit 2003, me nr. indeksi \*\*\*, duke konstatuar se:

- deklarimi nuk është i saktë në përputhje me ligjin;
- nuk ka burime financiare të ligjshme për të justifikuar pasuritë;
- ka kryer fshehje pasurie;

<sup>3</sup> Raporti nr. \*\*\*, datë 6.4.2020, i ILDKPKI-së.

- ka kryer deklarim të rremë;
- subjekti nuk gjendet në situatën e konfliktit të interesave.

Pas analizimit të raportit dhe dosjes së dërguar nga ILDKPKI-ja, si dhe informacioneve të marra nga subjekte të së drejtës publike, bazuar në nenet 49 dhe 50 të ligjit nr. 84/2016, subjektit të rivlerësimit i janë njoftuar rezultatet e hetimit mbi asetet e deklaruara në deklaratën e pasurisë në zbatim të këtij ligji, si vijon:

### **Mbi pasuritë e deklaruara nga subjekti në deklaratën e pasurisë *Vetting*, përshkrimi dhe burimi i krijimit të tyre**

**1. Dyqan me sip. 42.6 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës me vlerë 40,000 \$, me pjesë takuese 50%, me burim krijimi: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë; (c) kreditë bankare prej 15,000 \$.**

**1.1** Subjekti i rivlerësimit në deklaratën *Vetting* ka deklaruar: “Në vitin 2013, bashkëshorti ka aplikuar tek ALUIZNI Durrës për legalizimin e një shtese prej rreth 3 m<sup>2</sup> si shtesë e dyqanit me sip. 42.6 m<sup>2</sup> në pronësinë e subjektit dhe të bashkëshortit. Vlera: 50,000 lekë”.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**1.2** Subjekti në deklaratën para fillimit të detyrës të vitit 2003 (në vijim DPDFD) ka deklaruar: “Dyqan, me sip. 42.6 m<sup>2</sup>, vlera 40,000 \$, pjesa takuese 100%, Lagja Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës. Burimi: 60% me të ardhurat e mia + bashkëshortit (600 \$/muaj) dhe 40% kredi tek Banka Amerikane”.

**1.3** Nga hetimi administrativ rezulton se dyqani me sip. 42.6 m<sup>2</sup> është përfituar me kontratën e shitblerjes datë 1.11.2000<sup>4</sup>, me shitës E. K.<sup>5</sup> (si pronar truall) dhe blerës A. P., me çmimin 40,000 \$, që likuidohet në këtë mënyrë: 25,000 \$ janë likuiduar në dorë në prezencë të noteres, ndërsa pjesa tjetër (15,000 \$) është likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**1.4** Agjencia Shtetërore e Kadastrës Durrës (në vijim ASHK)<sup>6</sup> konfirmon pasurinë e llojit njësi me sip. 42.64<sup>7</sup> m<sup>2</sup>, e ndodhur në rrugën \*\*\*\*, pallati \*\*\*, shkalla \*\*\*, Durrës, regjistruar në pronësi të shtetasit A. P. dhe përfituar nga kontrata e shitblerjes datë 1.11.2000, e sipërcituar.

➤ ASHK-ja ka depozituar gjithashtu edhe dokumentin “Deklaratë për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje” nr. \*\*\* prot., datë 12.12.2014, të një shtese anësore, ndërtim i ngritur në vitin 2013 në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës, me deklarues A. P. dhe të tjerë.

**1.5** Nga verifikimi i DIPP-ve të viteve 2013 – 2016 rezulton që subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar shtesën prej 3 m<sup>2</sup>, që i bashkëngjitet njësisë me sip. 42.64m<sup>2</sup>.

**1.6** Komisioni ka hetuar dhe për ndonjë situatë të mundshme konflikti interesi të subjektit të rivlerësimit me shtetasit E. K. dhe përfaqësuesen e tij M. Xh., por nga hetimi administrativ<sup>8/9</sup> nuk rezultoi një situatë e tillë.

### **Analizë e burimeve financiare të përdorura për krijimin e kësaj pasurie**

**1.7** Të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit të saj – Komisioni ka analizuar të ardhurat e subjektit të rivlerësimit dhe bashkëshortit, duke filluar nga muaji prill i vitit 1993, kur subjekti është emëruar

<sup>4</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 1.11.2000, depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>5</sup> Përfaqësuar me prokurë nga shtetasja M. Xh..

<sup>6</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>7</sup> Pasuria nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*.

<sup>8</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>9</sup> Shihni vendimet gjyqësore bashkëngjitur përgjigjes së Gjykatës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023.

në detyrë, e deri në datën e blerjes së kësaj pasurie, 1.11.2000. Bazuar në informacionin e administruar, të ardhurat familjare për këtë periudhë janë në vlerën 3,733,790 lekë<sup>10</sup>.

**1.8 Të ardhurat nga qiratë** – Të ardhurat e përfituara nga qiratë janë analizuar në mënyrë të detajuar në pikën 20 të vendimit, por Komisioni vëren se edhe pse ka deklaruar në DPFD-në e vitit 2003 të ardhura nga qiraja, subjekti edhe në pyetësin nr. 2 deklaroi se nuk disponon dokumentacion për të provuar këto marrëdhënie qiraje, pasi kontratat e qirasë ishin për periudha të shkurtra dhe bëheshin verbalisht. Pra si provë subjekti ka vetëm deklaratën e pasurisë të vitit 2003.

**1.8.1** Subjekti si dokument të hershëm të përfitimit të qirave ka depozituar një kontratë qiraje datë 1.4.2003, lidhur me shoqërinë “\*\*\*\*”, ku subjekti ka përfituar shumën 7,200 \$, por nuk ka depozituar kontrata të një periudhe të mëparshme nga koha e blerjes së njësisë datë 1.11.2000.

**1.9 Kredi bankare 15,000 \$** – Subjekti ka depozituar kontratën e huas datë 6.12.2000 me Bankën Amerikane, e cila i jep hua shtetasve A. e Shpëtime Pitaku shumën prej 15,000 \$, me qëllim për të financuar blerjen e një dyqani në Durrës, vlera e të cilit është 50,000 \$, me afat shlyerjeje 36 muaj. Garantimi i shlyerjes së huas është bërë me kontratën e hipotekimit datë 6.12.2000<sup>11</sup>, duke vënë në hipotekë dyqanin me sip. 42.64 m<sup>2</sup>.

**1.9.1** Si dokument provues të kësaj pasurie subjekti ka bashkëngjitur vërtetimin hipotekor datë 1.11.2007, lëshuar nga ZVRPP Durrës për pasurinë me sip. 42.64 m<sup>2</sup>, në pronësi të shtetasit A. P.. Banka Amerikane ka lëshuar vërtetimin e datës 1.1.2004, ku vërtetohet se shtetasi A. P. i ka shlyer tërësisht detyrimet e kredisë hipotekore me këtë bankë.

**1.9.2** Nga verifikimi i lëvizjes së llogarisë bankare të bashkëshortit të subjektit në Bankën Amerikane (sot Intesa Sanpaolo Bank), ka rezultuar se kredia në shumën 15,000 \$ është disbursuar në llogarinë e tij në datën 11.12.2000 dhe është tërhequr *cash* prej bashkëshortit në datën 15.12.2000.

**1.10** Komisioni me pyetësin nr. 2 i kërkoi subjektit të shpjegojë faktin që shuma 15,000 \$ është marrë hua nga Banka Amerikane 1 muaj e gjysmë pasi ishte lidhur kontrata e shitblerjes përfundimtare të njësisë datë 1.11.2000 dhe, si e tillë, nuk mund të ketë shërbyer si burim për blerjen e njësisë, sikurse ka deklaruar subjekti në deklaratën *Vetting*. Subjekti, ndër të tjera, ka shpjeguar se: “[...] nuk është paguar shuma 15,000 \$, por vetëm shuma 25,000 \$. Konstatimi juaj se atë ditë është paguar e gjithë shuma prej 40,000 \$, është i drejtë, por që të përfitoja kredinë prej 15,000 \$ duhej më parë të dorëzohesh certifikata e pronësisë së dyqanit, sepse nuk realizohesh kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së dyqanit dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej si kolateral në bankë për marrjen e kredisë...”.

**1.10.1** Subjektit iu kërkuan shpjegime për burimet e shumës 40,000 \$, cili ishte burimi i shumës 15,000\$ të paguar prej saj dhe bashkëshortit përpara marrjes së kredisë bankare dhe për të ardhurat nga qiraja deri në momentin e blerjes së dyqanit, si dhe të paraqesë dokumente (kontrata/mandate/pagesa/lëvizje nga llogaritë bankare etj.) për të provuar marrëdhënien e qirasë, përfitimin e shumave nga subjekti dhe pagesën e tatimit në burim mbi këto të ardhura. Subjekti ka shpjeguar se: “Në lidhje me qiratë si burim i shumës 25,000 \$, nuk kemi kontratë qiraje, pasi kanë qenë kontrata verbale me afat 1-vjeçar, pasi qiramarrësit ndryshonin. Në deklaratën e parë në ILDKPKI kam deklaruar “Dhënë me qira magazinë për depozitimin e mallrave të \*\*\* L. \*\*\*, Durrës (ish-shtëpia e vjehrrit S. P.). Kjo qiradhënie ka filluar që nga viti 1995 (vit i cili është ndërtuar) deri në vitin 2004, me qira mujore 400 \$. Për tatimin e burimit i jemi drejtuar me shkresë DRT-së Durrës”.

<sup>10</sup> Shihni tabelën nr. 1

<sup>11</sup> Kontrata e hipotekimit nr. \*\*\*\*, datë 6.12.2000, e depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

**1.10.2** Subjektit gjithashtu iu kërkua të saktësojë se cila ishte vlera e vërtetë e dyqanit, ajo 40,000 \$ apo 50,000 \$, siç pasqyrohej në kontratën e huas të datës 6.12.2000. Subjekti ka shpjeguar se: *“Vlera e vërtetë e blerjes së dyqanit është 40,000 \$ sipas kontratës së blerjes datë 1.11.2000. Fillimisht është rënë dakord me shitësin për blerjen me 50,000 \$, por nga ana e bankës na u tha se në kushtet që jeni nuk mund t’ju financojmë 25,000 \$, por vetëm 15,000 \$. Pas disa tratativave që u bënë me palën shitëse, ramë dakord për vlerën 40,000 \$, pasi nuk prisnin të gjenin blerës tjetër, pasi shitësi ndodhej në USA dhe me shitjen e dyqanit është marrë nëna e tij me prokurë e cila ndodhej në Shqipëri”*.

**1.10.3** Subjekti është pyetur edhe për arsyet e mosdeklarimit të shtesës prej 3 m<sup>2</sup> të dyqanit me sip. 42.6 m<sup>2</sup> në DIPP-në e viteve 2013 – 2016, si dhe shpenzimet e bëra për të, kur ka filluar dhe kur ka përfunduar ajo (vit/muaj), duke paraqitur dokumentacion ligjor që justifikon këto shpenzime. Subjekti ka shpjeguar se: *“Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës 3 m<sup>2</sup> në DIPP, kam harruar, pa pasur qëllim fshehjeje dhe e kam deklaruar në deklaratën Vetting. Me sa mbaj mend, shtesa ka filluar dhe mbaruar në vitin 2014. ...Shpenzimi për shtesën ka qenë në vlerën 50,000 lekë, e përballuar me të ardhurat nga aktiviteti i bashkëshortit, paga ime, qiratë”*.

**1.11** Pasi analizoi provat, rrethanat dhe shpjegimet e subjektit deri në këtë fazë të hetimit, Komisioni vëren se:

**1.11.1** Pretendimi i subjektit se vlera e dyqanit nuk është 50,000 \$, por 40,000 \$, sa është parashikuar në kontratën e shitblerjes, pasi pas bisedimeve u arrit marrëveshje me shitësin dhe vlera u ul në 40,000 \$, mbetet deklarativ dhe i pa provuar me dokument të kohës dhe Komisioni në rezultatet e hetimit administrativ e vlerësoi jo bindës këtë pretendim.

**1.11.2** Për vlerën e kredisë prej 15,000 \$, e cila duket se nuk ka shërbyer si burim i shumës 50,000 \$, ndërkohë që rezultoi se ishte marrë hua 1 muaj e gjysmë pasi ishte lidhur kontrata e shitblerjes, subjekti nuk shpjegoi qartë situatën, pasi në pyetësor ajo ka shpjeguar se nuk është paguar shuma prej 15,000 \$, por vetëm 25,000 \$. Nga ana tjetër, subjekti nuk shpjegoi më tej nëse kjo shumë iu pagua ndonjëherë shitësit<sup>12</sup> apo t’i jetë transferuar atij me bankë, ashtu siç u përfitua nga subjekti dhe bashkëshorti.

**1.11.3** Për qiratë të përdorura si burim i shumës 25,000 \$, subjekti nuk depozitoi dokumentacion ligjor për të provuar ekzistencën e këtyre marrëdhënieve, nga ku janë përfituar të ardhura.

**1.11.4** Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës prej 3 m<sup>2</sup> në DIPP-në e viteve 2013 – 2016, subjekti i rivlerësimit nuk ka bërë deklaram të saktë në përputhje me ligjin, ndërsa e pyetur për shpenzimet e kësaj shtese, ajo ka deklaruar shumën 50,000 lekë<sup>13</sup>, të shpenzuar në vitin 2014.

**1.11.5** Për shkak të mungesës së dokumentacionit provues për shpenzimin për ndërtimin e kësaj shtese, Komisioni konsultoi të dhënat e EKB-së, sipas të cilave kostoja e ndërtimit për metër katror sipërfaqe shfrytëzimi për qytetin e Durrësit, për vitin 2014<sup>14</sup>, ka qenë 38,407 lekë. Pra, vlera e shpenzuar për ndërtimin e kësaj shtese prej 3 m<sup>2</sup> ka qenë 115,221 lekë. Kjo shumë është konsideruar si shpenzim i subjektit në analizën financiare të vitit 2014.

**1.11.6** Edhe në lidhje me vitin e ndërtimit të kësaj shtese, subjekti është kontradiktore në shpjegimet e dhëna, kur deklaroi se shtesa ka filluar dhe ndërtuar në vitin 2014, në një kohë që në deklaratën e përfshirjes në legalizim është deklaruar që ndërtimi është ngritur në vitin 2013.

**1.12** Në konsideratë të sa më sipër, Komisioni kreu analizën financiare për periudhën prill 1993 – 1.11.2000, deri në këtë fazë të hetimit, duke përfshirë: (i) të ardhurat nga puna të subjektit dhe bashkëshortit të saj; (ii) shpenzimet e jetesës, të përlllogaritura si 66% dhe 33% të të ardhurave

<sup>12</sup> Shuma prej 14.630 \$ është tërhequr *cash* në datën 15.12.2000, ndërsa 370 \$ janë komisione të paguara për kredinë.

<sup>13</sup> Shihni përgjigjen e pyetjes 1/b në pyetësorin nr. 2.

<sup>14</sup> Udhëzim nr. 2, datë 6.8.2014 “Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB, për vitin 2014”.

përkatësisht, në varësi të nivelit të të ardhurave familjare për çdo vit<sup>15</sup>; (iii) vlera e pasurisë/dyqanit të blerë në vlerën 50,000 \$; (iv) investimi për shtesën e ndërtuar në banesën e babait të bashkëshortit në vitet 1993 – 1994, sikurse e deklaruar nga subjekti, dhe vlera e blerjes së pajisjes dentare në vitin 1996. Në këtë analizë kredia e marrë në datën 15.12.2000, në shumën 15,000 \$, nuk u konsiderua si burim për blerjen e njësisë. Në përfundim të hetimit administrativ, nga analiza financiare u konstatua mungesë burimesh të ligjshme në vlerën **6,183,153 lekë**<sup>16</sup>.

**1.13** Komisioni, në përfundim të hetimit administrativ bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, i ngarkoi subjektit barrën e provës për të provuar të kundërtën e rezultatit të hetimit dhe për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshem se subjekti nuk ndodhet në situatën faktike të parashikuar nga shkronja “ç” e pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, për sa duket se:

*i) Subjekti i rivlerësimit nuk ka deklaruar çmimin real të blerjes së njësisë, pasi bazuar në kontratën e huas datë 6.12.2000 çmimi është 50,000 \$ dhe jo 40,000 \$.*

*ii) Shuma prej 15,000 \$, e marrë në bazë të kontratës së kredisë bankare të datës 6.12.2000, duket se nuk ka shërbyer si burim për blerjen e njësisë, e cila është blerë në datën 1.11.2000, ose 1 muaj e gjysmë përpara se të disbursohet dhe tërhiqej huaja nga banka.*

*iii) Subjekti nuk ka deklaruar burimin e të ardhurave për pagesën e shumës 15,000 \$, në datën 1.11.2000.*

*iv) Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar shtesën prej 3 m<sup>2</sup> në DIPP-në e viteve 2013 – 2016.*

*v) Subjekti dhe bashkëshorti i saj duket se nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të blerë njësinë në vlerën 50,000 \$, për shkak të një balance negative prej 6,183,153 lekësh.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**1.14** Subjekti i rivlerësimit në prapësime<sup>17</sup>, por edhe gjatë seancës dëgjimore, ka dhënë të njëjtat shpjegime me ato të pyetësorit nr. 2. Subjekti konfirmon se dyqani është blerë në çmimin 40,000 \$ dhe jo 50,000 \$. Gjithashtu, edhe pagesa prej 15,000 \$ është bërë pas nënshkrimit të kontratës me disbursimin e kredisë. Në këto kushte, Komisioni duhet të konsiderojë në analizën financiare si vlerë të pasurisë shumën 40,000 \$ dhe kredinë 15,000 \$, si një nga burimet e pagesës.

**1.14.1** Në lidhje me pamjaftueshmërinë e të ardhurave të ligjshme për të blerë njësinë me vlerën 50,000 \$ për shkak të balancës negative prej 6,183,153 lekësh, subjekti ka shpjeguar se nga Komisioni janë marrë në konsideratë të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti i tij privat si dentist, duke u aplikuar një marzh fitimi prej 63%. Ndërkohë, subjekti kërkon që të aplikohet një marzh fitimi prej 85% për periudhën e analizuar bazuar në dokumentin e Urdhrit të Stomatologut<sup>18</sup>. Sipas përlllogaritjeve të subjektit, të ardhurat familjare nga puna e saj dhe e bashkëshortit për periudhën janë në vlerën 4,374,881 lekë dhe jo 3,733,790 lekë, sikurse janë përlllogaritur nga Komisioni.

**1.14.2** Për të ardhurat nga qiratë të deklaruara si burim i shumës 25,000 \$, ndër të tjera, subjekti ka shpjeguar përsëri se kontratat e lidhura me subjektet tregtare disa herë kanë qenë verbale dhe disa herë të shkruara, por pa noter, por duke qenë se ka kaluar një kohë e largët nuk kanë arritur t'i gjenin. Si dokument provues subjekti paraqiti përsëri një kontratë qiraje të vitit 2004, të lidhur

<sup>15</sup> Vendim nr. 15, datë 18.6.2021, paragrafët 21.41 dhe 21.42 të Kolegjit, në të cilin jepet si orientim përlllogaritja e shpenzimeve të jetesës para vitit 2000, kur nuk ka të dhëna nga INSTAT-i, në masën 66% mbi të ardhurat për të gjithë popullatën dhe 30% mbi pagat e gjyqtarëve, të cilat janë në vlera më të larta se pagat mesatare të popullsisë. Masa e shpenzimeve jetike 30% është konsideruar edhe mbi të ardhurat e bashkëshortit për ato vite kur ato janë të barabarta ose më të larta se paga e subjektit.

<sup>16</sup> Të ardhura të dokumentuara 3,733,790 lekë; shpenzime jetese 1,466,044 lekë, pasuri neto 8,450,899 lekë.

<sup>17</sup> Shihni me detaje prapësimet e depozituara nga subjekti në dosje.

<sup>18</sup> Shkresa kthim përgjigje, nr. \*\*\* prot. datë 11.7.2024, nga Urdhri i Stomatologut, sipas së cilës për periudhën 1994 – 2007, marzhi i fitimit mund të konsiderohet 70-85%.

me shtetasin P. M., si qiramarrës i një prej dhomave të shtuara në banesën e babait të bashkëshortit, ndodhur tek tregu elektrik Durrës, duke shpjeguar se ai ka filluar aktivitetin tregti mobilieash që nga viti 1998 deri në vitin 2007. Shtetasi P. M. ka lëshuar edhe një deklaratë noteriale të paraqitur si provë nga subjekti, ku ai deklaroi se nga viti 1998 deri në fund të vitit 2007 çmimi i kontratës së qirasë ka qenë 400 \$/muaj, ndërsa nga data 1.8.2004 deri fund të vitit 2007 çmimi u bë 25,000 lekë. Subjekti shpjegon se duke shtuar në analizën financiare vlerën e qirasë për vitet 1995 e në vijim, në të cilën përfshihen edhe të ardhurat nga kontratat me z. M. për periudhën 1998 – 1.11.2000, të cilat janë në total 3,620,680 lekë<sup>19</sup>, analiza financiare për periudhën e analizuar ndryshon pozitivisht dhe kërkon nga Komisioni ta konsiderojë këtë të ardhur në analizën financiare.

**1.14.3** Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës prej 3 m<sup>2</sup> në DIPP-në e viteve 2013 – 2016, subjekti ka shpjeguar se ka qenë harresë njerëzore dhe nuk ka pasur për qëllim fshehje.

**1.14.4** Për koston e ndërtimit të kësaj shtese, subjekti shpjegon se Komisioni i ka ngarkuar si shpenzim vlerën e saj në vitin 2014, ndërkohë që ajo është kryer më parë dhe, si pasojë, duhen marrë në konsideratë kostot e EKB-së për vitin 2013 dhe jo ato e vitit 2014. Gjithashtu, kërkon që kostoja e këtij ndërtimi të reduktohet në masën 25% (fondi rezervë dhe TVSH), pasi ai nuk është kryer me firmë ndërtimi.

**1.14.5** Në përfundim, subjekti konkludon se analiza financiare për periudhën dhjetor 1990 – 1.11.2000 do të ndryshonte nga -6,181,153 lekë në + 1,574,872 lekë, tepriçë kjo që përfaqëson shumë *cash*, e cila është akumuluar dhe ka shërbyer për krijimin e pasurive dhe likuiditeteve të tjera në vijim.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**1.15** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse sa i takon: (i) deklaratën në kontratën e huas së bankës që dyqani është blerë 50,000 \$ dhe jo 40,000 \$, sa ç'është edhe kontrata e shitjes; (ii) uljes së çmimit nga 50,000 \$ në 40,000 \$ pas bisedimeve me shitësin, pohim ky deklarativ dhe i pambështetur në prova; (iii) faktit që huaja prej 15,000 \$ është marrë 1 muaj e gjysmë pasi është lidhur kontrata e blerjes së këtij dyqani, situatë e cila nuk u mbështet në asnjë provë. Për këto arsye, Komisioni vendosi që të mos konsiderojë asnjë nga pretendimet e subjektit në analizën financiare përfundimtare, e cila mbetet e pandryshuar në lidhje me: (i) vlerën e blerjes së apartamentit prej 50,000 \$; (ii) mospërfshirjen e kredisë si burim për blerjen e këtij apartamenti<sup>20</sup>, për arsye se nuk u provua që ajo të ishte transferuar në llogarinë bankare të shitësit, por se ishte tërhequr nga bashkëshorti i subjektit, duke krijuar kështu bindjen se nuk është përdorur për blerjen e dyqanit, por për të kryer investime apo veprime të tjera nga subjekti dhe bashkëshorti.

**1.15.1** Në lidhje me përfshirjen e të ardhurave të realizuara nga aktiviteti i bashkëshortit, Komisioni vendosi t'i marrë në konsideratë ato në masën 85%, bazuar në informacionin e Urdhrit të Stomatologut<sup>21</sup>, duke u mbështetur në faktin që bashkëshorti e ka ushtruar aktivitetin e tij në ambientet e veta, si dhe bazuar në specialitetet të cilat ka ofruar. Në këtë mënyrë, të ardhurat e tij nga klinika private, për periudhën 1994 – 1.11.2000, ndryshojnë nga 1,857,102 lekë, të pasqyruara me rezultatet e hetimit, në 2,498,193 lekë.

**1.15.2** Në lidhje me të ardhurat e përfituara nga qiraja, të përdorura si burim për blerjen e apartamentit, ashtu siç është pranuar edhe nga subjekti, kontratat e lidhura përpara vitit 2004 kanë

<sup>19</sup> Në përlllogaritjet e saj, subjekti ka konsideruar një qira mujore prej 400 \$/muaj dhe ka përdorur kursin e këmbimit të Bankës së Shqipërisë. datë 31 dhjetor të viteve përkatëse.

<sup>20</sup> Kredia prej 15,000 \$ është përfshirë si e ardhur në analizën financiare të subjektit pas disbursimit të saj, pra në dhjetor të vitit 2000.

<sup>21</sup> Një analizë e detajuar për të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare private është kryer në çështjen 17 të këtij vendimi.



qenë verbale, pa formë të shkruar, dhe subjekti nuk arriti të provojë ekzistencën e këtyre marrëdhënieve kontraktore e, për rrjedhojë, përfitimin e këtyre të ardhurave si të ligjshme, pagimin e detyrimeve tatimore në mënyrë që këto të ardhura të konsideroheshin të ligjshme nga Komisioni dhe në përputhje me pikën 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

**1.15.3** Subjekti në mbështetje të pretendimeve të saj depozitoi si provë edhe një deklaratë noteriale të datës 11.7.2024<sup>22</sup>, ku shtetasi P. M. deklaroi se ka lidhur kontrata me familjen Pitaku që prej vitit 1998, ku paguante një qira prej 400 \$/muaj. Sikurse evidentohet nga kjo deklaratë, por edhe nga verifikimi në faqen elektronike të QKB-së, ky shtetas është regjistruar si person fizik pranë organeve tatimore në vitin 2015. Ky dokument nuk u mor në konsideratë nga Komisioni, pasi është dokument deklarativ dhe i pashoqëruar me dokumentacion ligjor për të provuar pretendimin në fjalë. Gjithashtu, në lidhje me deklaratën noteriale, Komisioni mban në konsideratë qëndrimet e mbajtura nga Kolegji<sup>23</sup> në çështje të ndryshme, sipas të cilave deklarata noteriale, megjithëse nuk është e pavlefshme në kuptim të legjislacionit për noterinë, fuqia e saj provuese në këtë proces nuk është bindëse, pasi është kryer gjatë procesit të rivlerësimit, çka të krijon bindjen se është konceptuar në favor të deklarimeve të subjektit të rivlerësimit dhe se nuk mbështetet nga dokumentacion provues për burimin e krijimit të pasurisë në momentin e krijimit të saj.

**1.15.4** Në përfundim, Komisioni vendosi të mos i marrë në konsideratë në analizën financiare të ardhurat e përfituara nga qiraja të pretenduara nga subjekti për periudhën 1998 – 2000<sup>24</sup>, në vlerën 400 \$/muaj.

**1.15.5** Për mosdeklarimin e shtesës prej 3 m<sup>2</sup>, që i bashkëngjitet njësisë në DIPP-në e viteve 2013 – 2016, Komisioni vlerëson se subjekti ka bërë deklaram të pasaktë, jo në përputhje me shkronjën “a”, pika 5, neni 33 i ligjit nr. 84/2016.

**1.15.6** Për vitin e ndërtimit dhe përlllogaritjen e shpenzimit të shtesës prej 3 m<sup>2</sup>, Komisioni vendosi të marrë në konsideratë pretendimin e subjektit se kjo shtesë është ndërtuar gjatë vitit 2013, sikurse është deklaruar në deklaratën e bashkëshortit për përfshirjen në legalizim. Kështu, në analizën financiare të rishikuar, shpenzimi zhvendoset në vitin 2013 dhe vlera e tij është përlllogaritur 89,661 lekë<sup>25</sup>.

**1.15.7** Në analizën financiare përfundimtare janë marrë parasysh edhe të ardhurat e subjektit dhe të bashkëshortit që nga viti 1990 (çështje e trajtuar hollësisht në pasurinë nr. 2 në vijim).

**1.15.8** Në përfundim, duke marrë në konsideratë disa nga pretendimet e mësipërme të subjektit, Komisioni ka rishikuar analizën financiare, e cila rezultoi me mungesë burimesh financiare të ligjshme në shumën **-5,525,273 lekë**<sup>26</sup>.

#### **1.15.9 Komisioni vlerëson se:**

a) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë kryer veprime fiktive, duke paraqitur të dhëna jo reale përpara bankës me qëllim për të përfituar në mënyrë të paligjshme kredinë prej 15,000 \$.

b) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë bërë deklaram të pasaktë të shtesës prej 3 m<sup>2</sup>, jo në përputhje me shkronjën “a”, pika 5, neni 33 i ligjit nr. 84/2016.

<sup>22</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 11.7.2024.

<sup>23</sup> Vendimet nr. 6/2018, datë 12.9.2018, i subjektit B. N.; nr. 11/2019, datë 22.5.2019, i subjektit E. I.; nr. 34/2019, datë 2.12.2019, i subjektit E. P. dhe nr. 3382020, datë 23.11.2020, i subjektit D. S.

<sup>24</sup> Një trajtim dhe argumentim i hollësishëm mbi ligjshmërinë dhe konsiderimin ose jo të të ardhurave nga qiratë, është kryer në pikën 20.7 të këtij vendimi.

<sup>25</sup> Sipas udhëzimit nr. 1, datë 8.5.2013 “Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB-ja për vitin 2013”, çmimi për njësi sipërfaqe ndërtimi për qytetin e Durrësit në këtë vit ka qenë 29,887 lekë/m<sup>2</sup>.

<sup>26</sup> Periudha e analizuar dhjetor 1990 - 01.11.2000; Të ardhura 4,575,027 lekë pa përfshirë kredinë prej 15.000\$, Shpenzime 1,649,401 lekë; Pasuri 8,450,899 lekë (apartamenti objekt shqyrtimi 50.000\$/7,185,500 lekë, shtesa 32m<sup>2</sup> 300.000 lekë dhe pajisje dentare 965,399 lekë).

c) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme në vlerën - 5,525,273 lekë, në kuptim të pikës 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

**2. Shtëpi banimi 4+1 me sipërfaqe truall 339 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe ndërtimi 100 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, nr. \*\*\*, Durrës, me vlerë 100,000 lekë, me pjesë takuese 50%, me burim krijimi: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë.**

**2.1** Subjekti në deklaratën *Vetting* ka deklaruar gjithashtu: “*Në truallin e kësaj shtëpie janë shtuar (ndërtuar) me të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit të saj dy dhoma shtesë me sip. 32 m<sup>2</sup>, në vitin 1994, me vlerë 300,000 lekë, vërtetuar ky fakt me vendim gjyqësor. Këtë shtëpi banimi e ka ndërtuar vjehri S. P. me shpenzimet e veta në vitin 1960*”.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**2.2** Në DPFD-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar *shtëpi banimi 4+1 në vlerën 100,000 lekë, me një dhomë për magazinë, në vlerën 300,000 lekë, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, me truall 339 m<sup>2</sup>, trashëguar nga vjehri, edhe 2 dhoma ndërtuar nga bashkëshorti*<sup>27</sup>.

**2.3** Nga hetimi administrativ ka rezultuar se kjo pasuri është përfituar nga vjehri i subjektit, z. S. P., me kontratë të vitit 1973<sup>28</sup>, konkretisht një shtëpie dykatëshe, kati i parë i përbërë 2+1+sallon, me sip. 56m<sup>2</sup> dhe oborr 244 m<sup>2</sup>.

**2.3.1** Pasuria truall me sip. 264 m<sup>2</sup> dhe ndërtesë me sip. 68 m<sup>2</sup> vërtetohet nga vërtetimi hipotekor i datës 21.4.2004, lëshuar nga ZVRPP Durrës në emër të shtetasit S. P., të ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, nr. \*\*\*, Durrës, me nr. pasurie \*\*\*, z. k. \*\*\*.

**2.3.2** Me kontratën e datës 22.1.2004<sup>29</sup>, shtetasi S. P. i shet djalit të tij A. P. pasurinë truall me sip. 264 m<sup>2</sup>, sipërfaqe ndërtimi 68 m<sup>2</sup>, mbi të cilën është ndërtuar një shtëpi banimi, kati i parë me oborr me sip. 196<sup>30</sup> m<sup>2</sup>, Durrës, me çmimin 100,000 lekë.

**2.3.3** Komisioni kreu një vlerësim të kësaj pasurie, konkretisht: (i) për truallin me sip. 264 m<sup>2</sup>, bazuar në çmimet e referencës për vitin 2004 dhe bazuar në aktet zyrtare ligjore që i takonin atij viti, sipas të cilave rezultoi një vlerë prej 1,936,003 lekësh<sup>31</sup>; (ii) për ndërtesën prej 68 m<sup>2</sup> bazuar në çmimet e referencës për shitjen në tregun e lirë të apartamenteve për qytetin e Durrësit, në vitin 2004, nga ku rezultoi një vlerë prej 3,589,856 lekësh<sup>32</sup>. Pra, vlera totale e pronës, nëse pasuria do të shitej në tregun e lirë, do të ishte 5,525,859 lekë, vlerë e cila u konsiderua si shpenzim në analizën financiare të subjektit për vitin 2004.

---

<sup>27</sup> Deklarimi në DPFD-në e vitit 2003: “*Shtëpi banimi 4+1, nga të cilat 2+1 përdoren për banim në vlerën 100,000 lekë*” dhe “*1 dhomë përdoret për magazinë në vlerën 300,000 lekë dhe 1 dhomë për aktivitet privat nga bashkëshorti mjek stomatolog që nga viti 1994, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, nr. \*\*\*, Durrës. Pjesa takuese: 100%. Burimi: shtëpia e banimit 2+1, me sipërfaqe të përgjithshme truall 339 m<sup>2</sup>, e trashëguar nga vjehri S. P., ndërsa 2 dhomat e ndërtuara me të ardhurat e bashkëshortit + të miat nga viti 1994, në truallin e vjehrit S. P.*”.

<sup>28</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 6.4.1973, depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*, ku edhe kati i dytë i shtëpisë përbëhet nga dy dhoma e një kuzhinë, sallon, me sip. 65 m<sup>2</sup>, i shitet shtetasit R. B. kati i dytë i shtëpisë të përbërë nga dy dhoma e një kuzhinë, sallon, verandë, me sip. 65 m<sup>2</sup> dhe një oborr me sip. 48 m<sup>2</sup>, me çmimin 300,000 lekë.

<sup>29</sup> Kontratë e shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 22.1.2004, depozituar bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>30</sup> Ndodhur në z. k. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*.

<sup>31</sup> VKM nr. 1620, datë 26.11.2008 “Për miratimin e çmimeve të trojeve në bashki dhe disa komuna”, përcakton një çmim tregu të truallit në zonën 2 të qytetit të Durrësit, 24,000 lekë/m<sup>2</sup>; kjo vlerë është indeksuar sipas udhëzimit të përbashkët nr. 29, datë 30.7.2018 “Për tatimin e kalimit të së drejtës së pronësisë së pasurisë së paluajtshme”, nga i cili ka rezultuar se çmimi i indeksuar ishte 7,333 lekë/m<sup>2</sup>. Ky çmim është aplikuar për sipërfaqen e truallit 264 m<sup>2</sup>.

<sup>32</sup> Kostoja e shitjes lek/m<sup>2</sup> e sipërfaqes së shfrytëzueshme për tregun e lirë në qytetin e Durrësit është 52,792 lekë/m<sup>2</sup>, sipas udhëzimit nr. 1, datë 4.3.2004 “Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB-ja, të vlerave të tregut të lirë të banesave dhe koeficientit K”.

**2.3.4** Subjekti ka depozituar edhe një vendim gjyqësor të vitit 2004<sup>33</sup>, ku rezulton se shtetasi A. P., mbi këtë pasuri, në vitin 1993 ka ndërtuar dy dhoma dhe një korridor shtesë dhe në përfundim Gjykata i njohu shtesat e lartpërmendura. Pra, pasuria në fjalë shtohet nga 264 m<sup>2</sup> truall + 75 m<sup>2</sup> = 339 m<sup>2</sup> truall dhe ndërtesa nga 75m<sup>2</sup> + 32m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup> ndërtesë.

**2.3.5** Në lidhje me faktin nëse subjekti disponon dokumentacion ligjor provues të ndërtimit e shtesës me sip. 32 m<sup>2</sup>, shpenzimet për ndërtimin e saj, vitin e ndërtimit, punimet e kryera etj., subjekti ka shpjeguar se: *“Nuk disponojmë dokumentacion tekniko-ligjor për këtë shtesë. Shuma prej 300,000 lekësh është shpenzuar për ndërtimin e kolonave, soletës [...]. Ndërtimi është bërë në mënyrë private nga një usta, të cilin na e sugjeruan, të cilin pas 30 viteve nuk e mbaj mend. Kjo shtesë ka filluar në vitin 1993, ka mbaruar në vitin 1994. Dokumente provuese nuk kemi, përveçse fotove të tanishme që do ua vë në dispozicion”.*

**2.4** ASHK Durrës<sup>34</sup> konfirmon pasurinë nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, e llojit truall, në emër të shtetasit A. P.. Sipas kartelës së pasurisë, rezulton pasuria me sipërfaqe trualli 264 m<sup>2</sup> dhe ndërtesë 68 m<sup>2</sup>, dhe me regjistrimin e vendimit të gjykatës regjistrohet truall me sip. 339 m<sup>2</sup> dhe ndërtesë me sip. 100 m<sup>2</sup>.

**2.5** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit në pyetësorin nr. 2 nuk ka depozituar dokumentacion provues për ndërtimin e shtesës dhe vlerën e saj të ndërtimit.

**2.5.1** Komisioni, duke marrë për bazë kohën e largët të kryerjes së këtij ndërtimi, mungesën e çmimeve të referencës nga EKB-ja për vitet 1993 – 1994, inflacionin e lartë për këto vite, si dhe pamundësinë objektive të sigurimit të dokumentacionit që justifikon kryerjen e këtij ndërtimi dhe shpenzimet përkatëse, vlerësoi të marrë në konsideratë shpjegimet e subjektit të rivlerësimit në lidhje me kohën dhe vlerën e ndërtimit të kësaj shtese.

#### **Komisioni analizoi burimet financiare të krijimit të kësaj pasurie, konkretisht:**

- a) *Të ardhurat e subjektit + bashkëshortit* – Komisioni vëren se për vitet 1993 dhe 1994 të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit të saj janë në total 220,229 lekë (totali i të ardhurave pa zbritur shpenzimet jetike apo çdo pasuri dhe shpenzim tjetër), të cilat nuk mund ta mbulojnë një shpenzim prej 300,000 lekësh.
- b) *Qiratë* – Komisioni vëren se subjekti nuk ka vërtetuar marrëdhëniet e qirave dhe shumat e përfituara nga kjo marrëdhënie për vitet 1993 – 1994 dhe, për këtë arsye, ato nuk u konsideruan si burim i ligjshëm të ardhurash.

**2.6** Komisioni në përfundim të hetimit administrativ bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016 i ngarkoi subjektin barrën e provës për të provuar të kundërtën e rezultatit, për sa duket se:

- i) *Kontrata e blerjes se pasurisë 264 m<sup>2</sup> truall + 68 m<sup>2</sup> sipërfaqe ndërtimi, duket se është fiktive, pasi vlera e saj është 50 herë më e ulët sesa vlera e pasurisë, nëse ajo do të shitej në tregun e lirë.*
- ii) *Bashkëshorti dhe subjekti nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta blerë këtë pasuri me çmimin e tregut të lirë, për shkak të një balance negative prej -6,652,384 lekësh, e cila ka rezultuar nga analiza financiare e vitit 2004<sup>35</sup>.*

<sup>33</sup> Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\*, datë 13.2.2004, ku Gjykata vendosi: “Të detyrojë Bashkinë Durrës të njohë paditësin A. P. pronar mbi një shtesë të përbërë nga dy dhoma e korridor, në anën veriore të shtëpisë në pronësi të tij, me sipërfaqes ndërtimore 32 m<sup>2</sup>; Të njohë paditësin A. P., pronar mbi një sipërfaqe trualli prej 75 m<sup>2</sup>, në vazhdim të truallit në pronësi të tij, me një derë në anën jugore të kufirit të pronës...”

<sup>34</sup> Përgjigja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 5.5.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>35</sup> Shihni analizën financiare për vitin 2004, në çështjen 27 të këtij relacioni.

iii) *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të ndërtuar shtesën prej 32 m<sup>2</sup>, sikurse paraqitur në analizën financiare të viteve 1993 – 1994, në tabelën 21 të rezultateve të hetimit.*

## **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**2.6.1** Në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore, subjekti ka shpjeguar ndër të tjera<sup>36</sup> se: *“Vlera e pasurisë së përcaktuar nga Komisioni është vlerë e padrejtë në raport me rrethanat dhe faktet realisht të ndodhura, pasi kemi të bëjmë me një pasuri të krijuar që prej vitit 1960, marrëdhënien e posaçme midis palëve, si dhe faktit që ky çmim përfaqëson vetëm një vlerë simbolike të kalimit të pronësisë, pasi në thelb bashkëshorti im dhe babai i tij nuk kanë pasur për qëllim realizimin e një kontrate të plotë shitblerjeje, me qëllim pasjen e një gjendjeje cash, apo maksimizimin e një fitimi. Për pasojë, subjekti i kërkon Komisionit që të përfshijë në analizën financiare vlerën 100,000 lekë, sikurse është përcaktuar në kontratën e shitblerjes”.*

**2.6.2** Subjekti ka kundërshtuar konkluzionin e Komisionit për pamundësi financiare në lidhje me shpenzimin prej 300,000 lekësh për ndërtimin e shtesës prej 32 m<sup>2</sup> gjatë viteve 1993 dhe 1994<sup>37</sup>, duke pretenduar se ajo dhe bashkëshorti kanë qenë në marrëdhënie pune që prej vitit 1990 dhe ka kërkuar që të përfshihen në analizën financiare: (a) pagat e saj për periudhën 12.12.1990 – 1.8.1992, në vlerën 85,936 lekë<sup>38</sup>; (b) pagat e bashkëshortit për periudhën 28.1.1991 – 31.3.1994, në vlerën 159,296 lekë<sup>39</sup>; (c) shpenzimet e jetesës të përllogariten në masën 33% të pagave, atëherë të ardhurat neto familjare nga data 12.12.1990 deri në fund të vitit 1994 arrijnë vlerën 420,375 lekë, të cilat janë mëse të mjaftueshme për të mbuluar investimin prej 300,000 lekësh.

**2.6.3** Gjithashtu ka kundërshtuar rezultatin financiar për vitin 2004, duke pretenduar se në rast se do të konsiderohej vlera e blerjes së banesës së vjehrrit me 100,000 lekë, ai vit do të rezultonte me balancë pozitive.

## **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**2.7** Komisioni vëren se subjekti ka dhënë shpjegime të mjaftueshme. Në lidhje me vlerën e kontratës, Komisioni krijoi bindjen se në realizimin e këtij transaksioni me vlerë simbolike ndodhemi realisht në kushtet e një marrëdhënieje të posaçme familjare, pa pasur si qëllim fshehjen e vlerës reale të investimit, apo edhe ligjërimitin e disa të ardhurave nëpërmjet kryerjes së një transaksioni fiktiv.

**2.7.1** Sa i takon vlerës prej 100,000 lekësh, të shpenzuar për blerjen e banesës së vjehrrit, ajo është analizuar së bashku me pasuri të tjera të subjektit, të krijuara gjatë vitit 2004, dhe rezultati financiar është pasqyruar në çështjen 27 të këtij vendimi.

**2.7.2** Sa i takon përfshirjes së të ardhurave të subjektit dhe bashkëshortit të saj nga dhjetori i vitit 1990 e në vijim, Komisioni vendosi ta marrë parasysh këtë pretendim të subjektit, pasi: (i) ata janë martuar në vitin 1988 dhe kanë banuar së bashku me prindërit e bashkëshortit, çka iu ka dhënë mundësinë të krijojnë kursime më të larta nga pagat e tyre; (ii) shtesa e kryer në vitet 1993 – 1994 është e logjikshme të jetë realizuar edhe nga kursime të mëparshme dhe jo vetëm të atyre dy viteve; (iii) pagat e tyre kanë qenë më të larta se pjesa tjetër e popullsisë, çka justifikon përllogaritjen e shpenzimeve në masën 33% të të ardhurave, sikurse ka pretenduar subjekti.

**2.7.3** Sa i takon shpenzimit prej 300,000 lekësh për ndërtimin e shtesës me sip. 32 m<sup>2</sup> (1993 dhe 1994), nga analiza kumulative e rishikuar për periudhën dhjetor 1990 – 31.12.1994 ka rezultuar

<sup>36</sup> Shihni në mënyrë të detajuar prapësimet e subjektit në dosje.

<sup>37</sup> Komisioni kishte argumentuar se të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit të saj janë në total 220,229 lekë (totali i të ardhurave pa zbritur shpenzimet jetike apo çdo pasuri dhe shpenzim tjetër), të cilat nuk mund ta mbulojnë një shpenzim prej 300,000 lekësh.

<sup>38</sup> Shihni shkresën e DRSSH-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 12.10.2016, administruar në dosjen e ILDKPKI-së

<sup>39</sup> Shihni shkresën e DRSSH-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 25.10.2016, administruar në dosjen e ILDKPKI-së.

një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme për subjektin e rivlerësimit dhe bashkëshortin e saj, në vlerën 66,483 lekë.

**2.7.4** Komisioni vëren se subjekti e ka deklaruar saktë këtë pasuri, por ka rezultuar me një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme.

**3. Dy apartamente banimi 1+1 me sip. 75 m<sup>2</sup> secili, në katin e parë dhe të dytë të banimit, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, Durrës, me vlerë 4,000,000 lekë (2,000,000 lekë secili), me pjesë takuese 50%, me burim krijimi: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë e dyqaneve (njëri nga këto apartamente shërben si klinikë dentare, ku ushtron aktivitetin si mjek stomatolog bashkëshorti).**

### **Hetimi i kryer nga Komisioni**

**3.1** Në deklaratën e interesave pasurorë periodikë (në vijim DIPP) të vitit 2004, subjekti ka deklaruar: *“Klinikë dentare 1+1, me sip. 75 m<sup>2</sup>, L. \*\*\*, rr. \*\*\*\*\*, Durrës, vlera 2,000,000 lekë, në bashkëpronësi. Viti 2004 lidhur kontratë sipërmarrjeje dhe likuiduar. Shtëpi banimi 1+1, me sip. 75 m<sup>2</sup>, L. \*\*\*, rr. \*\*\*\*\*, Durrës, vlera 2,000,000 lekë (1,000,000 lekë të mbartura nga viti 2003 dhe 1,000,000 lekë viti 2004). Pjesa 50%, kontratë sipërmarrjeje e likuiduar, shuma 2,000,000 lekë, në vitin 2004”.*

**3.2** Nga hetimi administrativ ka rezultuar se me kontratën e shitjes datë 21.10.2005<sup>40</sup>, shoqëria \*\*\*\*\* sh.p.k.<sup>41</sup> i shet shtetasit A. P. dy apartamentet:

- i) apartamentin nr. \*\*\*, me sip. 75 m<sup>2</sup>, kati i dytë, shkalla \*\*\*, me nr. pasurie \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*;
- ii) apartamentin nr. \*\*\*, me sip. 75 m<sup>2</sup>, kati i parë, shkalla \*\*\*, me nr. pasurie \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, të dy të ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, Durrës, me çmimin 4,000,000 lekë, likuiduar tërësisht jashtë zyrës noteriale, apartamente këto të regjistruara në emër të shtetasit A. P. në ZVRPP-në Durrës, datë 4.11.2005, konfirmuar edhe nga ASHK Durrës<sup>42</sup>.

**3.3** Pavarësisht deklarimeve të subjektit në DIPP-në e vitit 2004 që apartamentet janë blerë në vitin 2004 me kontratë sipërmarrjeje, subjekti nuk ka paraqitur asnjë kontratë të tillë, nga e cila të provohet se vlera e apartamenteve është paguar në këtë vit.

**3.4** Komisioni ka analizuar çmimin e blerjes së apartamentit me sip. 75 m<sup>2</sup>, duke e krahasuar me çmimin referues të EKB-së të përcaktuar në udhëzimin e vitit 2005<sup>43</sup>. Vlera e përlllogaritur për blerjen e një apartamenti ka rezultuar 4,112,850 lekë, ndërsa vlera e kontratës së shitjes është 2,000,000 lekë. Konstatohet se subjekti i rivlerësimit i ka blerë apartamentet me një çmim pothuaj dy herë më lirë se çmimi që parashikon udhëzimi i EKB-së.

**3.5** Komisioni ka administruar përgjigjen e shoqërisë \*\*\*\*\* sh.p.k.<sup>44</sup>, e cila konfirmon se nuk disponon asnjë informacion ose dokumentacion për periudhën 2005 – 2006.

**3.6** Pasi u pyet të shpjegojë arsyet e kësaj diference të madhe në çmimin e blerjes krahasuar me çmimet e EKB-së, subjektit iu kërkua të depozitojë edhe kontrata të ngjashme për apartamente që shoqëria \*\*\*\*\* sh.p.k. ka lidhur me persona të tjerë në të njëjtën periudhë, në të njëjtin pallat, për sipërfaqe të përafërta apo të njëjta. Subjekti ka shpjeguar se: *“Në lidhje me dy apartamentet e blera nga shoqëria \*\*\*\*\* sh.p.k., sqaroj se kemi rënë dakord për t'i blerë me çmimin 25,000 \$, por meqenëse disa punime [...] do t'i bënim me shpenzimet tona, si dhe ka ndodhur realisht, arritëm*

<sup>40</sup> Kontrata e shitjes nr. \*\*\*, datë 21.10.2005, depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>41</sup> Përfaqësuar nga administratori E. D..

<sup>42</sup> Përgjigja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 5.5.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>43</sup> Udhëzimi nr. 5, datë 23.11.2005 “Për miratimin e kostos mesatare të ndërimit të banesave nga EKB për vitin 2005”, sipas të cilit çmimi i shitjes së apartamenteve në tregut të lirë për vitin 2005, për qytetin e Durrësit, është 54,838 lekë/m<sup>2</sup>.

<sup>44</sup> Regjistruar në protokollin e Komisionit në datën 11.4.2023.

*në marrëveshje që çmimi për secilin apartament të ishte 2,000,000 lekë (25,000 \$ x 102.07 lekë = 2,551,750 lekë (1 \$ = 102.07 lekë, datë 21.10.2005))”.*

**3.6.1** Subjekti ka depozituar si kontrata të ngjashme kontratën e shitblerjes datë 24.10.2005<sup>45</sup>, ku shoqëria “\*\*\*” sh.p.k. i shet shtetasit K. Z. apartamentin me sip. 72 m<sup>2</sup>, me çmimin 1,000,000 lekë, si dhe kontratën e shitblerjes datë 22.9.2005<sup>46</sup>, ku kjo shoqëri i shet shtetasit S. B. apartamentin me sip. 150 m<sup>2</sup>, me çmimin 2,000,000 lekë.

**3.7** Referuar deklaramit të subjektit në DIPP-në e vitit 2004 se apartamentet janë blerë në bazë të kontratës së sipërmarrjes dhe janë paguar në vitin 2004, Komisioni me pyetësin nr. 2 i kërkoi subjektit ta depozitonte këtë kontratë, si dhe të specifikojë kur është kryer pagesa. Subjektit iu kërkua të depozitonte mandatpagesat për të provuar pagesën përkatëse, e cila ka shpjeguar se: *“Kontratën e sipërmarrjes nuk e disponojmë, pasi bëmë kontratën e shitblerjes në datën 21.5.2005, e cila na nevojitej për çmimin e pronës. Pagesat e këtyre apartamenteve janë bërë gjatë vitit 2005 deri në nënshkrimin e kontratës përfundimtare të shitblerjes dhe nuk disponojmë mandatpagesa. Njëri apartament është përdorur dhe vazhdon të përdoret për klinikë dentare të bashkëshortit, ndërsa apartamenti tjetër që në fillim u mor në dorëzim nga vjehri S. P., deri në momentin që ndërroi jetë 4.8.2017”.*

**3.8** Gjatë hetimit administrativ, Komisioni ka konstatuar se bashkëlidhur shkresës së Bashkisë Durrës<sup>47</sup> drejtuar ILDKPKI-së, rezultoi një kontratë sipërmarrjeje (jo noteriale) e datës 24.12.2003, e lidhur ndërmjet shtetasit A. P. dhe shoqërisë ndërtuese “\*\*\*” sh.p.k., për blerjen e një apartamenti 1+1, me sipërfaqe ndërtimi 75 m<sup>2</sup> (ku 65 m<sup>2</sup> sipërfaqe banimi), ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, pranë tregut të lirë. Sipas kësaj kontrate përcaktohet se porositësi pranon të blejë apartamentin në shumën 30,000 \$, ku kësti i parë prej 25,000 \$ likuidohet në momentin e lidhjes së kësaj kontrate, ndërsa kësti i dytë prej 5,000 \$ në datën 30.1.2004.

**3.9** Me pyetësin nr. 4, Komisioni i kërkoi subjektit të shpjegojë se pse kjo kontratë nuk është deklaruar në DIPP-në e viteve 2003 – 2016 dhe në deklaratën *Vetting*, çfarë është bërë me këtë apartament, nëse subjekti vijon ta disponojë, pagesat e bëra etj. Për këto, subjekti ka shpjeguar se: *“Apartamenti me sip. 75 m<sup>2</sup> [...], ndodhur në rrugën “\*\*\*”, është deklaruar në deklaratën e pasurisë datë 25.3.2005, me kontratë sipërmarrjeje datë 24.12.2003, me çmimin 25,000 \$, me sip. 65 m<sup>2</sup>. Ky apartament është deklaruar edhe në deklaratën *Vetting* datë 24.1.2017, me sip. 75 m<sup>2</sup>, sipas kontratës së shitjes nr. \*\*\*, datë 21.10.2005. Kur është bërë kolaudimi i apartamentit me qëllim që të regjistrohej nga ana e sipërmarrësit në ZVRPP..., ka rezultuar se sipërfaqja e saj ishte 75 m<sup>2</sup>, ndryshe nga sa ishte lidhur kontrata e sipërmarrjes, dhe kjo sipërfaqe është pasqyruar në kontratën e shitjes përfundimtare... Ky apartament përdoret për klinikë nga bashkëshorti. Me shoqërinë “\*\*\*” sh.p.k. përpiluar kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003, me çmim 25,000 \$ ...më vonë ramë dakord me shoqërinë për ta blerë apartamentin me çmimin 2,000,000 lekë, meqenëse disa punime do t'i bënim me shpenzimet tona, ashtu siç ka ndodhur realisht për vendosjen e pllakave dhe vetratave. Pagesat e apartamentit janë bërë gjatë vitit 2005 deri datën e nënshkrimit të kontratës përfundimtare, datë 21.10.2005, dhe nuk disponojmë mandatpagesa”.*

**3.10** Subjekti ka bashkëngjitur kopje të deklaramit të saj në DIPP-në datë 25.3.2005, që është data e plotësimit të DIPP-së së vitit 2004, ku rezulton e deklaruar: *“Klinikë dentare 1+1, me sip. 65 m<sup>2</sup>, në L. \*\*\*, rr. “\*\*\*”, Durrës, me çmimin 25,000 \$, në bashkëpronësi me bashkëshorten. Kontratë sipërmarrjeje datë 24.12.2003 me firmën “\*\*\*”; Shtëpi banimi 1+1, me sip. 65 m<sup>2</sup>, në L. \*\*\*, rr. “\*\*\*”, Durrës, me çmimin 25,000 \$, në bashkëpronësi me bashkëshorten. Kontratë sipërmarrjeje*

<sup>45</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\* prot., datë 24.10.2005.

<sup>46</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\* prot., datë 22.9.2005.

<sup>47</sup> Shkresa nr. \*\*\* prot., datë 30.10.2017, e Bashkisë Durrës, drejtuar ILDKPKI-së, ndodhur në dosjen *Vetting*.

datë 24.12.2003 me firmën “\*\*\*”. Subjekti ka bashkëngjitur edhe deklarimin e bërë në deklaratën Vetting.

**3.11** Komisioni ka administruar nga ILDKPKI-ja<sup>48</sup> deklaratën periodike vjetore të pasurisë të vitit 2021, që i korrespondon plotësimit elektronik të deklaratës periodike për herë të parë nga subjekti, dhe rezulton që subjekti ka deklaruar apartamentet me sip. 75 m<sup>2</sup>, të përfituar me kontratë shitjeje datë 21.10.2005 nga shoqëria “\*\*\*” sh.p.k., me çmimin 2,000,000 lekë.

**3.12** Komisioni ka verifikuar edhe për ndonjë situatë të mundshme konflikti interesi të subjektit me shoqërinë “\*\*\*” sh.p.k. dhe administratorin e saj, z. E. D.<sup>49</sup>, dhe nga hetimi nuk rezultoi një situatë e tillë.

**3.13** Komisioni në vijim të hetimit administrativ vëren si më poshtë:

**3.13.1** Subjekti i rivlerësimit në pyetësorë nuk depozitoi marrëveshje apo dokumentacion ligjor të asaj kohe të lidhur me shoqërinë, për të vërtetuar punimet e kryera nga vetë ajo, marrëveshje që sollli edhe uljen e çmimit të apartamenteve nga 25,000 \$ në 2,000,000 lekë. Gjithashtu, subjekti nuk deklaroi vlerë shpenzimesh për punime të tjera të apartamentit.

**3.13.2** U konstatua se subjekti i rivlerësimit në pyetësorin nr. 2 ka deklaruar se nuk disponon kontratë sipërmarrjeje, ndërkohë nga Komisioni është administruar kontrata e sipërmarrjes e datës 24.12.2003, për apartamentin me sip. 75 m<sup>2</sup> (sipërfaqe ndërtimi 65 m<sup>2</sup>), me çmimin 30,000 \$ dhe jo 25,000 \$, sa ka pretenduar subjekti, kontratë kjo e padeklaruar prej saj.

**3.13.3** Subjekti i rivlerësimit ka depozituar një faqe të deklaratës periodike, plotësuar në datën 25.3.2005, e cila është data e plotësimit të DIPP-së së vitit 2004, ku deklaroi dy apartamentet me sip. 65 m<sup>2</sup>, të ndodhura në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës, me çmimin 25,000 \$, me shënimin “Kontratë sipërmarrjeje datë 24.12.2003 me firmën “\*\*\*”, sipas datës së plotësimit i korrespondon DIPP 2004, ndërkohë në kontradiktë me këtë dokument të sjellë nga subjekti, Komisioni nga ILDKPKI-ja<sup>50</sup> disponon DIPP-në e vitit 2004, të plotësuar nga subjekti në datën 25.3.2005, ku në faqen 3 përshkruhen dy apartamente banimi me sip. 75 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, me çmimin 4,000,000 lekë të dy apartamentet, me shënimin “Viti 2004 lidhur kontrata e sipërmarrjes dhe likuiduar”.

**3.13.4** Subjekti i rivlerësimit në pyetësorët nr. 2 dhe 4 ka deklaruar se pagesat janë bërë gjatë vitit 2005, ndërkohë që sipas kontratës së sipërmarrjes datë 24.12.2003 shuma 25,000 \$ është paguar në datën e kësaj kontrate, ndërsa 5,000 \$ brenda datës 30.1.2004.

**3.13.5** Subjekti ka deklaruar se çmimi i apartamenteve ishte 25,000 \$ secili, duke referuar kontratën e sipërmarrjes së datës 24.12.2003. Po ashtu, që në pyetësorët nr. 2 dhe 4 dhe DIPP-në e vitit 2004 të sjellë prej saj, rezulton çmimi 25,000 \$, ndërkohë që kontrata e datës 24.12.2003 pasqyron çmimin 30,000 \$.

Komisioni bazuar në kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003 do të marrë në konsideratë si çmim për secilin apartament atë 30,000 \$, në total 60,000 \$, çmim ky i dakordësuar midis palëve dhe logjikisht i paguar, për sa kohë që janë lidhur kontratat përkatëse të shitblerjeve për secilin apartament, pavarësisht çmimit të shitjes të pasqyruar në to.

**3.13.6** E pyetur për shpenzimet e mobilimit të apartamentit dhe ato të kompletimit të klinikës dentare, subjekti ka deklaruar se nuk ka shpenzuar për apartamentin, pasi ai është përdorur nga

<sup>48</sup> Përgjigjja e ILDKPKI-së nr. \*\*\* prot., datë 22.5.2014.

<sup>49</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit, ku janë bashkëngjitur vendimet gjyqësore.

<sup>50</sup> Deklaratat periodike dërguar nga ILDKPKI-ja me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 22.5.2024.

vjehri i saj S. P.. Ndërsa për klinikën e bashkëshortit ka deklaruar vlerën e dy poltrone dentare, si dhe ka listuar disa blerje, por pa përmendur vlerën e tyre.

**3.13.7** Për të konkluduar në lidhje me vlerën e investuar për blerjen e apartamenteve, subjekti, megjithëse mbështet uljen e çmimit pikërisht në faktin se disa punime do t'i bënin vetë, nuk ka dhënë asnjë informacion në lidhje me këto shpenzime. Nga ana tjetër, nisur nga praktika e marrëdhënieve të shitblerjes së apartamenteve midis firmave të ndërtimit dhe klientëve të tyre, duket se shpenzimi i kryer nga subjekti ka qenë të paktën i barabartë me atë që do bënte firma ndërtuese, por në asnjë rast më i ulët<sup>51</sup>, kjo për faktin se blerësit gjithmonë investojnë në cilësi më të mirë se shoqëritë ndërtuese.

**3.13.8** Në kushtet kur subjekti nuk ka provuar vlerën e këtyre shpenzimeve shtesë, Komisioni merr në cilësinë e provës kontratën e sipërmarrjes për vlerën e paguar dhe vlerëson të konsiderojë kushtet e pagesës sipas kësaj kontrate dhe kontratës përfundimtare të shitjes. Konkretisht: (i) secili prej apartamenteve ka kushtuar 30,000 \$; (ii) koha kryerjes së pagesave është: shuma 25,000 \$/2,717,250 lekë<sup>52</sup> është paguar në datën 24.12.2003 dhe shuma 5,000 \$/510,350 lekë<sup>53</sup> në datën 21.10.2005, me nënshkrimin e kontratës së shitjes<sup>54</sup>.

**Komisioni analizoi burimin e krijimit të shumës 60,000 \$ për të dyja apartamentet, si vijon:**

a) *Të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit* – Komisioni vëren se për vitin 2003 të ardhurat familjare nga puna janë në vlerën 1,978,510 lekë dhe për periudhën 1.1.2005 – 21.10.2005 janë në vlerën 2,558,685 lekë.

b) *Qiratë* – Qiratë e përfituara nga subjekti gjatë kësaj periudhe janë në vlerën 425,000 lekë (trajtuar hollësisht në çështjen 20 të këtij relacioni).

**3.14** Komisioni vëren se në DIPP-në e vitit 2005, në deklarinë e burimit për blerjen e njërit prej apartamenteve, subjekti ka cituar: “1 milion lekë të mbartura prej vitit 2003 dhe 1 milion nga viti 2004”. Nga verifikimi i gjendjes *cash* të subjektit, rezulton se në DDPD-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar gjendje *cash* në shumën 50,000 \$, por meqenëse ajo nuk rezulton e krijuar me burime të ligjshme, në analizën financiare asnjë shumë nga kjo gjendje *cash* nuk u përfshi si burim për blerjen e këtyre pasurive.

**3.14.1** Për të verifikuar mundësinë financiare të subjektit për blerjen e këtyre dy pasurive, Komisioni kreu analizën financiare, nga e cila rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesën prej 25,000 \$ për secilin apartament në dhjetor të vitit 2003, për shkak të një balance negative në vlerën 5,957,756 lekë<sup>55</sup>, ndërsa ka pasur të ardhura të mjaftueshme për pagesën prej 5,000 \$ për secilin prej tyre, në datën 21.10.2005, për shkak të një balance pozitive prej 1,364,234 lekësh,<sup>56</sup>.

**3.15** Komisioni në përfundim të hetimit administrativ, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, i ngarkoi subjektin barrën e provës për të provuar të kundërtën e rezultatit të hetimit për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshëm se subjekti nuk ndodhet në situatën faktike të parashikuar nga shkronja “ç” e pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, për sa duket se:

---

<sup>51</sup> Marrja përsipër e punimeve nga vetë blerësit, ndërkohë kur firma e ndërtimit është e specializuar në punimet e ndërtimit ndodh zakonisht për të investuar në një cilësi më të mirë të materialeve të përdorura dhe/ose cilësinë e punimeve. Pra, marrja përsipër e një pjese punimesh nga vetë klientët-blerës, ka një kosto e cila është të paktën e barabartë me atë të firmës ndërtuese, ose zakonisht, më e lartë.

<sup>52</sup> Kursi i këmbimit 1 \$ = 108.69 lekë, Banka e Shqipërisë, datë 31.12.2003.

<sup>53</sup> Kursi i këmbimit 1 \$ = 102.07 lekë, sipas tregut të lirë të asaj dite, sikurse deklaroi subjekti.

<sup>54</sup> Në praktikën e pagesave për blerje banese, kësti i fundit ka vlerën e një garancie për blerësin dhe paguhet pas marrjes në dorëzim të apartamentit dhe në datën e nënshkrimit të kontratës përfundimtare të shitblerjes.

<sup>55</sup> Viti 2003: Të ardhura 1,978,510 lekë; shpenzime 535,219 lekë; pasuri neto 7,401,047 lekë.

<sup>56</sup> Viti 2005: Të ardhura 3,535,422 lekë; shpenzime 720,257 lekë; pasuri neto 1,404,933lekë.



i) Subjekti i rivlerësimit në mënyrë të përsëritur nuk ka deklaruar vlerën reale të çmimit të blerjes së dy apartamenteve me sip. 75 m<sup>2</sup>, duke u ndodhur kështu në kushtet e shkronjës “ç”, pika 5 e nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, pasi rezulton: (a) në DIPP-në e vitit 2004 dhe atë Vetting deklaror vlerën 2,000,000 lekë për secilin apartament; (b) në pyetësorët nr. 2 dhe 4 deklaror vlerën 25,000 \$; (c) kontrata e sipërmarrjes datë 24.12.2003 pasqyron çmimin 30,000 \$ për apartament.

ii) Ka deklarime kontradiktore të subjektit të rivlerësimit në lidhje me kohën e pagimit të çmimit të dy apartamenteve: (a) në DIPP-në e vitit 2004, subjekti ka deklaruar se pagesat janë kryer gjatë vitit 2004; (b) gjatë hetimit administrativ<sup>57</sup>, subjekti ka deklaruar se pagesat e apartamenteve janë bërë gjatë vitit 2005; (c) kontrata e sipërmarrjes datë 24.12.2003 pasqyron se 25,000 \$ likuidohen ditën e lidhjes së kontratës, ndërsa 5,000 \$ do të paguhen më 30.1.2004.

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

iv) Subjekti i rivlerësimit nuk ka provuar me dokumentacion ligjor të kohës, punimet e kryera në këto apartamente, të cilat ndikuan në uljen e çmimit nga 25,000 \$ në 2,000,000 lekë. Gjithashtu, subjekti nuk ka deklaruar se sa ka qenë vlera e këtyre punimeve e, në këto kushte, deri në këtë fazë të hetimit, vlera e shpenzuar për blerjen e secilit apartament është konsideruar 30,000 \$, sikurse ka qenë i përcaktuar në kontratën e sipërmarrjes.

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

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**3.16** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore, ndër të tjera<sup>58</sup>, ka shpjeguar si vijon:

**3.16.1** Në lidhje me çmimin e apartamenteve – Në DIPP-në e vitit 2004 shpjegon se ka deklaruar saktësisht çmimin e këtyre pasurive me vlerë 2,000,000 lekë secili, ku 1,000,000 lekë të mbartura nga viti 2003 dhe 1,000,000 lekë nga viti 2004. Çmimi i këtyre apartamenteve është i ngjashëm edhe me disa kontrata të tjera të lidhura me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., sikundër është kontrata e shitblerjes datë 24.10.2005, ku shoqëria kjo shoqëri shet një apartament me sip. 72 m<sup>2</sup> me çmimin 1,000,000 lekë dhe një apartament me sip. 150 m<sup>2</sup> me çmimin 2,000,000 lekë.

**3.16.2** Edhe në pyetësorin nr. 2, subjekti ka deklaruar se për dy apartamentet e blera nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. është rënë dakord për t’i blerë me çmimin 25,000 \$, por meqenëse disa punime do t’i bënin ata vetë me shpenzimet e tyre, u arrit me marrëveshje që çmimi për secilin apartament të ishte 2,000,000 lekë. Subjekti dhe bashkëshorti i saj, për punimet e bëra vetë, kostoja e tyre ka qenë rreth 4,000 \$ – 4,500 \$ për secilin apartament.

**3.16.3** Në lidhje me kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003 të apartamentit me sip. 75 m<sup>2</sup> (ku 65 m<sup>2</sup> sipërfaqe banimi), shpjegon se është kontratë jo noteriale, e cila ka pasur si qëllim shprehjen e vullnetit të bashkëshortit për ta mbajtur të prenotuar apartamentin. Për këtë kontratë subjekti nuk ka qenë në dijeni në kohën e nënshkrimit të saj. Kjo marrëveshje nuk ka sjellë asnjëherë asnjë pasojë juridike apo ndryshime në pasuritë e subjektit dhe bashkëshortit të saj. Kjo kontratë për bashkëshortin është konsideruar vetë si një akt formal për të prenotuar apartamentet në fjalë, që më pas ka shërbyer edhe për t’u depozituar pranë Bashkisë Durrës, kur është bërë e kërkueshme prej tyre për qëllim të aktivitetit të tij si dentist.

<sup>57</sup> Në pyetësorë.

<sup>58</sup> Shihni në mënyrë të detajuar prapësimet e subjektit në dosje.

**3.16.4** Për çmimin 2,000,000 lekë për secilin apartament është dakordësuar me shoqërinë ndërtuese, meqenëse do të blinin dy apartamente, dhe ky çmim është i përafërt me vlerën 20,000 \$ (sipas kursit të asaj kohe) dhe vlera e paguar për disa punime të kryera nga subjekti dhe bashkëshorti ka qenë maksimalisht 5,000 \$ për secilin apartament. Pra, vlera totale e shpenzuar për secilin prej apartamenteve ka qenë rreth 25,000 \$.

**3.16.5** Në lidhje me kohën e pagimit të çmimit për dy apartamentet, ka shpjeguar se konfuzioni ka ardhur për shkak të deklarimit të saj në DIPP-në e vitit 2004, të cilin e ka dorëzuar në datën 25.3.2005. Vlera prej 2,000,000 lekësh e vendosur pas negociimeve në fakt është paguar në vitin 2005 dhe në kohën që është bërë deklarata e vitit 2004 shoqërisë i ishte paguar shuma 4,000,000 lekë për dy apartamentet, prandaj është deklaruar gabimisht në DIPP-në e vitit 2004 dhe jo në atë të vitit 2005. Deklarimi në DIPP-në e vitit 2004 është lapsus dhe është korrigjuar në deklaraten *Vetting*, si dhe kur subjekti është pyetur gjatë hetimit administrativ në pyetësorin nr. 2<sup>59</sup>.

**3.16.6** Subjekti ka shpjeguar se: *“Pagesa e shumës 4,000,000 lekë për të dyja apartamentet është bërë gjatë vitit 2005, kështu që çmimi i paguar duhet të zhvendoset në vitin 2005, dhe po të njëjtin vit duhet të zhvendosen edhe burimet e deklaruar në DIPP-në e vitit 2004. Gjatë vitit 2005 janë kryer edhe punimet në vlerën 5,000 \$ për klinikën dhe jemi dakord që në analizën financiare t’i lëmë punimet në vitin 2005”*.

**3.16.7** Për të provuar deklaramet e mësipërme, subjekti ka paraqitur si provë deklaratën noteriale të shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., e cila, ndër të tjera, deklaronte se: *“Shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. ...i ka shitur shtetasit A. P. dy pasuritë e paluajtshme apartament banimi me vlerën prej 4,000,000 lekësh. Kjo shumë është depozituar pranë shoqërisë në periudha të ndryshme me këste, para nënshkrimit të kontratës së shitblerje”*. Subjekti thekson se ky akt ka fuqi juridike, duke iu referuar vendimeve unifikuese të Gjykatës së Lartë<sup>60</sup>. Subjekti ka referuar edhe qëndrimin e mbajtur nga Kolegji në lidhje me aktet juridike dhe kërkon që deklarata noteriale e lëshuar nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. të merret në konsideratë si provë në mbështetje të deklarameteve të subjektit.

**3.16.8** Në lidhje me barrën e provës se “Ngrihen dyshime mbi vërtetësinë e kopjes së faqes së DIPP-së së vitit 2004 të sjellë nga subjekti me pyetësorin nr. 4 krahasuar me DIPP-në e vitit 2004 të dërguar nga ILDKPKI-ja”, subjekti shpjegon se kopja e dorëzuar prej saj bashkëlidhur pyetësorit është kopja e cila disponohej bashkëlidhur deklaratës së dorëzuar në ILDKPKI në datën 25.3.2005, e cila përbën një kopje të rikorrigjuar, që është ajo që disponohet zyrtarisht nga ILDKPKI-ja, dhe meqenëse nga këtij të fundit iu kërkua të rikorrigjonte deklaratën për shkak të disa elementeve formale, subjekti e ka riparë duke korrigjuar deklaratën fillestare dhe duke paraqitur deklaratën e saktë.

Depozitimi i kësaj faqeje të DIPP-së së vitit 2004 nga subjekti është bërë në kushtet e mospasjes së DIPP-së zyrtare të administruar nga ILDKPKI-ja dhe është vetëm një lapsus i paqëllimtë, pa verifikuar në thelb saktësinë e saj, dhe në harresë të plotë të faktit që kjo deklaratë e dorëzuar është deklarata fillestare e pakorrigjuar nga subjekti. Subjekti ka bërë një referim të dispozitave ligjore dhe praktikave të gjykatave, GJEDNJ-së, si dhe të Kolegjit të Posaçëm të Kualifikimit, që ajo nuk ka qenë në kushtet e deklarimit të rremë apo edhe të fshehjes së pasurisë<sup>61</sup>.

**3.16.9** Në lidhje me konstatimin se subjekti i rivlerësimin nuk ka provuar me dokumentacion ligjor të kohës, punimet e kryera në këto apartamente të cilat ndikuan në uljen e çmimit nga 25,000 \$ në 2,000,000 lekë, subjekti ka shpjeguar se punimet në apartamentet janë bërë me ustallarë dhe jo me

<sup>59</sup> “Kontratën e sipërmarrjes nuk i disponojmë, pasi bëmë kontratën e shitblerjes me datë 21.5.2005, e cila na nevojitej për çmimin e pronës. Pagesat e këtyre apartamenteve janë bërë gjatë vitit 2005 deri në nënshkrimin e kontratës përfundimtare të shitblerjes dhe nuk disponojmë mandatpagesa. Njëri apartament është përdorur dhe vazhdon të përdoret për klinikë dentare të bashkëshortit, ndërsa apartamenti tjetër që në fillim u mor në dorëzim nga vjeherri S. P., deri në momentin që ndërroi jetë 4.8.2017”.

<sup>60</sup> Shihni me detaje prapësimet e subjektit në dosje.

<sup>61</sup> Shihni me detaje prapësimet e subjektit në dosje.

firmë ndërtimi, dhe dokumentet për shpenzimet e kryera nuk janë ruajtur nga subjekti e bashkëshorti i saj.

**3.16.10** *Për analizën e burimit të krijimit të shumës 60,000 \$ për të dyja apartamentet, subjekti argumenton se analiza duhet të bëhet për shumën 50,000 \$ për të dyja apartamentet, në të cilën të përfshihet edhe vlera e investimit prej 5,000 \$ për secilin apartament, dhe jo 60,000 \$, siç është konsideruar nga Komisioni. Subjekti ka rishikuar (ka rritur) të ardhurat nga qiratë, të cilat Komisioni nuk i ka konsideruar në analizën financiare. Në këtë analizë duhet të përfshihet përdorimi i gjendjes *cash* prej 50,000 \$, sikurse subjekti e ka deklaruar në DIPP-në e vitit 2003.*

**3.16.11** *Në lidhje me mungesën e të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për pagesën e dy apartamenteve në datën 24.12.2003, për shkak të një pamundësie financiare në vlerën -5,957,756 lekë, subjekti ka shpjeguar se Komisioni duhet të marrë në konsideratë:*

- *Pagesat e apartamentit janë kryer gradualisht gjatë vitit 2005, para nënshkrimit të kontratës, në datën 21.10.2005;*
- *Vlera e shpenzuar ka qenë 2,000,000 lekë + 513,500 lek për disa punime (konvertuar 5,000 dollarë në lekë);*
- *Të ardhurat nga qiratë, për të cilat është provuar marrëdhënia e qirasë, janë rishikuar (rritur);*
- *Për këtë investim është përdorur një pjesë e shumës *cash* prej 50,000 \$, që kam pasur në banesë dhe deklaruar në deklarin e parë të vitit 2003;*
- *Zbritja e *cash-it* është bërë: (a) sipas deklaramit tim në datën 25.3.2005 për DIPP/2004, 2 milionë lekë, deklaram i cili duhet në mënyrë tërësore të zhvendoset në vitin 2005; (b) sipas nevojës për plotësimin e çdo investimi apo blerjeje të kryer gjatë kësaj periudhe. Prandaj edhe rezultati financiar për periudhën e analizuar del zero;*
- *Pakësimi i *cash-it* është reflektuar në zërin shtesa/pakësime të likuiditeteve.*

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**3.16.12** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit në prapësime dhe gjatë seancës dëgjimore nuk ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse.

**3.16.13** Nga hetimi rezultoi se subjekti nuk arriti të provojë se vlera reale me të cilën ajo ka blerë dy apartamentet me sip. 75 m<sup>2</sup> është 2,000,000 lekë secili, ose 4,000,000 lekë të dy së bashku. Subjekti pretendoi se ky ishte çmimi real dhe depozitoi si prova dy kontrata shitblerjeje që shoqëria “\*\*\*” sh.p.k. kishte lidhur me persona të tjerë, që për subjektin u konsideruan si kontrata të ngjashme me kontratën e saj.

**3.16.14** Komisioni mori në analizë këto dy kontrata, nga kur rezultoi se njëra ishte kontratë shitblerjeje e datës 24.10.2005 për blerje apartamenti me sip. 72 m<sup>2</sup>, me çmimin 1,000,000 lekë, dhe tjera e datës 22.9.2005 për blerje apartamenti me sip. 150 m<sup>2</sup>, me çmimin 2,000,000 lekë. Por Komisioni konstatoi se këto kontrata ndryshonin nga kontrata e lidhur nga subjekti me shoqërinë “\*\*\*” sh.p.k. si nga sipërfaqet ashtu edhe nga çmimi dhe, për këtë arsye, dhe nuk pasqyronin të dhëna të ngjashme si kontrata që subjekti kishte lidhur me shoqërinë ndërtuese, për sa i përket raportit sipërfaqe/çmim/m<sup>2</sup> e, për rrjedhojë, ato nuk u konsideruan si prova bindëse që rrezojnë rezultatin e hetimit të Komisionit.

**3.16.15** Subjekti kërkoi nga Komisioni që të konsideronte si pjesë të çmimit prej 2,000,000 lekësh edhe shumën 5,000 \$ për çdo apartament, si punime të kryera nga vetë subjekti dhe bashkëshorti i saj, dhe vlera e apartamentit do të shkonte 25,000 \$. Por subjekti nuk depozitoi asnjë dokument ligjor/marrëveshje etj. me shoqërinë ndërtuese për të vërtetuar punimet e kryera prej saj dhe bashkëshortit dhe, në këto kushte, Komisioni vendosi të mos i konsiderojë këto punime të kryera

në vlerën 5,000 \$ si pjesë e çmimit të apartamentit. Gjithashtu, edhe kontrata e shitblerjes e datës 21.10.2005, e lidhur me shoqërinë “\*\*\*” sh.p.k., nuk pasqyrore një kusht të tillë. Pretendimi i subjektit mbetet deklarativ dhe i pambështetur në prova ligjore dhe, për këtë arsye, Komisioni nuk i mori në konsideratë këto shpjegime të subjektit.

**3.16.16** Deklarata noteriale e datës 13.7.2024 e shoqërisë ndërtuese “\*\*\*” sh.p.k., depozituar si provë nga subjekti, nuk u mor në konsideratë nga Komisioni, pasi ky i fundit mban në konsideratë qëndrimet e mbajtura nga Kolegji<sup>62</sup> në çështje të ndryshme, sipas të cilave deklarata noteriale, megjithëse nuk është e pavlefshme në kuptim të legjislacionit për noterinë, fuqia e saj provuese në këtë proces nuk është bindëse, pasi është kryer gjatë procesit të rivlerësimit, çka të krijon bindjen se është konceptuar në favor të deklarimeve të subjektit të rivlerësimit dhe se nuk mbështetet nga dokumentacion provues për burimin e krijimit të pasurisë në momentin e krijimit të saj.

**3.16.17** Në lidhje me kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003, e cila rezultoi gjatë hetimit administrativ, kontratë e lidhur nga shtetasi A. P. me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., për apartamentin me sip. 75 m<sup>2</sup> (ku 65 m<sup>2</sup> sipërfaqe banimi) me çmimin 30,000 \$, subjekti nuk ka dhënë shpjegime të qarta në pyetësor<sup>63</sup> kur është pyetur, ndërkohë që kjo kontratë sipërmarrjeje duhej të ishte deklaruar prej saj në DIPP-në e vitit 2003. Subjekti u justifikua me faktin se nuk kishte dijeni për këtë kontratë, pasi ishte lidhur nga bashkëshorti dhe se ajo nuk kishte prodhuar pasoja juridike. Në kundërshtim me këtë shpjegim, po vetë subjekti, në faqen 3 të DIPP-së së vitit 2004, ka përmendur kontratë sipërmarrjeje për këto apartamente, por që në pyetësorin nr. 2 deklaroi se nuk dispononte një të tillë. Pra, bie poshtë pretendimi i subjektit në lidhje me padijeninë e saj për ekzistencën e një kontrate sipërmarrjeje, por Komisioni krijon bindjen se në kushtet kur deklarimi në DIPP-në e vitit 2004 pasqyrore të dhëna të ndryshme nga kontrata e sipërmarrjes e datës 24.12.2003, subjekti u detyrua të bëjë deklarim të rremë, në kushtet kur deklarimet e saj ishin kontradiktore, për të njëjtin fakt, duke mos paraqitur faktet reale siç ishin në të vërtetë ato.

**3.16.18** Në lidhje me faqen e DIPP-së së vitit 2004, sjellë nga subjekti gjatë hetimit, Komisioni konstatoi se faqja e deklaratës së vitit 2004, depozituar nga ILDKPKI-ja në Komision, me faqen e deklaratës së vitit 2004 të sjellë nga subjekti me pyetësorin nr. 4, kishte ndryshime të dukshme. Faqja e sjellë nga subjekti korrespondonte me kontratën e sipërmarrjes së datës 24.12.2003, e cila u depozitua nga subjekti vetëm pasi iu vu në dukje nga Komisioni në pyetësor dhe kishte përmbajtje në të dhëna që bazoheshin në kontratën e sipërmarrjes së vitit 2003, që iu vu në dispozicion subjektit. Komisioni i kaloi barrën e provës subjektit në lidhje me dyshimin e vërtetësisë së faqes së deklaratës së depozituar prej saj, e ndryshme nga ajo që ishte administruar nga ILDKPKI-ja.

Subjekti, në kontradiktë me deklarimet e veta, shpjegoi se nuk ka qenë në dijeni të kontratës së sipërmarrjes datë 24.12.2003, pasi ajo ishte lidhur nga bashkëshorti dhe se nuk kishte prodhuar pasoja juridike. Ndërsa për faqen e deklaratës së depozituar prej saj, që përmbante të dhëna të ndryshme nga faqja e ILDKPKI-së, subjekti shpjegoi që ishte lapsus i paqëllimtë, i dërguar gabimisht, pa pasur qëllim fshehje apo deklarimi të rremë.

**3.16.19** Komisioni vlerësoi se faqja e deklaratës së dërguar nga subjekti me pyetësorin nr. 2, me përmbajtje bazuar në kontratën e sipërmarrjes, që pasqyrore çmimin 30,000 \$ për një apartament, si dhe deklarimet e paqarta të subjektit në lidhje me depozitimimin e saj gabimisht, fakt ky që nuk pohohet nga ILDKPKI-ja, pasi ky i fundit ka sjellë deklaratë me përmbajtje tjetër, nuk janë gjë tjetër veçse veprime justifikuese të subjektit, me qëllim fshehjen e të dhënave reale të vlerës me të cilën janë blerë apartamentet. Duke shkuar në këto nivele deklarimi, përveçse fshehjes së të dhënave reale, subjekti ndodhet edhe në kushtet e një deklarimi të rremë. Kjo me qëllim për të

<sup>62</sup> Vendimi nr. 6/2018, datë 12.9.2018, i subjektit B. N.; nr. 11/2019, datë 22.5.2019, i subjektit E. I.; nr. 34/2019, datë 2.12.2019, i subjektit E. P. dhe nr. 338/2020, datë 23.11.2020, i subjektit D. S.

<sup>63</sup> Pyetësori nr. 4.

justifikuar kontratën e sipërmarrjes datë 24.12.2003, por që ndërkohë kundërshtonte deklaratën e 2004 të depozituar në ILDKPKI e cila pasqyronte sipërfaqe tjetër dhe çmim tjetër nga faqja e depozituar nga subjekti.

**3.16.20** Në lidhje me çmimin e paguar dhe kohën e kryerjes së pagesave, Komisioni nuk i mori në konsideratë pretendimet e subjektit, pasi: (i) vlera e kontratës së datës 23.12.2003 është shprehja e vullnetit për dakordësimin, midis të tjerash, edhe të çmimit të apartamentit, si një kusht thelbësor i çdo kontrate shitblerjeje; (ii) çmimi i dakordësuar në kontratën e datës 23.12.2003 është një çmim i logjikshëm dhe i përafërt me vlerën e pasurisë sipas çmimeve të referencës së EKB-së, e cila u përlogarit nga Komisioni 4,112,850 lekë/rreth 30,000 \$; (iii) në rast se kjo kontratë do të ishte thjesht një akt “prenotimi”, sikurse pretendon subjekti, atëherë do të ishte zgjedhur një tjetër formë kontraktuale, pa qenë nevoja të përcaktoheshin data dhe shuma pagesash; (iv) në kontratë specifikohet se data e pagesës së parë, në shumën 25,000 \$, është ajo e nënshkrimit të kontratës. Nisur nga një logjikë e thjeshtë biznesi, por edhe njerëzore, pagesa nuk mund të lihet në mirëbesim për t’u paguar gati 2 vjet pas nënshkrimit të kontratës së sipërmarrjes, pasi kjo e fundit nuk do të kishte asnjë kuptim të hartohet dhe nënshkruhet. Për më tepër, shitësi do të merrte përsipër një risk jo të vogël financiar.

**3.16.21** Bazuar në arsyetimin e mësipërm, në analizën financiare, Komisioni vlerëson të mos ndryshojë as shumat e paguara dhe as kohën e kryerjes së tyre. Kështu, çmimi real i paguar i të dyja apartamenteve në analizën financiare mbetet vlera 30,000 \$ për secilin apartament dhe pagesat e kryera po ashtu, pra 25,000 \$ në vitin 2003 dhe 5,000 \$ në vitin 2005, me nënshkrimin e kontratës përfundimtare.

**3.16.22** Sa më lart, pas rishikimit të analizës financiare përfundimtare, ku janë rritur të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare<sup>64</sup>, viti 2003 rezulton me një mungesë burimesh financiare të ligjshme në shumën 5,466,967 lekë<sup>65</sup>, ndërsa analiza e periudhës janar 2005 – 21.10.2005 nuk ndryshon, pra mbetet me balancë pozitive<sup>66</sup>.

**3.16.23** Komisioni në përfundim çmon se:

i) Subjekti i rivlerësimit nuk ka bërë deklaram të saktë të çmimit të apartamenteve me sip. 75 m<sup>2</sup>, jo në përputhje me shkronjën “a” të pikës 5 nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, duke u ndodhur në kushtet e një deklarimi të rremë dhe fshehjes së vlerës reale të apartamente, mbështetur kjo në parashikimet e shkronjave “ç” dhe “c” të pikës 5 neni 33 të ligjit nr. 84/2016.

ii) Subjekti i rivlerësimi ka kryer veprime fiktive, duke paraqitur një fletë të deklaratës së vitit 2004 për të mbështetur deklaramet e saj kontradiktore, me përmbajtje të ndryshme nga deklarata e depozituar në ILDKPKI, e cila pasqyronte të dhëna të tjera për apartamentet me sip. 75 m<sup>2</sup>.

iii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj ndodhen në kushtet e pamjaftueshmërisë së burimeve të ligjshme për të justifikuar blerjen e apartamenteve me sip. 75 m<sup>2</sup>, në shumën 5,466,967 lekë, duke u ndodhur në kushtet e nenit D, pika 3 e Aneksit të Kushtetutës, nenit 33, pika 5, shkronja “b” dhe nenit 61, pika 3 e ligjit nr. 84/2016.

**4. Apartament banimi me sip. 232 m<sup>2</sup>, dyqan me sip. 61 m<sup>2</sup> dhe bodrum me sip. 327 m<sup>2</sup>, të ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës. Pjesa takuese: 100% Burim krijimi: dhuruar nga vjehri S.**

<sup>64</sup> Marzhi i fitimit të klinikës dentare u konsiderua 85% nga 63%, e përlogaritur në rezultatet e hetimit.

<sup>65</sup> Analiza financiare e detajuar, sipas çdo viti deklarues, është trajtuar në çështjen 27 të këtij vendimi.

<sup>66</sup> Të ardhurat e b/shortit nga klinika dentare për vitin 2005, mbeten të pandryshuara pasi ato janë të informuara nga DRT Durrës dhe nuk janë përlogaritur nga Komisioni mbi bazën e marzhit të fitimit.

P. (i cili ka përfituar truallin me sip. 1600 m<sup>2</sup> me vendimet e ish-Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (KKKP) Durrës<sup>67</sup>.

## Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni

**4.1** Subjekti e ka deklaruar për herë të parë këtë pasuri në DIPP-në e vitit 2004 me të njëjtat të dhëna si në deklaratën *Vetting*.

**4.2** Nga hetimi administrativ rezulton se trualli me sip. 1200 m<sup>2</sup> është përfituar nga shtetasi S. P. me vendimin e KKKP-së Durrës të vitit 2002<sup>68</sup>, i cili vendosi të kompensojë trashëgimtarët e këtij shtetasi me një sipërfaqe truall prej 1200 m<sup>2</sup>, të ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës.

**4.3** Në datën 24.1.2004<sup>69</sup>, shtetasi S. P., si pronar truall, bashkë me fëmijët e tij N. P. e A. P. ka lidhur kontratë sipërmarrjeje me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., ku i jepen në shkëmbim apartamentet sipas përcaktimeve në kontratë<sup>70</sup>. Në kontratë parashikohet se shtetasi N. P. e A. P. garantojnë se para realizimit të kontratës së shkëmbimit, në mënyrë solidare do t’i japin përfaqësuesit ligjor të shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., z. A. H., shumën 20,000 \$, e cila do të dokumentohet me vërtetim pagese me akt noterial.

**4.4** Në datën 9.2.2008<sup>71</sup>, shtetasi S. P. (i përfaqësuar me prokurë nga dy fëmijët A. P. dhe N. P.) lidh kontratën e shkëmbimit me shoqërinë ndërtuese “\*\*\*\*” sh.p.k., ku në pronësi të këtij shtetasi do të kalojnë ndër të tjera edhe pasuritë e mëposhtme:

- bodrumi nr. \*\*\* me sip. 327 m<sup>2</sup>, kati nëntokë, shk. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*;
- dyqani nr. \*\*\* me sip. 61 m<sup>2</sup>, kati përdhe, shk. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*;
- apartament nr. \*\*\* me sip. 232 m<sup>2</sup>, në papafingo, shk. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*.

**4.5** Më pas, me kontratë dhurimi datë 3.7.2008, shtetasi S. P.<sup>72</sup> i dhuron shtetases Shpëtime Pitaku tri pasuritë e lartpërmendura.

**4.6** Komisioni ka administruar përgjigjen e Agjencisë së Trajtimit të Pronave (në vijim ATP)<sup>73</sup>, e cila ka bashkëngjitur dosjen përkatëse për pasuritë e shtetasis S. P.<sup>74</sup>.

---

<sup>67</sup> Në deklaratën *Vetting*, subjekti ka deklaruar: “S. P. i cili me vendimet nr. \*\*\*, datë 27.4.1996 dhe nr. \*\*\*, datë 4.7.1996, i KKKPronave Durrës iu njohën 250 m<sup>2</sup> dhe 1600 m<sup>2</sup> sipërfaqe truall të regjistruara në hipotekë në datat 18.6.1996 dhe 17.7.1996. Për shkak se këto sipërfaqe ishin të zëna, KKKPronave Durrës me vendimin nr. \*\*\*, datë 20.2.2002, ka kompensuar vjehrrin me sipërfaqe truall 1200 m<sup>2</sup> në L. \*\*\*, Durrës, regjistruar në ZRPP me datë 29.4.2002. Me datë 24.1.2004, vjehrrin si pronar truall ka lidhur kontratën e sipërmarrjes me firmën “\*\*\*\*”, ku do përfitonte 24% të ndërtimit. Bashkëshortit të saj sipas kësaj kontrate i tjetërsohen në këmbim këto pjesë: (1) gjithë apartamentet e papafingos me sip. 232 m<sup>2</sup> dhe (2) dy apartamente 1+1 me sip. 68 m<sup>2</sup> dhe 55 m<sup>2</sup>; (3) dyqan në katin përdhe me sip. 61 m<sup>2</sup> dhe (4) bodrum 327 m<sup>2</sup>. Me datë 29.2.2008, vjehrrin ka lidhur kontratën e shkëmbimit ku përcaktohen pjesët që merr pronari i truallit S. P. e fëmijët e tij A. P. dhe N. P.. Me datë 3.7.2008, vjehrrin, i përfaqësuar me prokurë e posaçme nr. \*\*\*, datë 10.1.2004, nga fëmijët e tij A. P. e N. P. i ka dhuruar subjektit të gjithë apartamentet në papafingo me sip. 232 m<sup>2</sup>, dyqan në katin përdhe me sip. 61 m<sup>2</sup> dhe bodrum me sip. 327 m<sup>2</sup>”.

<sup>68</sup> Vendimi i KKKPDurrës nr. \*\*\*, datë 20.2.2002.

<sup>69</sup> Kontrata e shkëmbimit nr. \*\*\*, datë 24.1.2004.

<sup>70</sup> Shihni kontratën e sipërmarrjes në dosje, ku ndër të tjera S. P. i jepet vetëm një apartament 1+1 me sip. 55 m<sup>2</sup>, në katin e pestë të godinës B, ndërsa djalit A. P. t’i jepen me shkëmbim këto pjesë të Godinës A: (i) të gjithë apartamentet me ndodhje në papafingo me një sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore 232 m<sup>2</sup>; (ii) 2 apartamente, 1+1, me sipërfaqe ndërtimore 55 m<sup>2</sup> në katin e pestë të banimit dhe 1+1 me sipërfaqe ndërtimi 68 m<sup>2</sup> në katin e pestë të banimit; (iii) në katin përdhës t’i jepet dyqan me sip. 61 m<sup>2</sup>...; (iv) bodrum me sip. 327.6 m<sup>2</sup>, që ka lidhje funksionale ndërmjet dy shkallëve me dyqanin me sip. 61 m<sup>2</sup>.

<sup>71</sup> Kontratë shkëmbimi nr. \*\*\*, datë 9.2.2008.

<sup>72</sup> Përfaqësuar me prokurë të posaçme<sup>72</sup> nga dy fëmijët A. P. dhe N. P..

<sup>73</sup> Përgjigjja e ATP-së me nr. \*\*\* prot., datë 30.3.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>74</sup> Vendim i KKKP Durrës nr. \*\*\*, datë 4.7.1996, S. P. i kthehet një sipërfaqe truall i lirë prej 1600 m<sup>2</sup>, ndodhur në \*\*\*, Durrës; vendim i KKKP Durrës nr. \*\*\*, datë 27.4.1996, trashëgimtarit A. P. i kthehet një sipërfaqeje prej 500 m<sup>2</sup>, ndodhur në \*\*\*, Durrës; vendim i KKKP Durrës nr. \*\*\* prot., datë 5.4.1994, për njohjen e të drejtës së pronësisë K. P. mbi një sipërfaqe prej 62.75 m<sup>2</sup> (shtëpia e prishur) dhe një truall prej 270 m<sup>2</sup>, gjithsej 332.75 m<sup>2</sup>; vendim nr. \*\*\*, datë 30.11.2001, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës: “Pranimin e kërkesë padisë të paditësit S. P. duke ndryshuar vendimin nr. \*\*\*, datë 4.7.1996 duke kompensuar në natyrë me sipërfaqe ekuivalente prej 1600 m<sup>2</sup>, si dhe ndryshimin e vendimit të KKKP Durrës nr. \*\*\* datë 27.6.1996, duke kompensuar në natyrë sipërfaqen prej 250 m<sup>2</sup> në pronësi të fituar me pjesëtim gjyqësor; vendimi nr. \*\*\*, datë 19.5.1994, të Gjykatës së Rrethit

**4.7** ASHK Durrës<sup>75</sup> konfirmon të regjistruar në emër të shtetases Shpëtime Pitaku pasuritë: (a) dyqan nr. \*\*\* me sip. 61 m<sup>2</sup>, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, Lagjja Nr. \*\*\*, Durrës; (b) apartament nr. \*\*\*, papafingo me sip. 232 m<sup>2</sup> nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, Lagjja Nr. \*\*\*, Durrës; (c) garazh nr. \*\*\*, me sip. 327.6 m<sup>2</sup>, nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, bodrum, Lagjja Nr. \*\*\*, Durrës.

**4.8** ASHK Durrës<sup>76</sup> konfirmon edhe pasurinë truall me sip. <sup>77</sup> 1200 m<sup>2</sup>, regjistruar në emër të shtetasit S. P., ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës. Rezulton se ky truall është përfituar nga vendimi<sup>78</sup> nr. \*\*\*, datë 20.2.2002, i KKKP-së Durrës, i cili vendosi të kompensojë ish-pronarin S. P. me tokë truall prej 1200 m<sup>2</sup> në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës. Në kartelën e pasurisë pasqyrohet shënimi “Mbi këtë truall janë ndërtuar dy objekte 6 kt, regj. në vol. \*\*\*, fq. \*\*\* dhe f. \*\*\*”.

**4.9** Me pyetësonin nr. 2 subjektit iu kërkua të shpjegojë mosdeklarimin e shumës 10,000 \$, të pasqyruar në kontratën e sipërmarrjes datë 24.1.2004 si detyrim ndaj shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. në DIPP-në e viteve 2004 – 2016, të specifikojë datën e pagimit të saj, të vërtetojë pagimin e saj, si dhe të deklarojë burimin e kësaj shume. Subjekti ka shpjeguar se shuma 10,000 \$ ka qenë një harresë, që nuk është deklaruar, e cila nuk i është dhënë asnjëherë shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe, si rrjedhojë, ajo dhe bashkëshorti i saj nuk kanë asnjë detyrim financiar ndaj saj.

**4.10** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi ndërmjet subjektit dhe shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. apo/dhe administratorit të saj, z. A. H.<sup>79/80</sup>, dhe nga hetimi nuk rezultoi një situatë e tillë.

**4.10.1** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi me ish-KKKP-në dhe anëtarët e saj<sup>81</sup> dhe nga hetimi nuk rezultoi një situatë e tillë<sup>82/83</sup>.

**4.11** Komisioni vëren se shpjegimet e subjektit të rivlerësimit për mospagesën e shumës 10,000 \$<sup>84</sup> mbeten me karakter deklarativ dhe lidhja e kontratës së shkëmbimit me shoqërinë ndërtuese do të thotë që janë realizuar të gjitha kushtet e përcaktuara në kontratën e sipërmarrjes, që përfshin edhe pagesën e shumës prej 20,000 \$ nga shtetasit A. P. e N. P.. Për rrjedhojë, Komisioni është bazuar në kontratën e sipërmarrjes dhe e ka konsideruar këtë shumë si të paguar në vitin 2004, dhe e ka përfshirë atë si shpenzim të subjektit në analizën financiare të vitit përkatës.

**5. Apartament banimi duplex me sip. 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85 m<sup>2</sup> dhe bodrum me sip. 202 m<sup>2</sup>, të ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, me vlerë 113,119 euro dhe pjesë takuese 50%, i përfituar me kontratë sipërmarrjeje datë 21.10.2006 midis sipërmarrësit, shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., dhe porositësit A. P.. Burimi i krijimit: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë e dyqaneve; (c) kreditë bankare; (ç) shitja e apartamenteve që kanë pasur në pronësi.**

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**5.1** Subjekti i rivlerësimit në deklaratën *Vetting*<sup>85</sup> ka deklaruar: “Në datën 16.4.2008 kam paguar 30,000 euro dhe 200,000 lekë për preventivin e punimeve të muraturës, suvatim, mbushje betoni të dyshemesë, pllaka, instalime etj., deklaruar në DIPP-në e vitit 2008. Për apartamentin kam

---

Gjyqësor Durrës, ku gjykata vendosi: “Vërtetimin e faktit juridik të pronësisë së paditësit S. P. kundër të paditurit Seksioni i Financës Durrës, duke njohur paditësin pronar mbi një truall me sip. 1600 m<sup>2</sup> i ndodhur në, \*\*\* Durrës; etj...”.

<sup>75</sup> Përgjigjja e ASHK Durrës nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>76</sup> Përgjigjja e ASHK Durrës nr. \*\*\* prot., datë 17.1.2023.

<sup>77</sup> Nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*.

<sup>78</sup> Vendimi me vulë dhe firmë të kryetarit V. H.

<sup>79</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>80</sup> Shihni vendimet e gjyqësore bashkëlidhur përgjigjes së gjykatës.

<sup>81</sup> Shtetasit V. H., J. S., H. B., S. B. dhe A. R..

<sup>82</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës nr. \*\*\* prot., datë 16.5.2024.

<sup>83</sup> Shihni vendimet gjyqësore bashkëngjitur përgjigjes së gjykatës.

<sup>84</sup> 10,000 \$ është pjesa që do të paguhej nga bashkëshorti i subjektit dhe 10,000 \$ nga motra e tij.

<sup>85</sup> Në fq. 10 të deklaratës *Vetting*.

shpenzuar 20,000 euro, për vendosje pllakash, dyer, vetrata dhe mobilim, deklaruar në DIPP/2008. Për këtë pronë bashkëshorti im ka pasur konflikt gjyqësor me administratoren e shoqërisë, P. B., proces i fituar nga bashkëshorti në të gjitha shkallët e gjykimit. Pas ankesës së shtetases P. B., ILDKPKI-ja ushtroi kontroll të plotë të pasurisë për vitet 2003 – 2009, ku rezultoi se nuk janë konstatuar probleme dhe nuk ka mospërputhje nga kontrolli aritmetiko-logjik. Prokuroria e Rrethit Tiranë, mbi bazën e kallëzimit nga ILDKPKI-ja me datë 16.10.2009, regjistroi procedimin penal nr. \*\*\* për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve”, parashikuar nga neni 186 i Kodit Penal, ku pas një viti hetimi vendosi pushimin e këtij procedim penal”.

**5.2** Subjekti e ka deklaruar këtë pasuri për herë të parë në DIPP-në e vitit 2006 si shtëpi banimi duplex me sip. 254 m<sup>2</sup> + tarracë me sip. 64 m<sup>2</sup> + bodrum 202 m<sup>2</sup>, me çmimin 113,119 euro. Paguar kësti i parë në shumën 50,000 euro. Pjesa takuese 50% me kontratë sipërmarrjeje datë 21.10.2006.

**5.2.1** Në DIPP-në e viteve 2006 – 2008, subjekti ka deklaruar shlyerjet pjesore dhe detyrimin e mbetur<sup>86</sup>, ndërsa në DIPP-në e vitit 2008 ka deklaruar detyrim të papaguar për preventivin e punimeve të muraturës në bodrum, datë 16.4.2008, në shumën 200,000 lekë, suvatim, instalim elektrike etj., në shumën 30,000 euro, shpenzuar për pllaka, dyer të jashtme dhe të brendshme etj., në shumën 20,000 euro.

**5.3** Nga hetimi administrativ rezultoi se në datën 21.10.2006<sup>87</sup> është lidhur kontrata (jo noteriale) ndërmjet shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. si sipërmarrës (përfaqësuar nga shtetasi M. M.) dhe porositës A. P., ku në nenin I të saj është përcaktuar ndërtimi i 254.73 m<sup>2</sup> banesë + 64.94 m<sup>2</sup> tarracë, me çmim 82,819 euro + bodrum = 30,303 euro, me sip.202 m<sup>2</sup>, sipas njollës (shënuar këto me shkrim dore) në total 113,122 euro. Në nenin 4 të kontratës përcaktohet se pagesa do të kryhet nga porositësi, si vijon: kësti i parë: 50,000 euro datë 21.10.2006 (shënuar me shkrim dore); kësti i dytë dhe i tretë: pagesa do të kryhet për 2 vjet - në datën 31.12.2008 (shënuar me shkrim dore). Shuma totale e banesës + bodrum = 113,119 euro (me shkrim dore). Pagesat do të kryhen cash pranë zyrës së shoqërisë ose në bankë, në llogarinë përkatëse.

(Kontrata në faqet e saj në të majtë ka nënshkrimin e sipërmarrësit, si dhe një vulë të shoqërisë dhe nënshkrim P. B., ndërsa në të djathtë nënshkrimin e A. P.).

**5.4** Nga vendimi gjyqësor datë 19.4.2010<sup>88</sup> i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës rezulton se shtetasi A. P. ka paditur shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k. me detyrimin të zbatojë kontratën e sipërmarrjes datë 21.10.2006, duke rivendosur në posedim bodrumin me sip. 202 m<sup>2</sup> dhe detyrimin e kësaj shoqërie pushojë cenimin e posedimit.

**5.4.1** Në këtë vendim<sup>89</sup> gjykata ka relatuar se “[...] u provua se paditësi (A. P.) kishte marrë në dorëzim dhe ishte posedues që prej datës 1.5.2008 i një apartamenti me sip. 298 m<sup>2</sup> + 85.4 m<sup>2</sup> tarracë të ndërtuar prej palës së paditur (\*\*\*). [...] Rezultoi se paditësi kishte paguar në favor të palës së paditur shumën 143,000 euro, që i përkiste vlerës së apartamentit, të cilin paditësi e kishte marrë në dorëzim dhe kishte filluar shfrytëzimin që me datë 1.5.2008<sup>90</sup>”.

<sup>86</sup> DIPP/2006 – Paguar kësti 50,000 euro datë 21.10.2006, detyrimi i mbetur 63,119 euro; DIPP/2007 – Paguar shuma 20,000 euro datë 2.3.2007, detyrimi i mbetur 43,119 euro; DIPP/2008 – Paguar shuma 20,000 euro datë 28.2.2008 + paguar shuma 10,000 euro datë 28.5.2008 + paguar shuma 13,000 euro datë 25.10.2008 s’ka detyrime (totali 113,119 euro).

<sup>74</sup> Kontratë e depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>88</sup> Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* datë 19.4.2010, ku Gjykata vendosi: “Pranimin e padisë. Detyrimin e palës së paditur të zbatojë kontratën e sipërmarrjes së datës 21.10.2006 mes paditësit A. P., të objektit bodrum me sipërfaqe 202 m<sup>2</sup> e ndodhur në objektin e ndërtuar nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. ndodhur në L. \*\*\*, rr. “\*\*\*\*”, Durrës. Ligjërimin e vendimit nr. \*\*\* të datës 13.3.2009 të kësaj gjykate për sigurimin e padisë”.

<sup>89</sup> Faqja nr. 6, në paragrafi nr. 5.

<sup>90</sup> Vendimi i Gjykatës së Shkallës së Parë është lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit Durrës me vendimin nr. \*\*\*, datë 8.6.2010, e cila në vendimin e saj ka pasqyruar ndër të tjera në faqen 7 të tij: “...Pra paditësi, banesën e ka marrë pa pllaka, dyer, vetrata etj. punime, të cilat i ka kryer vetë me shpenzimet e veta. Po kështu është vepruar edhe për bodrumin i cili është marrë thjesht si sipërfaqe, pa punime të tjera, pa pllaka, pa qepena dhe paditësi vërtetohet se ka paguar 30,000 euro palës së paditur për përshatjen



**5.5** Subjekti ka depozituar deklaratën noteriale të datës 10.11.2011<sup>91</sup> të shtetas P. B., si përfaqësuese e shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., e cila deklaroi se shtetasi A. P. nuk ka asnjë detyrim financiar ndaj shoqërisë referuar kontratës së sipërmarrjes datë 21.1.2006, për banesën me sip. 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85 m<sup>2</sup> dhe bodrum 202 m<sup>2</sup>, të përshtatur tashmë në ambiente pune (zyra), të cilën ia dorëzon porositësit A. P. dhe me regjistrimin e objektit në ZVRPP-në Durrës do të lidhë edhe kontratën përfundimtare të shitjes për kalimin e pronësisë.

**5.6** Subjekti ka depozituar<sup>92</sup> shkresën përcjellëse drejtuar ILDKPKI-së, ku ka bërë një deklaram shtesë në DIPP-në e vitit 2010 ku, ndër të tjera, deklaroi se ka një shtesë prej 24 m<sup>2</sup> banesë dhe 20 m<sup>2</sup> tarracë sipas relacionit teknik të inxhinierit L. Sh., që i bashkëngjitet këtij deklarami, dhe se nuk ka bërë pagesa shtesë.

**5.6.1** Relacioni teknik që i bashkëngjitet deklaratës së mësipërme, i muajit mars 2010, përpiluar nga inxhinier L. Sh., pasqyron faktin se pasi ky i fundit ka realizuar matjet faktike rezultoi se shtetasi A. P. posedon aktualisht: (i) apartamentin nr. \*\*\*, me vendndodhje në katin e tretë banimi, seksioni B, me sipërfaqe ndërtimi 180.06 m<sup>2</sup>; (ii) apartamentin nr. \*\*\*, me vendndodhje në katin e katërt banimi, seksioni B, me sipërfaqe ndërtimi 98.7 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe verande 85.76 m<sup>2</sup>, që në total përbën sipërfaqen 278.76 m<sup>2</sup> + 85.7 m<sup>2</sup> verandë = 364.52 m<sup>2</sup>.

**5.7** Në dosjen e procedimit penal nr. \*\*\*/2015, të përcjellë nga Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Krujë, për kallëzimin e depozituar nga ILDKPKI-ja në ngarkim të subjektit Shpëtime Pitaku për veprën penale “Refuzimi për deklaram etj.”, parashikuar nga neni 257/a i Kodit Penal, ndodhet dokumenti aktkollaudimi pjesor, i përgatitur nga inxhinier L. Sh., ku pas matjeve të apartamentit duplex, në seksionin B, në katin e tretë dhe të katërt të banimit, rezultoi: *Në katin e tretë të banimit, apartamenti ka sipërfaqe ndërtimi totale 191 m<sup>2</sup>, ku banesë 179.9 m<sup>2</sup> dhe shkallë 11.1 m<sup>2</sup>. Në katin e katërt të banimit apartamenti ka sipërfaqe totale ndërtimi 107 m<sup>2</sup>, ku banesë 98 m<sup>2</sup> dhe shkallë 9 m<sup>2</sup>. Sipërfaqja totale e apartamentit duplex është 298 m<sup>2</sup> banesë dhe 85.4 m<sup>2</sup> tarracë e shfrytëzueshme. Banesa ka filluar të shfrytëzohet që nga muaji maj 2008.*

**5.8** Subjekti ka depozituar vendimin e pushimit të procedimit penal nr. \*\*\*/2009, ku rezultoi se ILDKPKI-ja ka depozituar kallëzim penal pranë Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë ndaj subjektit Shpëtime Pitaku, për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve”, në bazë të një kontrate sipërmarrjeje datë 21.10.2006, të paraqitur pranë ILDKPKI-së nga shtetasja P. B., ku kjo e fundit pasqyron me shkrim dore 175 m<sup>2</sup> banesë + 64.94 m<sup>2</sup> tarracë me çmim 98,000 euro + bodrum = 127,000 euro. Sipas shtetas P. B., çmimi i banesës dhe i tarracës është në total 98,000 euro, ndërsa çmimi i bodrumit më vete 127,000 euro dhe totali i çmimit për objektet e porositura ishte 225,000 euro. Prokuroria, pas kryerjes së ekspertimit grafik nga Policia Shkencore, me aktin e ekspertimit grafik të datës 23.12.2009, rezultoi se *në kontratën e disponuar nga shtetasi A. P. ka ndërhyrje në trajta korigjimesh...* Edhe nga akti i riekspertimit të datës 5.2.2010, i kryer nga një grup ekspertësh, rezultoi se dorëshkrimet në të dyja kontratat janë nënshkruar nga i njëjti person, por jo nga shtetasi A. dhe Shpëtime Pitaku, ndërsa rezultoi se duhet të jenë nënshkruar nga shtetasja P. B.. Në përfundim të hetimit, Prokuroria vendosi pushimin e procedimit penal nr. \*\*\*/2010, pasi fakti i hetuar nuk përmban elemente të veprës penale.

**5.9** Komisioni ka administruar përgjigjen e ILDKPKI-së<sup>93</sup>, e cila ka përcjellë pranë Komisionit procesverbalet ku është pyetur subjekti Shpëtime Pitaku dhe shtetasja P. B., si përfaqësuese ligjore e shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k.

---

*e saj në zyra...”. Ky vendim është rekursuar edhe në Gjykatën e Lartë e cila me vendimin nr. \*\*\*, datë 10.7.2014 ka vendosur: “Pushimin e gjyqimit të çështjes me nr. \*\*\*, datë 10.6.2011, për arsye të heqjes dorë nga rekursi prej palës së paditur shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k.”.*

<sup>91</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 10.11.2011.

<sup>92</sup> Dokumentacioni i depozituar në ILDKPKI bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>93</sup> Përgjigja e ILDKPKI-së nr. \*\*\*, datë 12.3.2021, drejtuar Komisionit.

**5.9.1** Rezulton se në datën 21.5.2009 shtetasja P. B. ka depozituar shkresën “Pavërtetësia e deklaramit të pasurisë së znj. Shpëtime Pitaku”, ku deklaroi se në datën 21.10.2006 ndërmjet shoqërisë “\*\*\*” sh.p.k. dhe bashkëshortit të znj. Shpëtime Pitaku është lidhur një kontratë sipërmarrjeje, në të cilin ky i fundit porosiste blerjen e një shtëpie me sip. 175 m<sup>2</sup> dhe tarracë 64.94 m<sup>2</sup>, me çmim total 98,000 euro, dhe bodrum 202 m<sup>2</sup>, me çmim total 127,000 euro. Kjo shlyerje nga deklaruesja dhe bashkëshorti i saj është bërë e shtrirë në kohë kundrejt mandatpagesave përkatëse dhe në total janë shlyer 165,000 euro<sup>94</sup>.

**5.9.2** Shtetasja P. B. ka depozituar kontratën e datës 21.10.2006 të lidhur ndërmjet shoqërisë “\*\*\*” sh.p.k. si sipërmarrës dhe porositesit A. P., ku në nenin I përcaktohet se sipërmarrësi do të ndërtojë banesën, e cila ndodhet në godinën në katin 5-6, ku (shkruar me shkrim dore) 175 m<sup>2</sup> banesë + 64.94 m<sup>2</sup> tarracë, me çmim 98,000 euro + bodrum = 127,000 euro, me sipërfaqe 202 m<sup>2</sup> sipas njollës<sup>95</sup>.

**5.9.3** Subjekti, ndër të tjera, ka deklaruar në ILDKPKI<sup>96</sup> se në kontratën e sipërmarrjes pjesët e shkruara me shkrim dore sipas deklarimeve të bashkëshortit janë të shkruara nga ortakja e shoqërisë, znj. P. B., e cila ka firmosur çdo fletë të kontratës. Korrigjimet e bëra nga znj. B. janë pranuar nga bashkëshorti i subjektit në mirëbesim. Subjekti ka deklaruar gjithashtu se nënshkrimet e bashkëshortit në kontratën e paraqitur nga shtetasja P. B. janë vënë në kontratë të paplotësuar me shkrim dore, në kushtet e mirëbesimit, dhe kontrata e saj realisht është firmosur në çdo faqe dhe jo vetëm në dy fletë, sipas kontratës së paraqitur prej saj.

**5.9.4** Subjekti është pyetur se nga ana e saj janë paraqitur 7 mandatpagesa në shumën 143,000 euro, nga të cilat 113,000 euro për likuidimin e çmimit të kontratës dhe 30,000 euro e 200,000 lekë për punime shtesë jashtë kontratës, në bodrum, ndërsa nga ana e shtetasës P. B. janë paraqitur 8 mandate për pagesë deri më 31.12.2008, në shumën 140,000 euro, dhe 2 mandate për shumën 25,000 euro, të paguara në vitin 2009. Pra, në total 165,000 euro. Nga ana e shtetasës P. B. deklarohet se gjatë vitit 2009 është marrë pa dokumente shuma 25,000 euro dhe sipas këtyre dy shkrimeve shuma e paguar vetëm për ndërtesën arrin në 190,000 euro. Subjekti ka shpjeguar: “Nga të gjitha pretendimet e saj asgjë nuk është e vërtetë. Unë kam deklaruar aq sa kam paguar, me mandatpagesat e paraqitura nga të dyja palët”.

**5.9.5** Për faktin se nga shoqëria pranohet se ka marrë nga subjekti shumën 190,000 euro për ndërtesën dhe vetëm 200,000 lekë punime shtesë jashtë kontrate, subjekti ka shpjeguar se: “Nuk është e vërtetë. Nga ne ka marrë 143,000 euro dhe 200,000 lekë sipas mandateve që kam paraqitur”.

**5.10** Bazuar në dokumentacionin e administruar në dosjen e ILDKPKI-së, si dhe deklaramet e subjektit, ka rezultuar si vijon:

i) Nga tetori i vitit 2006 e deri në vitin 2009 janë prerë tetë mandatpagesa në vlerën 165,000 euro. Nga këto janë pranuar nga subjekti si të paguara vetëm ato mandate të cilat janë nënshkruar nga

<sup>94</sup> 1) Mandat nr. \*\*\*, datë 21.10.2006, shuma 50,000 euro, likuidim i kësteve të banesës, nënshkruar P. B. dhe A. P.; 2) mandat nr. \*\*\*, datë 2.3.2007, shuma 20,000 euro, likuidim kësti banese, nënshkruar nga P. B. dhe A.P.; 3) mandat datë 28.2.2008, shuma 20,000 euro, likuidim kësti banese, nënshkruar nga P. B. dhe A. P.; 4) mandat datë 28.5.2008, shuma 10,000 euro, likuidim banese, nënshkruar nga P. B. dhe A. P.; 5) mandat pa datë (deklaruar më datë 11.1.2009, shuma 13,000 euro, likuidim banese, nënshkruar nga P. B. dhe A. P.); 6) mandat datë 25.10.2008, shuma 30,000 euro, nënshkruar nga P. B. dhe A. P.; 7) mandat datë 15.12.2008, shuma 10,000 euro, likuidim shtese banese, nënshkruar nga P. B.; 8) mandat datë 11.1.2009, shuma 12,000 euro, për likuidim banese, nënshkruar nga P. B..

<sup>95</sup> (Kjo faqe kontrate është nënshkruar nga përfaqësuesi i shoqërisë dhe A. P.). Në faqen e dytë, në nenin IV, tek afati dhe mënyra e pagesës përcaktohet se *pagesa do të kryhet nga porositesi me këto afate: kësti i parë (shkruar me shkrim dore) 50,000 euro me datë 21.10.2006 (edhe kjo faqe është nënshkruar nga përfaqësuesi i shoqërisë dhe A. P.) ndërkohë që 3 faqet e tjera të kontratës nuk janë nënshkruar nga porositesi A. P..*

<sup>96</sup> Shihni në dosje procesverbalin e datës 30.6.2009 dhe me procesverbalin e datës 28.9.2009 të mbajtur në ILDKPKI.

përfaqësuesja e firmës ndërtuese dhe bashkëshorti i subjektit, të cilat janë 5 pagesa, në shumën totale 113,000 euro.

ii) Përveç pagesave të provuara nëpërmjet mandatpagesave, në DIPP/2008 subjekti ka deklaruar shpenzime të tjera në lidhje me këtë duplex, konkretisht 30,000 euro e 200,000 lekë për punime në bodrum dhe 20,000 euro për pllaka/vejrata/dyer/mobilim. Pra, në total, investimi i deklaruar dhe i provuar nga vetë subjekti është 163,000 euro dhe 200,000 lekë.

iii) Sipas firmës ndërtuese, pagesat e kryera nga subjekti kanë qenë në vlerën 190,000 euro<sup>97</sup>.

**5.11 ASHK Durrës**<sup>98</sup> nuk konfirmon të regjistruar pasurinë duplex me sip. 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85 m<sup>2</sup> dhe bodrum 202 m<sup>2</sup> në emër të subjektit të rivlerësimit apo edhe të bashkëshortit të saj A. P., të deklaruar në deklaratën *Vetting*, por ndërkohë konfirmon pasuritë e mëposhtme:

a) Apartament me sip. 180 m<sup>2</sup><sup>99</sup>, i ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, në pronësi të shtetasit A. P., përfituar me leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 30.1.2020, në objektin 11 kate +1 kat nëntokë, sipërfaqe totale ndërtimi 180 m<sup>2</sup>, kati tretë i banimit. Bashkëngjitur është edhe kontrata datë 21.10.2006, e lidhur me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., si dhe deklarata për përfshirje në procedurat e legalizimit nr. \*\*\*, datë 1.10.2019, në emër të shtetasit A. P., por pa të dhëna të detajuara.

a/1) Me pyetësin nr. 2 subjektit i është kërkuar të shpjegojë mosdeklarimin e apartamentit me sip. 180 m<sup>2</sup> në DIPP-në e viteve 2006 – 2016 dhe në atë *Vetting*, kur është ndërtuar shtesa prej 35 m<sup>2</sup> dhe nga cili është ndërtuar etj. Subjekti ka shpjeguar se: *“Kjo pasuri është deklaruar në ILDKPKI në vitin 2006 dhe në DIPP-në e vitit 2020. Kjo pasuri është kati i parë i apartamentit duplex. Nuk ka shtesë, por është sipërfaqe brenda këtij apartamenti, e kemi deklaruar në ILDKPKI shtesë me sip. 24 m<sup>2</sup>, sepse kaq doli nga rimatjet që bëmë pas pretendimeve të P. B. në Prokurorinë e Tiranës, se kisha më shumë sipërfaqe sesa kontrata”*.

b) ASHK konfirmon leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 30.1.2020, në emër të shtetasit A. P., për sipërfaqe totale ndërtimi për banim 184 m<sup>2</sup> në objektin 11 kate + 1 kat nëntokë, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, që i përket katit të katërt të banimit. Ka të bashkëngjitur edhe deklaratën për përfshirje në procedurat e legalizimit nr. \*\*\*, datë 1.10.2019, në emër të shtetasit A. P., e cila nuk ka të dhëna të tjera të plotësuara në to.

b/1) Komisioni me pyetësin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mosdeklarimin e këtij apartamenti në DIPP dhe në deklaratën *Vetting*, si është ndërtuar etj. Subjekti ka shpjeguar se: *“Kjo pasuri është deklaruar në ILDKPKI në vitin 2006, deklaruar edhe në DIPP-në e vitit 2020 (apartamenti 184 m<sup>2</sup>). Kjo pasuri është kati i dytë i apartamentit duplex të përfituar me kontratën e porosisë datë 21.10.2006, ku përfshihet edhe tarraca, dhe është regjistruar me leje legalizimi”*.

c) ASHK-ja, në objektin 11 kate + 1 kat nëntokë, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, ku nga planimetria rezultojnë në katin nëntokë, konfirmon në pronësi të shtetasit A. P.:

- pasurinë njësi me sip. 29 m<sup>2</sup><sup>100</sup> përfituar me leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 30.1.2020;
- pasurinë njësi me sip. 35 m<sup>2</sup><sup>101</sup>, përfituar me leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 30.1.2020;
- pasurinë njësi me sip. 29 m<sup>2</sup>, përfituar me leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 30.1.2020.

<sup>97</sup> Përfaqësuesja e firmës ndërtuese P. B. ka paraqitur në ILDKPKI 8 mandatpagesa në vlerën totale 165,000 euro, si dhe ka deklaruar një pagesë nga subjekti prej 25,000 euro, në PV-në e datës 20.07.2009, kur është ftuar për t'u pyetur nga ILDKPKI-ja.

<sup>98</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023; ASHK me nr. \*\*\* prot., datë 8.5.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>99</sup> Pasuria nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*.

<sup>100</sup> Nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*.

<sup>101</sup> Nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*.

Dokumentacioni ka të bashkëngjitur kontratën e datës 21.10.2006, të lidhur me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., si dhe deklaratat përkatëse nr. \*\*\* e nr. \*\*\*, datë 1.10.2019, për përfshirje në procedurat e legalizimit, në emër të shtetasit A. P..

c/1) Komisioni me pyetësin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mosdeklarimin e njërive me sip. 29 m<sup>2</sup>, 35 m<sup>2</sup> dhe 29 m<sup>2</sup> në DIPP dhe në deklaratën *Vetting*, si janë ndërtuar etj., e cila ka shpjeguar se: “*Kjo pasuri është deklaruar në ILDKPKI në vitin 2006, sipërfaqe bodrumi 202 m<sup>2</sup>, dhe në DIPP-në e vitit 2020. Kjo pasuri është pjesë e bodrumit me sip. 202 m<sup>2</sup>, përfituar me kontratën e porosisë datë 21.10.2006, më pas ndarë në 5 ambiente nga shoqëria “\*\*\*\*”. Është regjistruar me leje legalizimi. Ambient i dhënë me qira personave të ndryshëm nga momenti i marrjes në dorëzim*”.

d) ASHK-ja konfirmon lejen e legalizimit nr. \*\*\*, datë 30.1.2020, në emër të shtetasit A. P., për sipërfaqe totale ndërtimi për banim prej 47 m<sup>2</sup> dhe garazh në po të njëjtin pallat.

e) ASHK-ja konfirmon në të njëjtin pallat në katin nëntokë lejen e legalizimit nr. \*\*\*, datë 30.1.2020, në emër të shtetasit A. P., për sipërfaqe totale ndërtimi për aktivitet 85 m<sup>2</sup>. Dokumentacioni ka të bashkëngjitur deklaratën për përfshirje në procedurat e legalizimit nr. \*\*\* në emër të shtetasit A. P.. Në lidhje me mosdeklarimin e këtij ndërtimi në DIPP dhe në deklaratat *Vetting*, në përgjigje të pyetësin nr. 2 subjekti ka dhënë të njëjtat shpjegime si më lart, në pikën c/1.

**5.12** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë të mundshme konflikti interesi dhe për këtë qëllim ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>102</sup>, ku rezultoi se shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe shtetasit P. B. dhe M. M. kanë pasur procese gjyqësore pranë kësaj Gjykate, të cilat janë gjykuar nga gjyqtarë të tjerë dhe jo nga subjekti i rivlerësimit<sup>103</sup>. Nuk u konstatua konflikti i interesit.

**5.13** Me pyetësin nr. 2 subjektit i është kërkuar të shpjegojë mospërputhjet e konstatuara gjatë hetimit administrativ në lidhje me sipërfaqen e këtyre pasurive, si vijon:

- deklarata *Vetting* = dupleks 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85m<sup>2</sup> + bodrum 202 m<sup>2</sup>;
- DIPP/2006 = dupleks 245 m<sup>2</sup> + tarracë 64 m<sup>2</sup> + bodrum 202 m<sup>2</sup>;
- relacioni teknik i ing. L. Sh = ap. 180.06 m<sup>2</sup> + ap. 98.7 m<sup>2</sup> (totali 278.76 m<sup>2</sup>) + verandë 85.76 m<sup>2</sup>;
- vendimi i gjykatës datë 19.4.2010 = apartament me sip. 298 m<sup>2</sup> + 85.4 m<sup>2</sup> tarracë;
- kontrata e P. B. = shtëpi me sip. 175 m<sup>2</sup> dhe tarracë 64.94 m<sup>2</sup> dhe bodrum 202 m<sup>2</sup>.

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

**5.13.2** Gjithashtu, subjekti ka shpjeguar se ka në pronësi të regjistruara në ASHK-në Durrës sipas certifikatave të pronësisë pasuritë:

- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 180 m<sup>2</sup>, kati I dupleks;
- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 184 m<sup>2</sup>, kati II dupleks, ku përfshihet edhe tarraca;
- pasurinë nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 85 m<sup>2</sup>, njësi shërbimi;
- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 29 m<sup>2</sup>, njësi shërbimi;
- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 29 m<sup>2</sup> (njësi). Kjo sipërfaqe gabimisht është regjistruar 29 m<sup>2</sup> sepse është 19 m<sup>2</sup> dhe kemi aplikuar 2 herë për korrigjimin e saj pranë ASHK-së Durrës në vitet 2021 dhe 2023 dhe nuk na është kthyer përgjigje;

<sup>102</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>103</sup> Shihni vendimet gjyqësore bashkëngjitur përgjigjes së gjykatës.

- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 35 m<sup>2</sup>, njësi shërbimi;
- nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, me sip. 47m<sup>2</sup>, garazh.

**5.14** Nisur nga të dhënat e cituara nga subjekti, si dhe nga të dhënat e verifikuara nga certifikatat e mësipërme të pronësisë dhe nga vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës datë 19.4.2010<sup>104</sup>, rezulton se pasuria e subjektit përbëhet nga: (a) një apartament duplex, me sipërfaqe të brendshme 180 m<sup>2</sup> kati i parë dhe 184 m<sup>2</sup> kati i dytë, në të cilin përfshihet edhe tarraca<sup>105</sup>, në total 364m<sup>2</sup> sipërfaqe të brendshme. Ndërsa i përlllogaritur së bashku me sipërfaqet e përbashkëta, sipërfaqja totale e blerë nga subjekti është 383.4m<sup>2</sup>; (b) një bodrum, i cili është përshtatur në dyqane, me sipërfaqe totale 178 m<sup>2</sup>; (c) një garazh me sipërfaqe 47 m<sup>2</sup>; (ç) tarraca me sip. 85m<sup>2</sup>, e cila nuk regjistrohet veçmas, por konsiderohet pjesë e sipërfaqes së katit të dytë të duplexit.

**5.14.1** Kështu, në bazë të sipërfaqeve reale të blera nga subjekti dhe të regjistruara në ASHK, Komisioni ka përlllogaritur vlerën e pasurisë sipas çmimeve referuese të EKB-së të përcaktuara në udhëzimin nr. 5, datë 7.9.2006 “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB-ja dhe të koeficientit “K” për vitin 2006”<sup>106</sup>. Udhëzimi referon të dhënat e tregut të lirë të apartamenteve për vitin 2006, për qytetin e Durrësit, ku përcaktohet *kostoja e shitjes lek/m<sup>2</sup> sipërfaqe shfrytëzimi për tregun e lirë*, e cila është 57,829 lekë/m<sup>2</sup>. Meqenëse sipërfaqet e blera nuk janë të së njëjtës kategori, është përlllogaritur çmimi i çdo lloj sipërfaqeje.

**5.14.2** Kështu, sipas përlllogaritjeve të kryera, ka rezultuar se pasuria e porositur sipas çmimeve të EKB-së për vitin 2006 do të ishte në vlerën 30,910,757 lekë, ose 249,879 euro<sup>107</sup>, duke përdorur kursin e këmbimit të vitit 2006<sup>108</sup>, si vit i rënies dakord për çmimin me shoqërinë e ndërtimit, ndërkohë që shumat e paguara në total nga subjekti për këtë pasuri janë 163,000 euro dhe 200,000 lekë<sup>109</sup>, të cilat janë 34% më pak se çmimi i referencës. Për të arritur në këtë çmim Komisioni është bazuar në: (i) sipërfaqet e ndërtimit të specifikuar sipas llojit të tyre; (ii) VKM-në nr. 173, datë 29.3.2006 “Për miratimin e kostos minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të çmimit të shitjes së banesave”<sup>110</sup>; (iii) koston e shitjes lek/m<sup>2</sup> sipërfaqe shfrytëzimi për tregun e lirë për qytetin e Durrësit, për vitin 2006.

**5.15** Komisioni, gjithashtu, me pyetësorin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mospërputhjet në lidhje me çmimin e këtyre pasurive, si vijon: (a) në deklaratën Vetting, DIPP/2006, është deklaruar çmimi 113,119 euro; (b) kontrata e depozituar nga shtetasja P. B. pasqyron 127,000 euro + 98,000 euro = 225,000 euro; (c) vendimi i gjykatës datë 19.4.2010 pasqyron faktin se subjekti ka paguar 143,000 euro, që i përkiste vlerës së apartamentit; (ç) shtetasja P. B. ka depozituar në ILDKPKI në vitin 2009 mandatpagesa të nënshkruara nga vetë ajo dhe bashkëshorti A. P., me përshkrimin “Likuidim kësti, likuidim banese apo shtese”, në total 165,000 euro.

**5.15.1** Subjekti ka shpjeguar ndër të tjera se: “Mospërputhjet e çmimeve të pretenduara janë zgjidhur me vendim penal të Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe vendime civile të iniciuara nga bashkëshorti im. Çmimi përfundimtar i paguar tek P. B. për këto objekte është

<sup>104</sup> Sipas këtij vendimi, sipërfaqja e apartamentit duplex është 298 m<sup>2</sup> + 85.4 m<sup>2</sup> tarracë = 383.4 m<sup>2</sup>.

<sup>105</sup> Tarraca ka një sip. 85 m<sup>2</sup>, e cila nuk regjistrohet veçmas por konsiderohet pjesë e sipërfaqes së katit të 2-të të duplexit.

<sup>106</sup> Është marrë udhëzimi për vitin 2006, pasi ky është viti i nënshkrimit të kontratës së sipërmarrjes dhe rënies dakord për çmimin e vendosur midis palëve.

<sup>107</sup> 1 euro = 123.70 lekë, Banka e Shqipërisë 31.12.2006.

<sup>108</sup> 1 euro = 123.70 lekë, Banka e Shqipërisë 31.12.2006

<sup>109</sup> Bazuar në mandat pagesat e firmosura nga bashkëshorti i subjektit dhe firma “\*\*\*\*”, si dhe deklaratimet e subjektit në DIPP, sikurse analizuar hollësisht më sipër, në trajtimin e kësaj pasurie.

<sup>110</sup> Çmimi i tarracës është 30% e çmimit të apartamentit dhe ai i bodrumit 70% e apartamentit tij pasi bodrumi përafron më shumë me një parkim të mbyllur. Këto përqindje janë bazuar në VKM-së nr. 173, datë 29.3.2006 “Për miratimin e kostos minimale fiskale në ndërtim dhe për mënyrën e përcaktimit të çmimit të shitjes së banesave”, në të cilin përcaktohet se *Fitimi minimal për 1 m<sup>2</sup> sipërfaqe ndërtimi për parkim të mbuluar është 70% e fitimit të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit dhe Fitimi minimal për 1 m<sup>2</sup> sipërfaqe ndërtimi, që del jashtë sipërfaqes së ndërtimit, por që shitet, është 30% e fitimit minimal të sipërfaqeve të apartamenteve të banimit.*

143,000 euro dhe 200,000 lekë (113,000 euro), çmimi në kontratën e sipërmarrjes datë 21.10.2006, 30,000 euro dhe 200,000 lekë rregullimi i bodrumit, provuar me mandatpagesa të nënshkruara nga P. B. dhe A. P.”.

**5.16** Subjektit iu kërkua të provojë me dokument ligjor shpenzimet në shumën 200,000 lekë, deklaruar në DIPP-në e vitit 2008 sipas preventivit të datës 16.4.2008, si dhe shpenzimet në shumat 30,000 euro e 20,000 euro dhe burimin e ligjshëm të tyre. Subjekti ka shpjeguar se: “Burimi i këtyre shpenzimeve janë të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat, të ardhurat e mia, qiratë, 30,000 euro kredi dhe shitje e pasurive të paluajtshme”.

**5.17** Nga hetimi administrativ i mësipërm rezultoi se subjekti i rivlerësimit dhe personi i lidhur me të bashkëshorti A. P. në mënyrë të vazhdueshme nuk kanë deklaruar në mënyrë të saktë sipërfaqen reale si dhe çmimin real të kësaj pasurie si më poshtë vijon:

**5.17.1** Në lidhje me mosdeklarimin e sipërfaqes reale të kësaj pasurie, konstatohet se në dokumente dhe deklarime rezultojnë të pasqyruara sipërfaqe të ndryshme të pasurive në fjalë:

- Në DIPP-në e vitit 2006, subjekti deklaroi dupleks me sip.  $254m^2 + 64 m^2$  tarracë +  $202 m^2$  bodrum;
- Në DIPP-në e vitit 2010, subjekti deklaroi se ka shtesë prej  $24 m^2$  banesë +  $20m^2$  tarracë ( $254 + 24 = 278 m^2$  dhe  $64 + 20 = 84 m^2$ );
- Në deklaratën Vetting, subjekti deklaroi dupleks me sip.  $278m^2 + 85m^2$  tarracë +  $202 m^2$  bodrum;
- Kontrata e sipërmarrjes datë 21.10.2006 e depozituar nga subjekti pasqyron sipërfaqen ndërtimit  $254.73 m^2 + 64.94 m^2$ ;
- Kontrata e sipërmarrjes datë 21.10.2006 e depozituar nga shtetasja P. B. pasqyron shtëpi banimi me sip.  $175 m^2 + 64.94 m^2$  tarracë;
- Raporti teknik i mars 2010 i ing. L. Sh. i depozituar nga subjekti pasqyron apartamentin nr. \*\*\* me vendndodhje në katin e III banim, seksioni B, me sipërfaqe ndërtimi =  $180.06 m^2$ , apartamenti nr. \*\*\*, me vendndodhje në katin e IV banim, seksioni B, me sipërfaqe ndërtimi =  $98.7 m^2$  dhe sipërfaqe verande =  $85.76 m^2$ , që në total përbën sipërfaqen  $278.76 m^2$  dhe  $85.76 m^2$ ;
- Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës i datës 19.4.2010 pasqyrohet apartamentin me sip.  $298 m^2 + 85.4 m^2$  tarracë;
- Raporti teknik i ing. L. Sh., ndodhur tek dosja e procedimit penal të vitit 2015 të Prokurorisë së Rrethit Krujë, pasqyron sipërfaqen totale të apartamentit dupleks  $298 m^2$  banesë dhe  $85.4 m^2$  tarracë e shfrytëzueshme;
- ASHK konfirmon apartamentin me sip.  $180 m^2$  dhe  $184 m^2 = 364 m^2 +$  njësi me sip.  $29 m^2$ ,  $35 m^2$ ,  $29 m^2$ ,  $85 m^2$  dhe garazh me sip.  $47 m^2$ , që në total bëjnë  $225 m^2$ .

**5.17.2** Subjekti ka deklaruar në pyetësin nr. 2 se mospërputhjet sipërfaqeve kanë ndodhur për shkak se gjatë ndërtimit shtetasja P. B. ka bërë shtesa pa leje, fakt që provohet me lejet e legalizimit të objektit dhe mbi bazën e tyre është regjistruar në ASHK, ndërkohë që në vendimin e gjykatës së vitit 2010 është pasqyruar fakti se paditësi (A. P.) e kishte marrë në dorëzim apartamentin dhe kishte filluar shfrytëzimin e tij që në datën 1.5.2008. Ndërkohë që inxhinieri L. Sh., pas matjeve të kryera në mars të vitit 2010, ka konkluduar se shtetasi A. P. posedon apartamentin nr. \*\*\*, kati i tretë, me sip.  $180.6 m^2$ , si dhe apartamentin nr. \*\*\*, kati i katërt, me sip.  $98.7 m^2$  dhe sipërfaqe verande  $85.76 m^2$ .

**5.17.3** Në lidhje me mosdeklarimin e çmimit real të kësaj pasurie, konstatohet se në dokumente dhe deklarime në mënyrë të vazhdueshme rezultoi i pasqyruar çmimi i ndryshëm i pasurive:

- Në DIPP-në e vitit 2006 dhe deklaratën Vetting, subjekti ka deklaruar vlerën (përfshirë në këtë çmim + tarracë + bodrum) në shumën 113,119 euro;

- *Kontrata e sipërmarrjes datë 21.10.2006 e depozituar nga subjekti pasqyron çmimin e apartamentit + tarracë + bodrum = në total 113,122 euro;*
- *kontrata datë 21.10.2006 e depozituar nga P. B. pasqyron çmimin total 225,000 euro;*
- *vendimi i gjykatës datë 19.4.2010 pasqyron faktin se paditësi (A. P.) kishte paguar në favor të palës së paditur shumën 143,000 euro, që i përkiste vlerës së apartamentit;*
- *Shtetasja P. B., në ILDKPKI, në datën 21.5.2009, ka depozituar mandatpagesa, në total 165,000 euro.*

**5.17.4** Ka rezultuar se subjekti ka deklaruar si çmimi total të blerjes së apartamentit dhe bodrumit shumën 113,000 euro, ndërkohë që në kontradiktë me këtë deklaram rezulton se në shkurt 2008 subjekti ka marrë nga Credins Bank një kredi në shumën 30,000 euro me qëllim “blerje shtëpie”.

**5.17.5** Komisioni bazuar dhe në vendimin e gjykatës së vitit 2010 do konsideronte si çmim të plotë të blerjes së apartamentit vlerën 143,000 euro (113,000 euro + 30,000 euro), pra vlera 30,000 euro ka qenë vlerë e paguar për blerjen e apartamentit dhe jo për të kryer punime në të ashtu siç është pretenduar nga subjekti.

**Komisioni ka analizuar edhe burimin e krijimit të kësaj pasurie, si vijon:**

**a) Të ardhurat e subjektit + bashkëshortit.** Komisioni vëren se vlera e investuar për këtë pasuri është paguar gjatë viteve 2006 – 2009. Kështu, në analizën financiare të blerjes së pasurisë janë përfshirë të ardhurat e subjektit nga paga e saj dhe fitimi i bashkëshortit nga ushtrimi i aktivitetit si dentist përgjatë këtyre viteve, të cilat janë në vlerën 4,979,897 lekë (trajtuar hollësisht në çështjen 17 të këtij vendimi).

**b) Qiratë e dyqaneve.** Janë konsideruar të ardhurat e përfituara nga dhënia me qira e dyqaneve për periudhën, për të cilat është provuar pagesa e tatimit në burim, të cilat janë në vlerën 3,036,093 lekë (trajtuar hollësisht në çështjen 20 të këtij vendimi).

**c) Shitja e apartamenteve që kanë pasur në pronësi.** Bashkëshorti i subjektit ka përfituar të ardhura nga shitja e apartamenteve në \*\*\*, Durrës, konkretisht:

- 32,000 euro/3,964,000 lekë në datën 11.4.2006 nga shitja e apartamentit me sip. 61.3 m<sup>2</sup>;
- 3,326,400 lekë në datën 7.10.2008 nga shitja e njërit prej apartamenteve me sip. 49.5 m<sup>2</sup>;
- 2,500,000 lekë në datën 28.12.2008 nga shitja e apartamentit me sip. 80.82 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës;
- 130,000 euro në datën 11.8.2009 nga shitja e apartament 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës.

Pasuritë e shitura janë deklaruar në deklaratën *Vetting* dhe si të tilla janë analizuar në vijim.

**d) Kredi bankare.** Rezulton se kredia 30,000 euro është përfituar me kontratën e datës 15.2.2008<sup>111</sup> nga Credins Bank dhe kredimarrës A. P., me dorëzanës person fizik A. P., Shpëtime Pitaku e N. P., me qëllim “blerje shtëpie”, me afat shlyerjeje 7 vjet. Shlyerja e kredisë garantohet nga kontrata e hipotekimit datë 15.2.2008<sup>112</sup>, vendosja në hipotekë e pasurisë truall me sip. 650 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\* Durrës, në pronësi të shtetasve A. P. e N. P.. Kjo kredi është shlyer plotësisht sipas vërtetimit të datës 15.2.2008.

**5.18** Komisioni, për efekt të analizës financiare, konsideron se çmimi i blerjes së apartamentit është në shumën 143,000 euro, i bazuar në mandatpagesat dhe deklaramet e subjektit. Pagesat e

<sup>111</sup> Kontratën e kredisë afatgjatë nr. \*\*\*, datë 15.2.2008, e depozituar nga subjekti.

<sup>112</sup> Kontrata e hipotekimit nr. \*\*\*, datë 15.2.2008.

kësteve për këtë apartament shtrihen nga viti 2006 deri në vitin 2009. Këtij çmimi do t'i shtohet edhe shpenzimi prej 20,000 euro, i cili është deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2008<sup>113</sup>.

**5.18.1** Për të verifikuar mundësinë e subjektit dhe bashkëshortit të saj për të kryer pagesën e shumës 143,000 euro gjatë viteve 2006 – 2009, shpenzimet në lidhje me këtë pasuri në vlerën prej 20,000 euro, si dhe shpenzimin prej 200,000 lekësh në vitin 2008, Komisioni ka kryer analizën financiare, sipas së cilës, në përfundim të hetimit administrativ, ka rezultuar se subjekti i rivlerësimit nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme në vlerën 13,147,552 lekë<sup>114</sup>, për të kryer pagesat për banesën duplex.

**5.19** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit iu kërkua që të provojë tej çdo dyshimi të arsyeshëm që nuk ndodhet në kushtet e shkronjave “c” dhe “ç” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, si dhe nenit D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, për sa duket se:

- i) *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar sipërfaqen dhe vlerën reale të apartamentit duplex.*
- ii) *Mosregjistrimi i kësaj pasurie nga viti 2011 deri në 2019, si dhe vijimi i procedurave për legalizim në vitin 2019 e më pas, duken si përpjekje të subjektit të vlerësimit për të shmangur deklarimin e sipërfaqes reale dhe vlerës reale të kësaj pasurie ndër vite dhe gjatë procesit Vetting.*
- iii) *Çmimi i paguar nga subjekti, në bazë të mandatpagesave dhe deklarimeve të subjektit, duket se është më i lirë sesa vlera e pasurisë sipas çmimeve referencë të EKB-së, veprim që deri në këtë fazë të hetimit duket se vlerësohet i kryer me qëllim mosdeklarimin e vlerës reale të investimit.*
- iv) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesat e banesës duplex, për shkak të një balance negative totale në vlerën -13,147,552 lekë.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**5.20** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar se çmimi i paguar për këtë pasuri është çmimi i deklaruar në deklaratën *Vetting* dhe se ajo ka paguar 30,000 euro e 200,000 lekë për punime të ndryshme deklaruar në DIPP-në e vitit 2008.

**5.20.1** Për këtë pasuri ka pasur edhe një proces gjyqësor civil me administratoren e shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., znj. P. B., që është fituar nga bashkëshorti i subjektit në të gjitha shkallët e gjykimit. Po kështu, edhe ILDKPKI-ja ushtroi kontroll për vitet 2003 – 2009, nga ku rezultoi se nuk janë konstatuar probleme. Prokuroria e Rrethit Tiranë, mbi bazën e kallëzimit të ILDKPKI-së në vitin 2009, regjistroi procedimin penal nr. \*\*\*, për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve” dhe në përfundim vendosi pushimin e këtij procedim penal.

**5.20.2** Subjekti shpjegon se citimi që Komisioni bën në relatimin e vendimit se paditësi (A. P.) kishte marrë në dorëzim dhe ishte posedues që prej datës 1.5.2008 i një apartamenti me sip. 298 m<sup>2</sup> + 85.4 m<sup>2</sup> tarracë... dhe se paditësi kishte paguar në favor të palës së paditur shumën 143,000 euro, që i përkiste vlerës së apartamentit, të cilin paditësi e kishte marrë në dorëzim dhe kishte filluar shfrytëzimin që në datën 1.5.2008, është pjesë e vendimit gjyqësor ku citohen pretendimet

<sup>113</sup> Shihni faqen 5 të kësaj deklarate për vitin 2008, administruar në dosjen e ILDKPKI-së.

<sup>114</sup> Të ardhurat 38,766,807 lekë, shpenzimet 9,559,945 lekë, pasuria neto 42,354,414 lekë. Për efekt të analizës për pagesën e duplexit në vitin 2009, shuma 130,000 euro e përfutur nga bashkëshorti me shitjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, më 30.11.2009, është konsideruar si e ardhur edhe shuma 100,000 euro, si pasuri/gjendje *cash* në fund të vitit 2009. Kjo është bërë për të shmangur ndikimin joreal të të ardhurave, të cilat janë përdorur për krijimin e gjendjes *cash* në fund të vitit 2009, dhe jo për ndonjë investim tjetër.



e palës paditëse në proces dhe nuk është pjesë e arsytimit të vendimit gjyqësor të dhënë nga ana e gjykatës.

**5.20.3** Pas proceseve gjyqësore nga ana e shtetas P. B., u nënshkrua deklarata noteriale e datës 10.11.2011, ku ajo deklaroi se shtetasi A. P. nuk ka asnjë detyrim financiar ndaj shoqërisë për banesën me sip. 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85 m<sup>2</sup> dhe bodrum 202 m<sup>2</sup>. Subjekti shpjegon se i ka paraqitur Komisionit deklarimet shpesh në DIPP, ku për shtëpinë duplex 254 m<sup>2</sup> + tarracë 64 m<sup>2</sup> + bodrum 202 m<sup>2</sup>, deklaroi se ka edhe një shtesë prej 24 m<sup>2</sup> banesë dhe 20 m<sup>2</sup> tarracë, sipas relacionit teknik të inxhinierit L. Sh.. Në lidhje me dokumentet e administruara nga Komisioni, si aktkolaudimi pjesor i inxhinierit L. Sh. dhe dokumenti “Preventiv dyqani S.”, janë akte që i janë nënshtruar proceseve gjyqësore të ndryshme.

**5.20.4** Për pagesat e bëra nga subjekti i rivlerësimit, sikundër Komisioni ka cituar, subjekti ka paraqitur 7 mandatpagesa në shumën 143,000 lekë, nga të cilat 113,000 lekë për likuidimin e kontratës dhe 30,000 euro e 200,000 lekë për punime shtesë. Deklarimet e shtetas P. B. i janë nënshtruar proceseve gjyqësore dhe çdolloj pretendimi është i parëndësishëm, për sa kohë përbën gjë të gjykuar. Edhe deklarimet dhe çfarëdolloj akti i administruar nga Komisioni i janë nënshtruar proceseve civile dhe nuk duhet të merren në konsideratë nga Komisioni, për sa kohë bëjnë gjë të gjykuar<sup>115</sup>.

**5.20.5** Lidhur me shtesat e ndërtimeve, për shkak se pasuritë nuk po regjistroheshin për faj të shoqërisë ndërtuese dhe se shoqëria kishte bërë ndërtime përtej lejes së ndërtimit, bashkëshorti i subjektit, ashtu si të tjerët, u përfshi në procedurat e legalizimit. Pas aplikimit për legalizim në vitin 2019, më pas u identifikuan edhe sipërfaqet takuese për secilën.

**5.20.6** Mospërputhjet në sipërfaqe kanë ndodhur për shkak se gjatë ndërtimit shtetasja P. B. ka bërë shtesa pa leje, fakt që provohet me lejet e legalizimit të objektit dhe mbi bazën e tyre është regjistruar në ASHK. Kështu që sipërfaqet e sakta janë ato të përcaktuara në vendimin e gjykatës të vitit 2010 dhe ato të nxjerra nga certifikatat e pronësisë të vitit 2020.

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

**5.20.8** Mosregjistrimi i këtyre pasurive që nga viti 2011 lidhet vetëm me faktin e mospërfshirjes për leje legalizimi e të gjithë pallatit ku ndodhen pasuritë e subjektit nga ana e shoqërisë “\*\*\*” e, për rrjedhojë, këto janë vonesa që nuk i atribuohen subjektit, por kryerjes së ndërtimit pa leje nga shoqëria ndërtuese.

**5.20.9** Mospërputhjet e çmimeve të pretenduara janë zgjidhur me vendim penal të Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe vendime civile të iniciuara nga bashkëshorti i subjektit. Çmimi përfundimtar i paguar tek shtetasja P. B. për këto objekte është 143,000 euro dhe 200,000 lekë (113,000 euro), çmimi në kontratën e sipërmarrjes datë 21.10.2006, plus 30,000 euro dhe 200,000 lekë rregullimi i bodrumit, provuar me mandatpagesa të nënshkruara nga shtetasit P. B. dhe A. P.. Subjekti në parashtrime është dakordësuar me përfshirjen në analizën financiare, si vlerë e pronës, të shumave 143,000 euro dhe 200,000 lekë, si dhe shumës 20,000 euro si shpenzim i kryer prej tyre për disa punime të brendshme shtesë të apartamentit.

**5.20.10** Lidhur me burimin e krijimit të këtyre pasurive, subjekti shpjegon se në të gjitha deklarimet e saj si në deklaratën *Vetting*, por edhe gjatë hetimit administrativ, ka deklaruar si burim “*Të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat, të ardhurat e mia, qiratë, 30,000 euro kredi dhe*

<sup>115</sup> Subjekti referon praktika të GJK-së e të GJEDNJ-së dhe bën një analizë të parimit të gjësë së gjykuar.

*shitje e pasurive të paluajtshme*”. Subjekti ka kryer një analizë financiare mbi burimet e krijimit të kësaj pasurie, duke paraqitur ndryshimet/shtesat mbi analizën e Komisionit, të njoftuar me rezultatet e hetimit administrativ, duke kërkuar që këto ndryshime të pranohen<sup>116</sup>.

**5.20.11** Subjekti kundërshton analizën financiare të Komisionit dhe e konsideron rezultatin financiar negativ të gabuar, pasi burimet e deklaruar prej saj janë në vlerën 45,032,454 lekë, ndërsa pagesat e kryera përgjatë viteve 2006 – 2009 për pasurinë në fjalë janë 17,977,510 lekë, ose burimet janë 2.5 herë më të larta se çmimi i paguar për pasurinë. Në këto kushte, subjekti prapëson se rezultati financiar i Komisionit bie poshtë.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**5.21** Komisioni pasi analizoi provat/shpjegimet gjatë hetimit administrativ vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse.

**5.22** Komisioni vlerëson se pretendimi i subjektit se konstatimet e Komisionit janë “gjë e gjykuar”, pasi u janë nënshtruar shqyrtimit gjyqësor civil, por edhe atij penal, ku prokuroritë në dy raste kanë vijuar me pushimin e çështjes, nuk qëndron.

**5.22.1** Vendimi i pushimit të procedimit penal nr. \*\*\*/2015 i Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Krujë sipas referimit të ILDKPKI-së në ngarkim të subjektit Shpëtime Pitaku për veprën penale “Refuzimi për deklarim etj.”, si dhe vendimi i pushimit të procedimit penal nr. \*\*\*/2009 i Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë sipas referimit të ILDKPKI-së në ngarkim të subjektit Shpëtime Pitaku për veprën penale “Falsifikimi i dokumenteve”, nuk janë vendime themeli apo përfundimtare, por janë vendime të cilat mund të revokohen në rastet e parashikuara në ligj, ashtu siç është referuar edhe në praktikën e Gjykatës së Lartë<sup>117</sup>.

**5.22.2** Gjithashtu, Komisioni bazuar në nenet 45, 49 dhe 50 të ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”, si dhe në vendimet nr. 2 dhe nr. 17 të vitit 2017 të Gjykatës Kushtetuese, kryen një sërë veprimesh verifikuese hetimore për verifikimin e saktësisë dhe vërtetësisë në mënyrë të pavarur nga institucionet e tjera, pa u ndikuar nga vendimmarrjet e tyre.

**5.22.3** Në lidhje me pretendimin e subjektit se Komisioni në vendimin e Gjykatës të vitit 2010 ka referuar pjesë të cilat janë pretendime të palëve në proces dhe nuk është pjesë e arsytimit të gjykatës, Komisioni qartëson se ky pretendim i subjektit është i pavërtetë. Siç është konstatuar edhe më parë në vendimin e gjykatës datë 19.4.2010, në paragrafin në fund të faqes 5 të vendimit fillon “*Nga hetimi gjyqësor rezultoi....*”, pra fillon relatimi i gjykatës. Ndërsa në faqen nr. 6, në paragrafin e dytë, gjykata citon shprehimisht: “*Gjithashtu, u provua se paditësi kishte marrë në dorëzim dhe ishte posedues që prej datës 1.5.2008 i një apartamenti me sip. 298 m<sup>2</sup> + 85.4 m<sup>2</sup> tarracë të ndërtuar... Rezultoi se paditësi kishte paguar në favor të palës së paditur shumën 143,000 lekë, që i përkiste vlerës së apartamentit, të cilin paditësi e kishte marrë në dorëzim dhe kishte filluar shfrytëzimin që me datë 1.5.2008*”. Pra, Komisioni ka referuar atë që citon shprehimisht gjykata në pjesën arsyetuese të vendimit dhe nuk janë aspak pretendime të palëve në

<sup>116</sup> Subjekti ka paraqitur këto ndryshime: të ardhurat e bashkëshortit si dentist për vitin 2006 të përlogariten mbi bazën e një norme fitimi 85%; janë shtuar të ardhurat nga qiratë për vitet 2006 dhe 2007; të ardhurat nga shitja e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazhit nga 122,123 euro në 130,000 euro, bazuar në kontratën e shitblerjes dhe deklaratën noteriale.

<sup>117</sup> Në vendimin nr. \*\*\*, datë 7.5.2024, KPGJL-ja vlerëson se vendimi i prokurorisë për pushimin e procedimit nuk mund të quhet një vendim përfundimtar, por mund të revokohet në rastet e parashikuara në ligj dhe që kanë të bëjnë me evidentimin e provave apo të të dhënave të reja. Fakti i marrjes së një vendimi revokimi, nuk do të thotë që në përfundim të hetimeve, do të konkludohet patjetër për ekzistencën e veprës penale. Vendimi i KPGJL-së nr. \*\*\*, datë 17.10.2023, ku citohet në pikën 9. Referuar parashikimeve të neneve 449, 451 e 453 të Kodit të Procedurës Penale, gjykata vlerëson se kërkuesi F. K. nuk legjitimohet në kërkesën e tij drejtuar kësaj gjykate, për faktin se sipas nenit 451 të këtij Kodi, këtë të drejtë e kanë i dënuari dhe prokurori. Në rastin konkret vendimi që kërkuesi kërkon të rishikohet nuk është një vendim themeli, por një vendim kundërshtimi të pushimit të procedimit penal.

proces që 143,000 euro ishte vlera e apartamentit dhe subjekti e kishte vënë në posedim që në maj të vitit 2008.

**5.22.4** Në lidhje me pretendimet e subjektit se mospërputhjet në sipërfaqe kanë ndodhur për shkak se gjatë ndërtimit shtetasja P. B. ka bërë shtesa pa leje, Komisioni vëren se në momentin e përpilimit të deklaratës noteriale të viti 2011 nga kjo shtetase dhe më pas, subjekti apo edhe bashkëshorti i saj duhet të kishin filluar procesin e legalizimit për regjistrimin e kësaj pasurie. Nga hetimi administrativ rezulton se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk provuan që ata kishin filluar një procedurë regjistrimi apo legalizimi për këtë pasuri në ish-ZVRPP apo ish-ALUIZNI dhe që kjo procedurë nuk u realizua apo u refuzua të kryhej nga ana e këtyre institucioneve për shkak të problematikave të ndërtimeve pa leje. Subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë shprehur vullnetin e tyre për të filluar procesin e legalizimit vetëm në vitin 2019, pikërisht 2 vite pasi subjekti kishte plotësuar deklaratën *Vetting*. Komisioni ka konstatuar se në kohën që bashkëshorti i subjektit ka aplikuar për legalizim në vitin 2019, sipërfaqet e apartamenteve kanë qenë të matura dhe nuk kishte se si shtetasja P. B. të bënte ndërtime pa leje, pasi shtetasi A. P. e kishte marrë në dorëzim dhe e shfrytëzonte këtë apartament që në vitin 2008. Edhe në formularët për përfshirje në legalizim të apartamenteve, të nënshkruara nga shtetasi A. P., nuk rezulton i shënuar viti i ndërtimit, si një nga pikat që duhet plotësuar në këtë formular.

**5.22.5** Deklarimet në ILDKPKI të subjektit, që bashkëshorti ka nënshkruar një kontratë me shoqërinë ndërtuese pa shënuar sipërfaqen dhe çmimin, që më pas janë shënuar me shkrim dore nga administratorja e shoqërisë, krijojnë bindjen e veprimeve fiktive që janë kryer nga bashkëshorti i subjektit me qëllim për të deklaruar më pas sipërfaqe dhe çmim sipas interesit me të cilin do të vijonte deklarimi. Gjithashtu, për Komisionin duken qartë, veprime këto të dakordësuara me shoqërinë ndërtuese për të plotësuar më pas (me dorë) sipërfaqet dhe çmimin e pasurive sipas interesit të të dyja palëve, dakordësim ky i cili pas konflikteve të lindura “u ndërpre” dhe secila palë filloi të kishte pretendimet e veta. Nga veprimet e vazhdueshme të subjektit duket qëllimi i saj për ta deklaruar sipërfaqen e kësaj pasurie sa më të vogël, që do t’i korrespondonte edhe një çmimi më të ulët nga çmimi real, i cili duket se do të ndikonte edhe në justifikimin e burimit të të ardhurave për të paguar çmimin e blerjes.

**5.22.6** Nga vetë të dhënat e marra nga ASHK-ja rezulton se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë përfituar sipërfaqe banimi të shtëpisë duplex me sip.  $180\text{ m}^2 + 184\text{ m}^2 = 364\text{ m}^2$  dhe  $225\text{ m}^2$  (njësi + garazh + banesë) pjesë e bodrumit, ndërkohë deklaruar nga subjekti  $278\text{ m}^2$  duplex dhe  $202\text{ m}^2$ , që do t’i korrespondonte një vlerë tjetër të blerjes më të lartë se vlera 113,119 euro, deklaruar në deklaratën *Vetting*, dhe konkretisht vlera 143,000 euro, sikurse është përlllogaritur nga Komisioni.

**5.22.7** Në lidhje me vlerën e deklaruar për blerjen e kësaj pasurie, rezulton se fillimisht subjekti në deklaratën *Vetting* ka deklaruar vlerën 113,119 euro, ndërsa vendimi i gjykatës i vitit 2010 konfirmon vlerën 143,000 euro. Po kështu, nga mandatpagesat e sjella nga administratorja e shoqërisë ndërtuese rezultojnë 165,000 euro, ndërsa kontrata e sipërmarrjes datë 21.6.2006 e shtetas P. B. pasqyron vlerën 225,000 euro. Komisioni vendosi të marrë në konsideratë vlerën 143,000 euro bazuar edhe në vendimin e gjykatës së vitit 2010, si vlerë reale të blerjes së pasurisë.

**5.22.8** Sa i takon pretendimeve të subjektit për rishikimin e disa elementeve të analizës financiare, Komisioni çmon se:

- i) Pretendimi për përlllogaritjen e të ardhurave të bashkëshortit nga klinika dentare për vitin 2006, duke përdorur një marzh fitimi 85%, qëndron dhe është marrë në konsideratë nga Komisioni në analizën financiare përfundimtare (*shihni trajtimin e hollësishëm në çështjen 17 të këtij vendimi*).
- ii) Pretendimi për shtimin e vlerës së qirasë për vitet 2006 dhe 2007 nuk është marrë në konsideratë, për arsye të argumentuara në çështjen 20 të këtij vendimi.

iii) Pretendimi për të shtuar si të ardhur të ligjshme vlerën e përfitur nga shitja e garazhit, pavarësisht se ai nuk është i regjistruar në hipotekë, është marrë në konsideratë nga Komisioni (*shihni trajtimin e hollësishëm në çështjen 11 të këtij vendimi*).

**5.22.9** Në lidhje me pretendimin se subjekti dhe bashkëshorti kanë pasur burime të ligjshme të ardhurash të cilat kanë shërbyer për investimin e pasurive në Durrës, të blera nga shoqëria ndërtuese “\*\*\*”, çmohet se metodologjia e kësaj analize në parim qëndron. Por ajo është e pamjaftueshme për të konkluduar nëse subjekti dhe familja e saj kanë pasur burime të ligjshme për krijimin e pasurive, për më tepër, në kushtet kur subjekti deklaron të njëjtat burime të ardhurash për të gjitha pasuritë e saj, çka nënkupton që këto burime nuk janë të destinuara vetëm për pasurinë objekt shqyrtimi.

**5.22.10** Për të arritur në një konkluzion të saktë do të duhet bërë një analizë më gjithëpërfshirëse për të verifikuar nëse këto burime të disponueshme nga subjekti arrijnë të mbulojnë jo vetëm pasurinë objekt shqyrtimi, por edhe pasuritë e tjera të krijuara nga subjekti dhe bashkëshorti gjatë viteve 2006 – 2009.

**5.22.11** Në këtë analizë gjithëpërfshirëse do të duhet të përfshihen edhe shpenzimet e tjera të kryera nga subjekti si: ato të jetesës, pagesat e kredive bankare, të udhëtimeve, shkollimit të fëmijëve, arredimit dhe mobilimit të banesës/ave etj. Nëse do të nisemi nga hierarkia e nevojave të njeriut, shpenzimet e sapopërmendura janë të parat në radhë dhe vetëm pas plotësimit të nevojave bazike do të duhet të drejtohem tek blerja e pasurive të reja/të tjera.

**5.22.12** Në këtë kontekst, Komisioni ka rishikuar analizën financiare për periudhën 2006 – 2009, duke konsideruar të mësipërmet. Nga kjo analizë, subjekti dhe familja e saj kanë rezultuar me pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme në shumën 7,817,970 lekë<sup>118</sup> për të mbuluar të gjitha shpenzimet dhe për të krijuar pasuritë e tyre.

**5.22.13** Komisioni çmon se mosregjistrimi i kësaj pasurie nga viti 2011 (kur shtetasja P. B. ka përpiluar deklaratën noteriale) deri në vitin 2019 dhe vijimi i procedurave për legalizim në vitin 2019, dhe jo më parë, si dhe pas plotësimit të deklaratës *Vetting*, janë përpjekje të subjektit dhe bashkëshortit të saj për të shmangur deklarimin e sipërfaqes dhe vlerës reale të kësaj pasurie ndër vite dhe gjatë procesit *Vetting* (duket si një mosveprim i qëllimshëm nga ana e subjektit dhe bashkëshortit, me synim fshehjen/mosdeklarimin e sipërfaqeve dhe vlerave reale të këtyre pasurive, të cilat u regjistruan vetëm në vitin 2020 në ASHK).

**5.23** Komisioni si përfundim çmon se subjekti i rivlerësimit ka kryer deklarim të pamjaftueshëm të kësaj pasurie, duke u ndodhur në kushtet e:

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

**6. Objekt njësi aktiviteti tregtar me sipërfaqe 116.5 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe trualli 324.5 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës<sup>119</sup>, me çmim trualli 50,000 lekë dhe vlerë ndërtimi 1,300,000 lekë, me pjesë takuese 50%. Burimi i krijimit: blerë trualli (vjeçrit S. P.) dhe ndërtuar objekti me: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë.**

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

<sup>118</sup> Për vitet 2006 – 2009 përfshirë: të ardhurat 40,294,746 lekë; shpenzimet 9,559,945 lekë; pasuri neto 38,552,771 lekë si diferencë e pasurisë bruto në vlerën 43,409,058 lekë dhe detyrimeve në vlerën 4,856,287 lekë.

<sup>119</sup> Me certifikatë pronësie datë 21.9.2016, z. k. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*

**6.1** Subjekti po në deklaratën *Vetting* ka deklaruar: “*Trualli prej 650 m<sup>2</sup> është përfituar nga vjehri S. P. me vendimet e KKKP-së Durrës të vitit 1996<sup>120</sup>. Këtë truall S. P. ia ka shitur me çmimin 100,000 lekë fëmijëve A. P. dhe N. P.. Në këtë pasuri u ndërtuan 2 objekte me sipërfaqe të përgjithshme 442 m<sup>2</sup>, dhe konkretisht objekti nr. 1, ndërtuar nga motra e bashkëshortit, N. P., me sip. 325.5 m<sup>2</sup> dhe objekti nr. 2, ndërtuar nga A. P., me sip. 116.5 m<sup>2</sup>. Kjo pasuri në datën 13.9.2016 u pjesëtua në mënyrë vullnetare para noterit, nga ku objekti nr. 2 me sip. 116.5 m<sup>2</sup> dhe trualli 324.5 m<sup>2</sup> i kalon bashkëshortit A. P.*”.

**6.2** Kjo pasuri është deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2007, si vijon: “*Lokal me konstruksion druri dhe tendë PVC, me sip. 100 m<sup>2</sup>, e ndërtuar mbi truallin në bashkëpronësi A. P. dhe N. P. në pasurinë me nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*, me adresë përballë universitetit \*\*\*, Durrës. Vlera: 1,300,000 lekë. Pjesa takuese: 100%*”.

**6.2.1** Në DIPP-në e vitit 2015, subjekti ka deklaruar: “*Lidhur me pronën në L. \*\*\*, \*\*\*, Durrës,... deklaruar më parë në vitin 2007, ju bëj me dije se me leje legalizimi nr. \*\*\*, datë 4.9.2015, u shtua sipërfaqja ndërtimore, nga ku sipërfaqe trualli 650 m<sup>2</sup>, sipërfaqe ndërtimi 442 m<sup>2</sup> në bashkëpronësi me N. P., e cila me marrëveshje verbale mes palëve është ndarë: objekti 1, që i përket N. P., ka sipërfaqe ndërtimi 325.5 m<sup>2</sup>, nga ku 285.5 m<sup>2</sup> me leje ndërtimi dhe 43m<sup>2</sup> me shtesë nga ALUIZNI; objekti 2, që i përket A. P., ka sipërfaqe ndërtimi 116.5 m<sup>2</sup>, nga ku 95.5 m<sup>2</sup> me leje ndërtimi dhe 21 m<sup>2</sup> me shtesë nga ALUIZNI*”. Ndërsa në DIPP-në e vitit 2016, subjekti ka deklaruar pjesëtimin në mënyrë vullnetare të kësaj pasurie ndërmjet shtetasve A. P. dhe N. P..

**6.3** Nga hetimi administrativ rezultoi se me vërtetimin hipotekor të datës 23.4.2002<sup>121</sup> të ZVRPP-së Durrës, rezulton e regjistruar në pronësi të shtetasit S. P. pasuria truall me sip. 650 m<sup>2</sup>, ndodhur në z. k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, në lagjen “\*\*\*\*”, Durrës, truall të cilin ky shtetas me kontratën e datës 22.1.2004<sup>122</sup> ua shet dy fëmijëve të tij, N. P. dhe A. P., me çmimin 100,000 lekë, pronë e cila u regjistrua në ZVRPP-në Durrës sipas vërtetimit të pronësisë datë 12.12.2007.

**6.4** Komisioni ka bërë një vlerësim të vlerës së pronës bazuar në çmimet e tregut për shitjen e truallit në vitin 2004, duke ndjekur të njëjtën bazë ligjore dhe metodologji me atë të ndjekur për pasurinë nr. 2<sup>123</sup> Nga këto përlllogaritje ka rezultuar se vlera e truallit me çmimet e tregut është 1,430,000 lekë<sup>124</sup>, nga të cilat bashkëshorti i subjektit ka paguar ½ pjesë të barabartë me motrën e tij, ose 715,000 lekë, vlerë e përfshirë si shpenzim në analizën financiare.

**6.5** Me vendimin e KRRT-së Durrës datë 21.7.2008 është miratuar destinacioni i sheshit të ndërtimit 650 m<sup>2</sup> familjeve P., P., sipërfaqe ndërtimi 378 m<sup>2</sup>, objekt 1-katësh me konstruksion druri, Lagjja Nr. \*\*\*, Durrës. Po në datën 21.7.2008 është miratuar leja e ndërtimit nga Bashkia Durrës për shtetasit A. P. dhe N. P., për ndërtimin e objektit 1 kat mbi tokë, konstruksion druri në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, me afat kohor deri më 9.7.2014 nga subjekti ndërtues, shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k.

**6.6** ALUIZNI ka lëshuar lejen e legalizimit nr. \*\*\*, datë 4.9.2015, për objektin shtesë anësore 1 kat + shtesë anësore 1 kat, në objektin ekzistues 1 kat në emër të shtetasve A. P. e N. P., në parcelën

<sup>120</sup> Me vendimet nr. \*\*\*, datë 27.4.1996 dhe nr. \*\*\*, datë 4.7.1996, të KKKP-së Durrës, ka përfituar 250 m<sup>2</sup> dhe 1600 m<sup>2</sup> sipërfaqe trualli, të regjistruara në hipotekë në datat 18.6.1996 dhe 17.7.1996. Për shkak se këto sipërfaqe trualli ishin të zëna, KKKP-ja me vendimin nr. \*\*\*, datë 20.2.2002, ka kompensuar shtetasin S. P. me sipërfaqe trualli 650 m<sup>2</sup> në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, regjistruar në ZVRPP-në Durrës në datën 23.4.2002.

<sup>121</sup> Dokumentacioni i depozituar nga subjekti i rivlerësimit bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>122</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 22.1.2004.

<sup>123</sup> Shihni trajtimin në çështjen 2.3.3 të këtij relacioni.

<sup>124</sup> Vlera e truallit për zonën 4 të qytetit të Durrësit është 7,200 lekë/m<sup>2</sup> dhe çmimi i indeksuar në bazë të inflacionit mesatar vjetor, për periudhën 2004 – 2008, rezulton të ketë qenë 2,200 lekë/m<sup>2</sup>. Pra, vlera e truallit, do të ishte 650 m<sup>2</sup> x 2,200 lekë/m<sup>2</sup> = 1,430,000 lekë.

ndërtimore me sip. 650 m<sup>2</sup>, sipërfaqe ndërtimi 116.5 m<sup>2</sup> + 325.5 m<sup>2</sup>, me adresë Lagjja Nr. \*\*\*, Bashkia Durrës. Sipërfaqja totale e ndërtimit shtesë për aktivitet 21 + 43 m<sup>2</sup>.

**6.7** Pas regjistrimit të kësaj pasurie në ZVRPP për truallin me sip. 650 m<sup>2</sup>, është lidhur kontrata e pjesëtimit vullnetar datë 13.9.2016<sup>125</sup>, ku bashkëpronarët A. P. e N. P. pjesëtojnë në mënyrë vullnetare, përkatësisht pasurinë nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, e llojit truall me sip. 325.5 m<sup>2</sup> + 325.5 m<sup>2</sup> ndërtesë, në pronësi të shtetases N. P. dhe pasurinë nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, e llojit truall me sip. 324.5 m<sup>2</sup> + 116.5 m<sup>2</sup> ndërtesë, në pronësi të shtetasit A. P..

**6.8** Nga dokumentacioni i depozituar nga ASHK Durrës<sup>126</sup> rezultoi se me vendimin e KRRT-së datë 21.4.2008 të Bashkisë Durrës, familjeve P. e P. i miratohet shesh ndërtimi për objektin 1 kat me konstruksion druri në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, me shesh ndërtimi me sip. 650 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe ndërtimi 378 m<sup>2</sup>.

**6.9** Bashkia Durrës ka lëshuar lejen e ndërtimit, me afat kohor 9.7.2014, për shtetasit A. P. e N. P., me subjektin ndërtues, shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. Bashkëngjitur lejes është autorizimi i datës 14.4.2014, ku pas shqyrtimit të kërkesës së familjes P. me objekt ndërtim 1 kat me konstruksion druri në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, për sipërfaqe shërbimi 378 m<sup>2</sup>.

**6.10** ALUIZNI, me përgjigjen e datës 21.7.2014<sup>127</sup> drejtuar ILDKPKI-së, saktëson për shtetasit A. P. dhe N. P. – objekt informal i veçuar (formular vetëdeklarimi nr. \*\*\* prot., datë 18.6.2013), numri i kateve 1+1, sipërfaqe totale e gjurmës së ndërtimit 420 m<sup>2</sup> + 180 m<sup>2</sup>, sipërfaqe trualli të zënë 900 m<sup>2</sup>.

**6.11** Në formularin “Kërkesë për legalizimin” e shtesës informale nr. \*\*\* prot., datë 20.6.2013, me kërkesë A. P. dhe N. P., për ndërtimin e shtesës pa leje në adresën Lagjja Nr. \*\*\*, ku sipërfaqja e bazës së ndërtimit pa leje/shtesës informale 420 + 180 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit pa leje/shtesës informale 420 + 180 m<sup>2</sup>, numri i kateve mbi tokë 1+1, sipërfaqe trualli të ndërtimit pa leje/shtesës informale 900 m<sup>2</sup>.

**6.11.1** ALUIZNI ka përpiluar aktkualifikimin datë 25.8.2015 për shtetasin A. P., për objektin me sip. 650 m<sup>2</sup> parcelë ndërtimore, sipërfaqe e bazës së objektit 116.5 m<sup>2</sup> + 325.5 m<sup>2</sup>, me 1+1 kate. Në deklaratën për përfshirje në legalizim nr. \*\*\* prot. e vitit 2014, shtetasi A. P. deklaroi se ndërtimi pa leje është ngritur në vitin 2008 (116.5 m<sup>2</sup> = 95.5 m<sup>2</sup> me leje ndërtimi + 21 m<sup>2</sup> shtesa).

**6.12** Komisioni me pyetësor<sup>128</sup> i ka kërkuar subjektin të shpjegojë mospërputhjen në deklarin e DIPP-së vitit 2007, ku është deklaruar lokal me konstruksion druri dhe tendë PVC me sip. 100 m<sup>2</sup>, me deklarin në *Vetting*, objekt me sip. 116.5 m<sup>2</sup> në truall me sip. 324.5 m<sup>2</sup>.

**6.12.1** Subjekti shpjegoi se deklarimi i DIPP-së së vitit 2007 dhe ai *Vetting* bëjnë fjalë për të njëjtin objekt, të cilin e kanë ende në pronësi. Deklarimi 100 m<sup>2</sup> është pasaktësi e paqëllimshme dhe i njëjti ndërtim është deklaruar në *Vetting* bashkë dhe me një shtesë prej 21 m<sup>2</sup> mbi objektin fillestar.

**6.12.2** Për ndërtimin e sipërfaqes 95.5 m<sup>2</sup>, miratuar me leje ndërtimi, ku u ndërtua shtesa pa leje prej 21 m<sup>2</sup>, subjekti ka shpjeguar se kjo shtesë nuk është bërë nga subjekti dhe bashkëshorti i saj, por nga qiramarrësi i objektit fillestar dhe sipërfaqja në total e objektit me gjithë shtesën ka shkuar

<sup>125</sup> Kontratë pjesëtimit vullnetar nr. \*\*\* datë 13.9.2016.

<sup>126</sup> Autorizim lëshuar nga Bashkia Durrës, datë 14.4.2014, pas shqyrtimit të kërkesës së familjes P., me objekt ndërtim 1 kat me konstruksion druri në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, për sipërfaqe shërbimi 378 m<sup>2</sup>, duhet paguar shuma 631,891 lekë; faturë për arkëtim e lëshuar nga Bashkia Durrës datë 14.4.2014 në emër të shtetases N. P., në vlerën 631,891.44 lekë dhe mandatpagesat përkatëse të kësaj shume tek Credins Bank; preventiv për objekt “lokal 1 kat” në vlerën 5,162,292 lekë, përpiluar nga shtetasi S. D., person i licencuar (tek vula që mban preventivi ka të shënuar licencë projektimi nr. \*\*\*).

<sup>127</sup> ALUIZNI me përgjigjen nr. \*\*\* prot., datë 21.7.2014.

<sup>128</sup> Shihni pyetësorin nr. 2.

në 116.5 m<sup>2</sup>. Subjekti dhe bashkëshorti janë vënë në dijeni vetëm gjatë matjeve në procesin e legalizimit të objektit në tërësi.

**6.12.3** Për kohën e ndërtimit të shtesës 95.5 m<sup>2</sup> dhe 21 m<sup>2</sup>, subjekti ka shpjeguar se sipërfaqja prej 95.5 m<sup>2</sup> është ndërtuar në muajt korrik – gusht 2007 dhe në datën 1.9.2007 është lidhur kontrata e qirasë me shtetasin A. M.. Sa i takon kohës së ndërtimit të shtesës prej 21 m<sup>2</sup>, subjekti nuk mund ta përcaktojë atë, pasi, siç shpjegoi më lart, është ndërtuar nga qiramarrësi.

**6.12.4** Në lidhje me saktësimin e sipërfaqes së konstruksionit të drurit me 100 m<sup>2</sup> apo 150 m<sup>2</sup>, subjekti ka shpjeguar se referuar dokumentacionit ligjor lokali ka sipërfaqen 116.5 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqet e tendave kanë ndryshuar herë pas here, sipas nevojave dhe destinacionit të përdorimit të qiramarrësve.

**6.12.5** Në lidhje me mospërputhjen në deklaram ku nga bashkëshorti i subjektit në deklaratën e përfshirjes në legalizim të vitit 2014 është deklaruar se ndërtimi është ngritur në vitin 2008, ndërkohë që subjekti në DIPP-në e vitit 2007 deklaroi lokal me tendë druri, ajo ka shpjeguar se lokali është ndërtuar në vitin 2007, ndërsa deklarimi në formularin e legalizimit si vit ndërtimi 2008 është lapsus.

**6.13** Komisioni ka konstatuar se në formularin e legalizimit datë 20.6.2013, me kërkues A. P. e N. P., është deklaruar sipërfaqe ndërtimi pa leje/shtesë 420 m<sup>2</sup> +180 m<sup>2</sup> sipërfaqe truall të ndërtimit pa leje 900 m<sup>2</sup>, ndërkohë që ky ndërtim nuk është deklaruar në DIPP-në e vitit 2013.

**6.13.1** Subjekti ka shpjeguar se mospërputhjet e mësipërme në sipërfaqen e truallit kanë qenë një lajthim në kërkim prej bashkëshortit dhe motrës së tij. Subjekti nuk ka qenë në dijeni të një kërkese të tillë formale dhe pasuria në këtë rast është vetëm ajo me sip. 650 m<sup>2</sup> truall dhe sip. 378 m<sup>2</sup> ndërtim, që është përdorur deri në atë kohë ndërmjet bashkëshortit A. P. dhe motrës së tij. Bashkëshorti dhe motra e tij nuk kanë pasur kurrë truall me sipërfaqe 900 m<sup>2</sup>, por vetëm atë prej 650 m<sup>2</sup>.

**6.14** Është konstatuar se në vitin 2008, nga KRRT Durrës është miratuar sheshi i ndërtimit me sip. 650 m<sup>2</sup> truall dhe ndërtim 378 m<sup>2</sup>, leja e ndërtimit nga Bashkia Durrës është lëshuar në vitin 2014, ndërkohë që subjekti ka deklaruar se ndërtimi është bërë në vitin 2008, në një kohë që ka deklarim edhe në vitin 2007. Subjekti ka shpjeguar se bashkëshorti dhe motra e tij i janë drejtuar KRRT-së Durrës për t'u pajisur me leje ndërtimi të përhershme, miratuar në vitin 2008, e cila nuk u zbardh nga KRRT Durrës. Nga viti 2008 deri në vitin 2014, për të gjithë periudhën e ndërmjetme, subjekti shpjegon se janë pajisur me leje provizore.

**6.14.1** Subjekti vijon me shpjegimin se: *“Bashkëshorti ka përfunduar ndërtimin me konstruksion druri në vitin 2007 dhe mbetet vetëm ky objekt që ka fillimin dhe mbarimin konstruksion druri në vitin 2007, në vlerën 1,300,000 lekë, sipas deklaramit tim në DIPP-në e vitit 2007”*.

**6.14.2** Subjekti si leje “provizore” për periudhë të ndërmjetme ka depozituar:

i) *Leje për zënie vendi në ambient privat nr. \*\*\*, datë 19.6.2007*, ku i jepet në përdorim sipërfaqja e ambientit privat prej 650 m<sup>2</sup> subjektit A. P., në adresën Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, për t'u përdorur në funksion të aktivitetit privat të tij “Tregtim produkte ushqimore me rulot dhe aktivitetin e plazhit privat”, me kohëzgjatje 19.6.2007 – 19.12.2007.

ii) *Leje për ushtrim aktiviteti në ambient privat nr. \*\*\* datë 30.6.2008*, i lejohet që subjekti A. P., N. P. të marrë në përdorim sipërfaqen e ambientit privat prej 650 m<sup>2</sup> në adresën Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, për t'u përdorur në funksion të aktivitetit privat të tij “Tregtim produkte ushqimore të ambalazuara dhe plazh privat”, me kohëzgjatje 30.6.2008 – 30.6.2009.

iii) *Leje për ushtrim aktiviteti ambulant nr. \*\*\* datë 22.6.2009*, i lejohet që subjekti A. P. N. P. të ushtrojë aktivitetin “Tregtim produkte bar-restorant” në adresën Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”,

Durrës, për t'u përdorur në funksion të aktivitetit privat të tij "Tregtim produkte ushqimore të ambalazuara dhe plazh privat", me kohëzgjatje 22.6.2009 – 22.6.2010.

iv) *Leje për ushtrim aktiviteti ambulant datë 2.6.2010*, i lejohet që subjekti A. P., N. P. të ushtrojë aktivitetin "Tregtim ambulant" në adresën Lagjja Nr. \*\*\*, rruga "\*\*\*\*", Durrës, në hapësirë publike/private, me kohëzgjatje 2.6.2010 – 2.6.2011.

v) *Leje për zënie hapësirë publike datë 26.5.2011*, i jepet A. P., N. P., në adresën Lagjja Nr. \*\*\* rruga "\*\*\*\*", Durrës, në hapësirë publike/private, me kohëzgjatje 26.5.2011 – 26.5.2012.

**6.15** Nga dokumentacioni i depozituar në ASHK rezulton edhe dokumenti "preventiv për objektin lokal 1 kat" në vlerën 5,162,292 lekë, ndërkohë që në deklaratën *Vetting* subjekti ka deklaruar vlerën e ndërtimit prej 1,300,000 lekësh.

**6.15.1** Subjekti, i pyetur për mosdeklarimin e këtij preventivi në deklaratat periodike, ka shpjeguar se *ky preventiv nuk është deklaruar nga subjekti apo bashkëshorti i saj, pasi nuk u vu kurrë në zbatim dhe nuk është kryer asnjëherë si shpenzim dhe pagesë për ndërtim lokal. Subjekti ka deklaruar vetëm shpenzimin real dhe faktik prej 1,300,000 lekësh, që i korrespondon objektit të përfunduar, atij me konstruksion druri në vitin 2007.*

#### **6.16 Komisioni ka analizuar edhe burimin e krijimit të kësaj pasurie, si vijon:**

- a) Të ardhurat e subjektit + bashkëshortit. Për vitet 2007 dhe 2008, të ardhurat e subjektit dhe bashkëshortit janë në vlerën 3,017,450 lekë.
- b) Qiratë për këto dy vite janë në vlerën 1,613,073 lekë.

**6.16.1** Meqenëse këto burime janë deklaruar edhe për pasurinë apartament duplex dhe bodrum (trajtuar në çështjen 5 të vendimit), ato nuk janë të mjaftueshme për investimin e lokalit objekt shqyrtimi (*shihni analizën e viteve 2007 dhe 2008, tek analiza financiare sipas viteve, trajtuar në çështjen 27 të këtij vendimit*).

**6.17** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit iu kërkua që të provojë tej çdo dyshimi të arsyeshëm që nuk ndodhet në kushtet e shkronjave "c" dhe "ç" të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, si dhe nenit D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, për sa duket se:

- i) *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vitin e saktë të ndërtimit të kësaj pasurie: (a) në DIPP-në e vitit 2007, subjekti deklaron lokal me konstruksion druri me sip. 100 m<sup>2</sup>; (b) në pyetësorin nr. 2, subjekti deklaron se ndërtimi është bërë gjatë vitit 2007; (c) në formularin e legalizimit të vitit 2013, bashkëshorti A. P. dhe motra e tij N. P. kanë deklaruar se ndërtimi është bërë në vitin 2008; (ç) KRRT Durrës ka miratuar shesh ndërtimi me sip. 650 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqe ndërtimi 378 m<sup>2</sup> në vitin 2008.*
- ii) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar sipërfaqen reale të truallit dhe ndërtimit të kësaj pasurie: (a) në DIPP-në e vitit 2007, subjekti ka deklaruar lokal me sip. 100 m<sup>2</sup>; (b) në deklaratën *Vetting*, subjekti ka deklaruar sipërfaqe trualli + 325.5 m<sup>2</sup> dhe 116.5 m<sup>2</sup> ndërtim; (c) KRRT e Bashkisë Durrës në vitin 2008 ka miratuar shesh ndërtimi me sip. 650 m<sup>2</sup> dhe ndërtim me sip. 378 m<sup>2</sup>, për familjet P., P.<sup>129</sup>; (ç) në formularin e legalizimit të vitit 2013, A. P. dhe N. P. kanë deklaruar sipërfaqe trualli 900 m<sup>2</sup>, ndërtim pa leje 480 m<sup>2</sup> + 180 m<sup>2</sup>.*
- iii) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vlerën reale të shpenzuar për ndërtimin e lokalit: (a) në deklaratën *Vetting*, subjekti ka deklaruar vlerën 1,300,000 lekë, të pambështetur në dokumentacion ligjor (fatura/preventiv etj.); (b) në ASHK rezulton i*

<sup>129</sup> Ku A. P. ka 324.5 m<sup>2</sup> truall + 95.5 m<sup>2</sup> ndërtesë, N. P. ka 325.5 m<sup>2</sup> truall + 43m<sup>2</sup> ndërtesë.



depozituar preventiv për objektin lokal 1 kat për materiale + punime nga personi i licensuar, në vlerën totale 5,162,292 lekë.

iv) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj A. P. nuk kanë deklaruar shtesën pa leje prej 21 m<sup>2</sup> në DIPP-në e vitit 2013 (referuar kërkesës për legalizim datë 20.6.2013).

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

## **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**6.18** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj<sup>130</sup> dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar se:

**6.18.1** Në lidhje me çmimin e blerjes së truallit nga bashkëshorti dhe motra e tij, subjekti ka mbajtur të njëjtin qëndrim sikurse edhe në rastin e blerjes së banesës nga babai i tyre/vjehri i subjektit. Për shkak të marrëdhënies shumë të ngushtë familjare, çmimi i vendosur në kontratën e shitblerjes është simbolik dhe kjo vlerë do të konsiderohet në analizën financiare përfundimtare.

**6.18.2** Në lidhje me vitin e ndërtimit të kësaj pasurie, subjekti ka dhënë të njëjtat shpjegime me ato të pyetësorit nr. 2. Ajo i qëndron vitit të ndërtimit, atij të vitit 2007 të ndërtimit me sip. 95 m<sup>2</sup>, ndërsa për shtesën prej 21 m<sup>2</sup> nuk mund ta përcaktojë kohën, meqenëse ishte ndërtuar nga qiramarrësi, pa u vënë në dijeni më parë subjekti apo bashkëshorti i saj. Me vendimin e KRRT-së Durrës është miratuar leja e ndërtimit në vitin 2008 për sheshin me sip. 650 m<sup>2</sup> familjeve P. dhe P., por që nuk u zbardh, ndërkohë që objekti ishte ndërtuar tashmë. Është deklaruar në vitin 2007, pasi këtë vit për herë të parë u mor leja për zënie vendi në ambient privat. Në DIPP-në e vitit 2015, pas marrjes së lejes së legalizimit e ka deklaruar këtë pasuri objekti 2, që i përket shtetasit A. P., me sipërfaqe ndërtimi 116.5 m<sup>2</sup>, nga ku 95.5 m<sup>2</sup> me leje ndërtimi dhe 21 m<sup>2</sup> me shtesë nga ALUIZNI. Deklarimi në formularin e legalizimit se ndërtimi është ngritur në vitin 2008, është lapsus në plotësimin e formularit; lokali është ndërtuar në vitin 2007.

**6.18.3** Në lidhje me deklarimin e sipërfaqes së truallit dhe ndërtimit, subjekti ka shpjeguar ndër të tjera se deklarimi në vitin 2007, që sipërfaqja e lokalit ishte 100 m<sup>2</sup>, është pasaktësi e paqëllimshme. Kjo pasaktësi është korrigjuar nga bashkëshorti në deklaratën e përfshirjes në legalizim të vitit 2014, ku bashkëshorti deklaroi dhe saktëson se ndërtimi është ngritur në vitin 2008. me sip. 116 m<sup>2</sup> = 95.5 m<sup>2</sup> me leje ndërtimi dhe 21 m<sup>2</sup> shtesa. Deklarimi i formularit të legalizimit i vitit 2013 për sipërfaqe trualli 900 m<sup>2</sup> + ndërtim pa leje 480 m<sup>2</sup> + 180 m<sup>2</sup>, është lajthim i bashkëshortit dhe i motrës së tij në plotësimin e këtij formulari. Sipërfaqet reale të kësaj pasurie sipas subjektit janë ato të konfirmuara edhe nga ASHK Durrës, ku shtetasi A. P. ka në pronësi pasurinë e llojit truall me sip. 325.5 m<sup>2</sup> + 116 m<sup>2</sup> ndërtesë.

**6.18.4** Në lidhje me ushtrimin e aktivitetit që mbi truallin fillimisht është ushtruar aktivitet nga bashkëshorti, subjekti ka depozituar pranë Komisionit dokumente të cilat janë cilësuar si leje provizore, por në thelb, meqenëse nuk u zbardh në kohë leja e miratimit të sheshit të ndërtimit, ato ishin të domosdoshme për ushtrimin e aktiviteteve tregtare të qiramarrësit.

**6.18.5** Në lidhje me vlerën e shpenzuar për ndërtimin e objektit, subjekti ka shpjeguar, sikurse edhe në pyetësorin nr. 2, që ky preventiv nuk u zbatua ndonjëherë. Edhe nëse hipotetikusht do të merrej ky preventiv, kjo shumë do të përfaqësonte punimin në total, duke përfshirë edhe pjesën e motrës së bashkëshortit. Kjo shumë prej 5,162,292 lekësh duhet të ndahet në pjesëtim me metrat katrorë që disponon secili, ku bashkëshortit të subjektit i takon 26%, pasi e motra e tij zotëronte

<sup>130</sup> Shihni me detaje prapësimet e subjektit në dosje.

325 m<sup>2</sup> ndërtim, ndërsa shtetasi A. P. 116 m<sup>2</sup>, dhe do shkonte në vlerën 1,342,196 lekë, pra një vlerë e përafërt me atë të deklaruar nga bashkëshorti.

**6.18.6** Në lidhje me mosdeklarimin e shtesës prej 21 m<sup>2</sup> pa leje në DIPP-në e vitit 2013, siç ka shpjeguar edhe më lart, kjo shtesë është bërë nga qiramarrësi pa dijeninë e tyre dhe është vënë në dijeni vetëm gjatë matjeve në procesin e legalizimit të objektit në tërësi, të cilat u deklaruan saktësisht nga subjekti.

**6.18.7** Në lidhje me analizën financiare, subjekti shpjegon se referuar argumenteve të dhëna si më lart, do të rezultojë se vlera 1,300,000 lekë është një investim i kryer nga bashkëshorti në vitin 2007. Prej atij viti bashkëshorti i subjektit nuk ka kryer asnjë ndërtim, por ka vijuar vetëm me procedurat e legalizimit të saj. Koha e ndërtimit e deklaruar në procesin e legalizimit bie ndesh me deklarimin në kohë nga vetë subjekti në DIPP-në e vitit 2007 dhe si rezultat ka qenë lapsus i bashkëshortit. Preventivi nuk përfaqëson asgjë tjetër veçse një shumë parashikuese, pjesë përbërëse e dosjes së regjistrimit, dhe nuk ka sjellë asnjë efekt financiar. Sipas analizës financiare të llogaritur nga subjekti, mundësia për kursime për vitin 2008 do të ishte 473,229 lekë.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**6.19** Komisioni, vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime bindëse dhe të plota.

**6.19.1** Në lidhje me vitin e ndërtimit të lokalit, subjekti ka dhënë deklarime kontradiktore në pyetësin nr. 2 dhe në prapësime. Subjekti thekson faktin se ndërtimi është bërë në vitin 2007 dhe se deklarimi i bashkëshortit në formularin e legalizimit të vitit 2013, që ndërtimi është bërë në vitin 2008, është lapsus. Komisioni, duke marrë për bazë vendimin e KRRT-së së Bashkisë Durrës, konstaton se nga kjo e fundit u miratua sheshi i ndërtimit në truallin 650 m<sup>2</sup>, në vitin 2008, çka shkon njëzëri me deklarimin e bashkëshortit të subjektit në formularin e legalizimit, që deklaroi vitin e ndërtimit atë 2008. Nëse Komisioni do të marrë për bazë deklarimin e subjektit se lokali është ndërtuar në vitin 2007 dhe sheshi i ndërtimit është miratuar nga KRRT Durrës në vitin 2008, atëherë rezulton se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë bërë ndërtim pa lejen përkatëse përpara se të miratohej leja e ndërtimit.

**6.19.2** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit, për të justifikuar veprimin që ndërtimi i lokalit sipas deklarimit ishte mbaruar në vitin 2007, ka deklaruar se nga viti 2007, dhe meqë nuk kishte zbardhur lejen, Bashkia Durrës kishte pajisur bashkëshortin dhe motrën e tij me leje provizore, të cilat i depozitoi me pyetësin nr. 2. Komisioni konstatoi se lejet e paraqitura nga subjekti nuk ishin leje provizore që ligjërojnë ndërtimin e paligjshëm (meqenëse leja e ndërtimit do të miratohej më vonë), por ishin leje të lëshuara nga Bashkia Durrës, si leje për ushtrim aktiviteti tregtar si person fizik për A. P. e N. P., aq më tepër që leja e vitit 2007 bën fjalë për ushtrim aktiviteti në rulotë, kurse aktiviteti si bar-restorant del për herë të parë në lejen për ushtrim aktiviteti ambulant nr. \*\*\*, datë 22.6.2009, me afat deri më 22.6.2010.

**6.19.3** Në lidhje me shtesën prej 21 m<sup>2</sup>, të ndërtuar pa leje, në një kohë kur për pjesën 95.5 m<sup>2</sup> ishte miratuar një leje, subjekti nuk ka dhënë shpjegime bindëse, duke iu referuar padijenisë se këtë shtesë e kishte bërë qiramarrësi, pa e njoftuar subjektin dhe bashkëshortin e saj, dhe se ky fakt është konstatuar kur janë bërë matjet nga ALUIZNI në vitin 2013. Në kundërshtim me këtë deklaram, kontrata e qirasë e lidhur në datën 18.10.2007 ndërmjet shtetasve A. M. dhe A. P. ka të përcaktuar se “qiramarrësi nuk ka të drejtë të bëjë ndryshime në strukturën e ambienteve të marra me qira [...] pa miratimin me shkrim të qiradhënësit” ky detyrim ka qenë mjaft i qartë në kontratë dhe qiramarrësi kurrsesi nuk do bënte ndryshime pa miratimin e qiradhënësit A. P., duket jo bindës fakti që subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë konstatuar që qiramarrësi kishte bërë ndryshime në objekt pa lejen e tyre si pronarë, ose në versionin tjetër që shtesa mund të jetë bërë nga subjekti dhe bashkëshorti i saj, por që ky fakt nuk është pohuar, pasi subjekti do të duhej të justifikonte faktin e paligjshmërisë në ndërtim, si dhe vlerën e investimit të bërë për këtë shtesë.

**6.19.4** Në lidhje me kërkesën për legalizim të vitit 2013, nënshkruar nga shtetasit A. P. e N. P., ku kanë deklaruar ndërtim pa leje me sip.  $420\text{ m}^2 + 180\text{ m}^2$  dhe sipërfaqe truall  $900\text{ m}^2$ , është i pabesueshëm shpjegimi i subjektit se dy persona kanë qenë lajthim kur kanë plotësuar sipërfaqet në formularin e legalizimit. Gjithsesi, pavarësisht këtij shpjegimi të pabazë, Komisioni mori për bazë sipërfaqet e ndërtimit të pasqyruara në dokumentet e ASHK-së, që i korrespondonin deklaratimit të subjektit në deklaratën *Vetting*.

**6.19.5** Sa i takon vlerës së investimit mbi truall, pavarësisht se subjekti në pyetësorin nr. 2 ka shpjeguar se preventivi nuk u zbatua asnjëherë dhe mbeti vetëm në letër, prandaj nuk është deklaruar as në deklaratat periodike, Komisioni çmon të konsiderojë si vlerë reale të investimit vlerën në këtë preventiv<sup>131</sup>, i cili pasqyron një vlerë totale të punimeve prej 5,162,292 lekësh, i hartuar nga person i licencuar, të ndarë me zëra punimesh sipas fazave dhe të depozituar edhe në ASHK<sup>132</sup>.

**6.19.6** Gjithashtu, sa i takon pretendimit të subjektit se pjesa e ndërtimit që i takon bashkëshortit të saj është  $116\text{ m}^2$  ose 26% e sipërfaqes së ndërtuar nga bashkëshorti dhe motra e tij së bashku, Komisioni i është referuar dokumentacionit ligjor, nga i cili duket se: (i) pjesët takuese të sipërfaqes së ndërtuar janë  $116.5\text{ m}^2$  të bashkëshortit dhe  $325.5\text{ m}^2$  të motrës së tij - kjo provohet edhe me kontratat e qirasë të nënshkruara nga shtetasi A. P., në të cilat përshkruhet lokali prej  $116.5\text{ m}^2$ ; (ii) nga preventivi i punimeve duket se bëhet fjalë për të gjithë ndërtimin, në mënyrë të pandarë, dhe jo për pjesë të veçuara të shtetasve A. P. dhe N. P.<sup>133</sup>; (iii) aplikimi në ASHK është bërë prej shtetasve A. dhe N. P.. Nisur nga sa më sipër, Komisioni e vlerëson si të drejtë pretendimin e subjektit dhe për efekt të analizës financiare përfundimtare ka ngarkuar subjektin e rivlerësimit në masën 26.36% pjesë takuese mbi vlerën e plotë të investimit, e cila rezulton në vlerën 1,360,649 lekë, e përafërt me vlerën e deklaruar nga subjekti në DIPP-në e vitit 2007 dhe në deklaratën *Vetting*.

**6.19.7** Sa i takon periudhës së kryerjes së investimit, Komisioni vlerëson ta konsiderojë ndërtimin të përfunduar në vitin 2007, pasi në datën 1.9.2007 bashkëshorti i subjektit e ka dhënë me qira<sup>134</sup> lokalin prej  $116.5\text{ m}^2$ , çka presupozon se ndërtimi ka qenë i përfunduar. Deklarimi në ASHK se ndërtimi dhe/ose shtetasat janë bërë në vitin 2008, duket se i takon pjesës së papërfunduar të motrës së bashkëshortit, derisa deklarimi në këtë institucion është bërë për të gjithë ndërtimin dhe jo vetëm për pjesën e shtetasit A. P..

**6.19.8** Sa i takon çmimit të blerjes së tokës nga babai i tyre, për efekt të analizës financiare, Komisioni ka vlerësuar të marrë parasysh marrëdhënien e ngushtë familjare prind-fëmijë dhe ta konsiderojë çmimin e kontratës si një vlerë simbolike prej 100,000 lekësh. Për efekt të analizës financiare, shpenzimi i bashkëshortit të subjektit u konsiderua në vlerën 50,000 lekë.

**6.19.9** Sa i takon pretendimeve të tjera mbi analizën financiare, pas shqyrtimit nga ana e Komisionit, është marrë në konsideratë rishikimi i të ardhurave të bashkëshortit të subjektit nga klinika private (trajtuar hollësisht në çështjen 17 të vendimit), ndërsa nuk është marrë parasysh pretendimi për rritjen e të ardhurave nga qiratë, trajtuar hollësisht në çështjen 20 të vendimit.

**6.20** Komisioni në përfundim të hetimit administrativ çmon se:

---

<sup>131</sup> Preventivi pasqyronte punime gërmimi, themeli, mbulesë metalike me sand + druri, hekuri + betoni, gipsi, duralumini, elektrike + hidraulike, nivelimi + pllakash.

<sup>132</sup> Përgjigjja e ASHK-së nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>133</sup> Në paragrafin 141 të parashtrimeve të saj në lidhje me preventivin, subjekti argumenton: "Për më tepër, po të analizohet me kujdes preventivi sipas zërave, do të evidentohet se në të përfshihen punime betoni e gërmime dheu të cilat nuk janë punime të kryera në lokalin prej dërrase, që disponohet prej bashkëshortit tim".

<sup>134</sup> Kontratë qiraje nr. \*\*\*, datë 18.10.2007, për lokalin me konstruksion druri ndodhur në Lagjen Nr\*\*\*\*, me qiramarrës shtetasit A. M., me afat 1.9.2007 – 29.2.2008, me çmimin 500 euro/muaj, e cila u likuidua në total për të gjithë afatin e qirasë.

i) Subjekti i rivlerësimit ka bërë deklarin të pasaktë në lidhje me vitin e ndërtimit të lokalit, sipërfaqes së lokalit, vlerës reale të investimit dhe ndërtimit të këtij lokalit, të ndodhur në \*\*\*, Durrës.

ii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë rezultuar në pamjaftueshmëri të burimeve të ligjshme për investimin e kësaj pasurie në vitin 2007, vit i cili në analizën përfundimtare të rishikuar rezulton me pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme në vlerën 2,714,517 lekë, duke e vënë subjektin në kushtet e pikës 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës.

**Rezultati financiar për vitin 2008 nuk afektohet nga investimi i kësaj pasurie, pasi ajo është konsideruar si e përfunduar brenda vitit 2007.**

**7. Apartament me sip. 135 m<sup>2</sup>, k. \*\*\*, Lagja Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, Durrës, me vlerë 100,000 euro**, me pjesë takuese 50%. Burimi i krijimit: (i) 40,000 euro janë paguar nga të ardhurat e subjektit + bashkëshortit dhe qiratë; (ii) 60,000 euro me kredi bankare.

### **Hetimi i kryer nga Komisioni**

**7.1** Subjekti i rivlerësimit e ka deklaruar këtë pasuri në DIPP-në e vitit 2012, blerë një banesë e ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, me sip. 135 m<sup>2</sup>, me kontratë shitjeje dhe kontratë huaje me Alpha Bank. Vlera 100,000 euro, ku 40,000 euro nga kursimet e tyre dhe 60,000 euro me kredi bankare.

**7.2** Nga hetimi administrativ ka rezultuar se në datën 7.6.2012<sup>135</sup> shtetasit Shpëtime e A. Pitaku kanë blerë nga shtetasit R. e N. H. apartamentin me sip. 135 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, Durrës, me kontratën e shitjes me rezervë<sup>136</sup>.

**7.2.1** Në pikën A4 të kësaj kontrate është përcaktuar çmimi për shitjen në vlerën 100,000 euro. Sipas marrëveshjes mes palëve, ky çmim do të paguhet: *“Një paradhënie prej 40,000 euro, që janë paguar cash në dorë nga blerësi sot, ditën e nënshkrimit të kësaj kontrate, në zyrën noteriale. Pjesa tjetër e çmimit prej 60,000 euro do të paguhet nga blerësit brenda datës 1.8.2012 me anën e një kredie bankare që do të aplikohet nga pala blerëse. Në pikën A4(b), paragrafi II, parashikohet se “Palët ranë dakord që blerësve do t’u dorëzohet apartamenti objekt material kontrate nga shitësit menjëherë pas likuidimit të pjesës së mbetur nga shitja prej 60,000 euro, do të paguhet nga blerësit brenda afatit 1.8.2012”.*

**7.3** Rezulton se në datën 28.6.2012<sup>137</sup> shtetasit Shpëtime e A. Pitaku kanë lidhur kontratën e huas me Alpha Bank, sipas së cilës banka iu jep hua shumë 90,000 euro me qëllim blerjen e një pasurie të paluajtshme, apartament i ndodhur në rrugën \*\*\*\*\*, Durrës dhe rikonstruksionin e një apartamenti tip papafingo, i ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, \*\*\*, Durrës.

**7.3.1** Huamarrësit do të vendosin si garanci në favor të bankës apartamentin tip papafingo me sipërfaqe totale 232 m<sup>2</sup>, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, në pronësi të znj. Shpëtime Pitaku, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, \*\*\*, Durrës, si dhe një apartament me sip. 135 m<sup>2</sup> në pronësi të shtetasve Shpëtime dhe A. Pitaku, i ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*\*, Durrës.

**7.3.2** Sipas mandatpagesës së Alpha Bank të datës 29.6.2012, shtetasit A. dhe Shpëtime Pitaku kanë transferuar shumë 60,000 euro për shtetasin R. H., me përshkrimin “Likuidim sipas kontratës për blerje apartamenti nr. \*\*\*, datë 7.6.2012”.

<sup>135</sup> Kontrata për shitje me rezervë e pasurisë së paluajtshme nr. \*\*\*, datë 7.6.2012.

<sup>136</sup> Dokumentacioni i depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>137</sup> Kontratë huaje nr. \*\*\*, datë 28.6.2012.

**7.3.3** Për apartament me sip. 135 m<sup>2</sup>, ZVRPP Durrës ka lëshuar certifikatën e pronësisë në emër të shtetasve A. e Shpëtime Pitaku, me datë 26.6.2012.

**7.4** ASHK Durrës<sup>138</sup> konfirmon pasurinë nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, e llojit apartament me sip. 135 m<sup>2</sup>, në pronësi të shtetasve Shpëtime dhe A. Pitaku, i përfituar nga kontrata e shitjes me rezervë e datës 7.6.2012.

**7.4.1** Nga dokumentacioni i ASHK-së, rezulton e depozituar deklarata noteriale datë 18.6.2011<sup>139</sup> (viti 2011 është lapsus, pasi me fjalë shënohet 2012)<sup>140</sup>, ku deklaruesit R. e N. H. dhe Shpëtime e A. Pitaku deklarojnë se kanë lidhur kontratën e shitblerjes me rezervë me datë 7.6.2012, për apartamentin me sip. 135 m<sup>2</sup>, ku nga çmimi total prej 100,000 euro, datën e nënshkrimit të kontratës së shitjes, 7.6.2012, kanë likuiduar këstin e parë prej 40,000 euro dhe pjesa e mbetur prej 60,000 euro duhet të likuidohej brenda datës 1.8.2012 me anë të kredisë bankare.

*Në ekzekutimin e detyrimit të kontratës së shitjes me rezervë, deklaruesit deklarojnë se shuma e mbetur nga shitja prej 60,000 euro është likuiduar sot, me datë 18.6.2012, jashtë kësaj zyre noteriale, duke u plotësuar kushti i kësaj kontrate dhe se nuk kanë asnjë lloj detyrimi financiar dhe ligjor ndaj njëri-tjetrit sipas mandatpagesës së bankës. Prandaj, me nënshkrimin e kësaj deklarate noteriale për likuidimin e plotë nga palët, pronësia mbi këtë pasuri objekt kontrate kalon në pronësi të palës blerëse të deklaruesve Shpëtime e A. Pitaku, duke u bërë bashkëpronar mbi pasurinë e mësipërme.*

**7.4.2** Sipas lëvizjeve të llogarisë bankare të Alpha Bank, në emër të shtetasve Shpëtime dhe A. Pitaku, evidentohet se në datën 29.6.2012 janë disbursuar dy shuma, konkretisht 60,000 euro dhe 30,000 euro. Në të njëjtën datë, nga kjo llogari e përbashkët janë kryer dy veprime: (a) shuma prej 60,000 euro është transferuar në llogari të shitësit R. H., me përshkrimin “Likuidim sipas kontratës për blerje apartamenti nr. \*\*\*, datë 7.6.2012”; (b) shuma prej 30,000 euro është tërhequr *cash* nga shtetasi A. P..

**7.5** Komisioni ka analizuar çmimin e blerjes së apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, duke e krahasuar me çmimin referues të EKB-së të përcaktuar për vitin 2012<sup>141</sup>. Udhëzimi referon se nga të dhënat e tregut të lirë të apartamenteve për vitin 2012 për qytetin e Durrësit përcaktohet çmimi 74,540 lekë/m<sup>2</sup>, duke llogaritur sipërfaqen 135 m<sup>2</sup> x 74,540 lekë/m<sup>2</sup> = vlera totale 10,062,900 lekë.

**7.6** Me pyetësin nr. 2 subjektit i është kërkuar të shpjegojë lidhur me deklaratën noteriale të datës 18.6.2012, për deklarimin se *shuma prej 60,000 euro, e mbetur për t’u paguar sipas kontratës së shitblerjes, është likuiduar sot, me datë 18.6.2012, jashtë zyrës noteriale*, ndërkohë që sipas mandatpagesës së lëshuar nga Alpha Bank rezulton se shuma prej 60,000 euro është kaluar në emër të shtetasit R. H., me datë 29.6.2012. Subjekti ka shpjeguar se: “*Shumat e paguara janë 40,000 euro ditën e nënshkrimit të kontratës, datë 7.6.2012, dhe 60,000 euro me kredi bankare nëpërmjet bankës me mandat bankar datë 29.6.2012 në llogari të R. e N. H.. Çmimi i blerjes është 100,000 euro, si rezulton në kontratën e kaparit dhe kartelës së pasurisë të A. dhe Shpëtime Pitakut, datë 26.6.2012*”.

**7.6.1** Është pyetur subjekti për faktin që sipas kontratës së shitjes datë 7.6.2012 ishte paguar vetëm kësti i parë prej 40,000 euro dhe shuma 60,000 euro është paguar më pas, ndërkohë që për këtë apartament është lëshuar certifikata e pronësisë në datën 26.6.2012, e cila ka shpjeguar se: “*Konstatimi juaj se me datë 18.6.2012 sipas deklaratës noteriale është paguar e gjithë shuma prej 100,000 euro, është i drejtë, por kjo situatë ka ndodhur sepse që të përfitoja kredinë prej 60,000*

<sup>138</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023.

<sup>139</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 18.6.2011.

<sup>140</sup> Nga korrespondenca e kryer me noterja A. H., kjo e fundit konfirmon se tek deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 18.6.2011, është lapsus viti, pasi veprimi është i vitit 2012. Noterja ka dërguar edhe faqen e regjistrit noterial, ku është pasqyruar ky veprim.

<sup>141</sup> Udhëzimi nr. 4, datë 23.11.2011 “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB-ja për vitin 2011”.

euro duhej më parë të dorëzohej certifikata e pronësisë, sepse nuk realizohej kreditimi pa përfunduar më parë procedura e blerjes së tij dhe pa u bërë kalimi i pronësisë në emrin tonë, për arsye që do lihej kolateral në bankë për marrjen e kredisë, siç edhe ka ndodhur”.

**7.7** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi, dhe nga hetimi<sup>142</sup> nuk rezultoi një situatë e tillë me shtetasit R. e N. H..

### **Analiza e burimeve të blerjes së apartamentit**

**7.8** Në deklaratën vjetore, subjekti ka deklaruar si burime të ardhurat e saj dhe të bashkëshortit, si dhe të ardhurat nga qiratë për pagesën e shumës 40,000 euro.

**7.8.1** Në DIPP-në e vitit 2012, kur ka deklaruar blerjen e apartamentit. Subjekti ka deklaruar si burim ndër të tjera 40,000 euro nga kursimet. Në po këtë deklaratë, në rubrikën “Të dhëna konfidenciale”, subjekti ka deklaruar: “Gjendja cash ka qenë 72,000 euro minus 40,000 për blerje shtëpie [...]”.

**7.8.2** Nga sa më sipër, rezulton se shuma prej 40,000 euro, e paguar nga subjekti në datën 7.6.2012, është disponuar prej saj dhe e mbartur që prej vitit 2010. Për rrjedhojë, subjekti ka pasur burime të mjaftueshme për ta paguar këtë shumë.

**7.9** Ndërsa, në lidhje me pagesën e shumës 60,000 euro në datën 18.6.2012, subjekti nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta kryer këtë pagesë, për shkak të një rezultati negativ për vitin 2012, në vlerën 17,584,039 lekë. Në këtë analizë vlera e apartamentit objekt shqyrtimi është konsideruar 160,000 euro/22,355,200 lekë dhe jo 100,000 euro, sa ç’ ishte deklaruar prej subjektit.

### **Analiza e kredisë së marrë në shumën 60,000 euro, në Alpha Bank**

**7.10** Në deklaratën *Vetting*, subjekti ka deklaruar: “Kredi bankare për blerje shtëpie në shumën 60,000 euro në Alpha Bank Durrës, me kontratën e huas datë 28.6.2012<sup>143</sup>, për likuidim të kontratës së shitjes me rezervë të pasurisë së paluajtshme datë 7.6.2012. Teprica e kredisë me datë 25.10.2016 është 12,255 euro”.

**7.11** Subjekti në përgjigje të pyetësorit nr. 3, ku është pyetur për shpenzimet e mobilimit të apartamentit dhe kohën e kryerjes së tyre, ka shpjeguar se e ka blerë të ardhurat dhe nuk ka kryer shpenzime të tjera.

**7.12** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshëm, duke e vendosur atë në situatën faktike të parashikuar nga neni D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, si dhe pikave “c” dhe “ç” të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.

*i) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vlerën reale të apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, e cila rezulton të jetë 160,000 euro pasi: (a) në kontratën e shitjes me rezervë datë 7.6.2012 është specifikuar se kësti i parë prej 40,000 euro është paguar cash sot, ditën e lidhjes së kontratës, ndërsa kësti i dytë prej 60,000 euro do të paguhet me marrjen e kredisë; (b) në deklaratën noteriale datë 18.6.2012 deklarohet nga shitësit dhe blerësit se kësti i dytë prej 60,000 euro është likuiduar sot, me datë 18.6.2012, jashtë kësaj zyre dhe se nuk kanë asnjë lloj detyrimi financiar dhe ligjor ndaj njëri-tjetrit; (c) kontrata e huas për marrjen e kredisë është lidhur me datë 28.6.2012, ndërsa shuma 60,000 euro i është transferuar shitësit me datë 29.6.2012.*

<sup>142</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>143</sup> Kontrata e huas nr. \*\*\*, datë 28.6.2012.

ii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj gjatë hetimit administrativ nuk kanë deklaruar burimin e shumës së paguar në datën 18.6.2012, si dhe nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesën e shumës 60,000 euro në datën 18.6.2012.

iii) Konstatohet se shuma prej 60,000 euro, që është marrë në datën 28.6.2012 hua nga Alpha Bank, nuk ka shërbyer si burim për pagesën e datës 18.6.2012, por për pagesën e një kësti tjetër, i cili nuk është parashikuar në kontratën e shitblerjes.

iv) Subjekti i rivlerësimit nuk është bindës në deklaratën e saj sa i takon shpenzimeve të mobilimit të apartamentit, pasi nëse apartamenti do të ishte blerë i mobiluar, ky fakt do ishte pasqyruar në kontratën e shitblerjes dhe/ose në deklaratën noteriale.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**7.13** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar se në të vërtetë shuma 60,000 euro nuk është paguar në datën e nënshkrimit të deklaratës noteriale, pra në datën 18.6.2012, fakt i deklaruar kur është pyetur nga Komisioni me pyetësin nr. 2. Deklarata noteriale është bërë për të përmbushur një kusht të Alpha Bank, e cila kërkonte që pasuria e cila do të blihej duhej të ishte regjistruar në hipotekë në emrin e blerësve. Për këtë çështje është diskutuar me shitësin R. H., të cilit i është shpjeguar situata, dhe që ra dakord për të nënshkruar deklaratën noteriale për ta dorëzuar në bankë.

**7.13.1** Në lidhje me mosdeklarimin e burimit të shumës 60,000 euro, të paguar në datën 18.6.2012, ajo nuk është deklaruar, pasi nuk kishte çfarë burimi të deklaronte përveç burimit të vërtetë, kredisë së marrë në Alpha Bank.

**7.13.2** Në lidhje me shpenzimet e mobilimit, subjekti ka prapësuar ndër të tjera se fakti që vlera e mobilieve nuk është përcaktuar në kontratë, nuk përjashton që apartamenti të kishte mobilie. Shitësi nuk donte t'i merrte mobiliet, pasi donte të largohej jashtë shtetit, dhe vlera e tyre është pjesë e çmimit të apartamentit, një praktikë e njohur në shitjen e pasurive të paluajtshme.

**7.13.3** Në lidhje me analizën e burimeve për blerjen e këtij apartamenti, subjekti ka shpjeguar se në deklaratën *Vetting* ka deklaruar si burime të ardhurat e saj dhe të bashkëshortit, si dhe të ardhurat nga qiratë, të cilat janë burime për pagesën e shumës 40,000 euro. Burimi tjetër është kredia prej 60,000 euro, e marrë në Alpha Bank në datën 28.6.2012 dhe e transferuar në llogarinë e shitësit më 29.6.2012.

**7.13.4** Subjekti i rivlerësimit, në mbështetje të pretendimeve të veta, ka depozituar në cilësinë e provës deklaratën noteriale të datës 10.7.2024<sup>144</sup>, me deklarues R. dhe N. H., të cilët ndër të tjera deklarojnë se: *“Apartamenti është shitur në çmimin total 100,000 euro dhe kjo është shuma që kemi marrë nga blerësit Shpëtime dhe A. Pitaku”*.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**7.14** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse.

**7.14.1** Nga hetimi administrativ ka rezultuar se në datën 7.6.2012 subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë lidhur kontratën e shitjes me shtetasin R. H. për blerjen e apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, me çmimin 100,000 euro. Ka rezultuar se sipas kontratës shuma prej 40,000 euro i është paguar *cash* shitësit ditën e lidhjes së kontratës, ndërsa 60,000 euro do të paguhen me marrjen e kredisë në Alpha Bank. Komisioni, bazuar në deklaratën noteriale të datës 18.6.2012, me deklarues shitësin dhe blerësit (subjektin dhe bashkëshortin e saj), të cilët deklarojnë se kanë bërë pagesën përfundimtare të apartamentit në shumën 60,000 euro ditën e kësaj deklarate, dhënë *cash* shitësit, ka konkluduar se vlera reale e apartamentit nuk është 100,000 euro, por plus 60,000 euro të tjera,

<sup>144</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 10.7.2024.

që në total bëjnë vlerën 160,000 euro. Kështu, Komisioni përfshiu në analizën financiare të subjektit shumën totale 160,000 euro.

**7.14.2** Subjekti i rivlerësimit në shpjegimet e pyetësorit nr. 2 dhe në prapësime e kundërshtoi faktin që Komisioni kishte konsideruar si vlerë totale të apartamentit shumën 160,000 euro, por insistoi se vlera reale ishte ajo e deklaruar në deklaratën *Vetting* dhe e pasqyruar në kontratën e datës 7.6.2012, pra 100,000 euro. Kjo situatë konfuze sipas subjektit kishte ardhur për shkak të deklaratës noteriale të datës 18.6.2012, në të cilën ishte deklaruar se shuma 60,000 euro ishte paguar në datën e kësaj deklarate, pra 18.6.2012, shitësit. Subjekti pranoi se konstatimi i Komisionit ishte i drejtë, por ky fakt kishte ndodhur pasi subjekti kishte qenë i detyruar dhe me mirëkuptimin e shitësit të përpilonin një deklaratë të tillë, pasi ishte diktuar nga politikat e bankës për të marrë kredinë.

**7.14.3** Komisioni nuk i konsideroi të besueshme deklaratimet e subjektit, kjo për arsye se kontrata e shitjes së këtij apartamenti e datës 7.6.2012 është dokument ligjor i fitimit të pronësisë, si një nga mënyrat e parashikuara nga neni 164 i Kodit Civil. Në bazë të këtij dokumenti, blerësit Shpëtime dhe A. Pitaku e kanë regjistruar apartamentin prej 135 m<sup>2</sup> në ZVRPP-në Durrës në pronësi të tyre, me datë 26.6.2012, konfirmuar ky fakt me certifikatën për vërtetimin e pronësisë. Nisur nga këto fakte, pretendimi i subjektit se deklarata noteriale e datës 18.6.2012, e dakordësuar edhe me shitësit, u bë me qëllim për të përmbushur një nga kushtet e bankës, që kërkon që pasuria që do të blihej duhet të ishte regjistruar në hipotekë në emrin e blerësve, është i pa bazë, pasi tashmë kushti që apartamenti të ishte i regjistruar në emrin e blerësve ishte realizuar, dhe në bazë të deklaratës noteriale çmimi kontraktual ishte paguar dhe palët nuk kishin më detyrime ndaj njëra-tjetrës.

**7.14.4** Komisioni vëren se procedurat e bankave të nivelit të dytë parashikojnë rastet kur klientët e tyre, sikurse subjekti i rivlerësimit, financojnë banesat e tyre pjesërisht nëpërmjet kredive bankare, i cili është skenari më i zakonshëm në marrjen e kredive për shtëpi. Në këtë mënyrë bankat nuk kërkojnë pagesa të plota të banesave që blihen, sikurse deklaron subjekti, por kreditojnë mbi marrëveshje me kusht kreditimi. Në rast se banka do të kërkonte të bëhej kalimi përfundimtar i pronësisë dhe pagesa e plotë e çmimit të blerjes nga subjekti, atëherë nuk do të ekzistonte më objekti i kredisë. Në rastin konkret, nuk do të ekzistonte më nevoja e subjektit për të kryer pagesë për diferencën e mbetur nga çmimi i blerjes së apartamentit dhe banka nuk do të kishte më objekt për të financuar.

**7.14.5** Gjithashtu, nëse deklarata noteriale e datës 18.6.2012 do të ishte një nga dokumentet që plotësonte kushtet e vëna nga banka, ky dokument do të ishte pjesë e dosjes së kredisë së marrë në Alpha Bank. Gjatë hetimit administrativ, si nga dokumentacioni i përcjellë nga subjekti me deklaratën *Vetting*, ashtu edhe nga dokumentacioni i administruar nga bankat, nuk rezultoi që kjo deklaratë të ishte pjesë e dokumentacionit të huas së marrë nga subjekti. Ky dokument rezultoi vetëm gjatë hetimit nga dokumentacioni i përfituar nga ASHK Durrës.

**7.14.6** Për sa më lart, për Komisionin krijohet bindja se deklarata noteriale e datës 18.6.2012, e nënshkruar me vullnetin e të dyja palëve, konfirmon që përveç shumës 40,000 euro, të paguar *cash* nga subjekti dhe bashkëshorti i saj, dhe shumës 60,000 euro, të transferuar shitësit nga huaja e marrë në bankë, subjekti i rivlerësimit, në datën 18.6.2012, kur është përpiluar deklarata noteriale, i ka paguar *cash* shitësit edhe shumën 60,000 euro, si pjesë e çmimit total të apartamentit. Pra, vlera reale e apartamentit nuk është 100,000 euro, ashtu siç është deklaruar në deklaratën *Vetting* dhe në kontratën e shitjes datë 7.6.2012, por është 160,000 euro.



**7.14.7** Për sa i përket deklaratës noteriale të datës 10.7.2024<sup>145</sup>, me deklarues R. dhe N. H., depozituar nga subjekti si provë bashkë me prapësimet, Komisioni mban të njëjtin qëndrim të shprehur, sikurse në pikën 1.15.3. të këtij vendimi, duke mos i dhënë asaj vlerën e provës në këtë proces.

**7.14.8** Për sa i përket burimit të krijimit për blerjen e të këtij apartamenti, në analizën financiare përfundimtare ka rezultuar se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për blerjen e apartamentit me sip. 13 m<sup>2</sup> në Durrës, për shkak të një balance negative për vitin 2012, në vlerën 12,716,020 lekë.

**7.15** Në përfundim të hetimit administrativ, Komisioni çmon se subjekti i rivlerësimit:

- i) Ka bërë deklaram të rremë në lidhje me deklarimin e vlerës së apartamentit, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “ç” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.
- ii) Ka bërë fshehje të vlerës reale të apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “c” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.
- iii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë mungesë burimesh të ligjshme për blerjen e apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, pasi rezultojnë me balancë negative për vitin 2012, në vlerën 12,991,687 lekë, duke u gjendur kështu në kushtet e pikës 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës.

**8. Blerje ambient shërbimi me sip. 71.67 m<sup>2</sup>, nr. \*\*\*, kati përdhe, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës, me çmimin 70,000 euro, me kontratën datë 5.3.2014<sup>146</sup>, me pjesë takuese 50%.** Nga ky çmim janë likuiduar 20,000 euro, me datë 20.3.2014. Burimi i krijimit: Shuma 20,000 euro është likuiduar nga llogaria e bashkëshortit në Raiffeisen Bank prej 30,000 euro, e krijuar nga: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë; (c) shitje apartamentesh.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**8.1** Subjekti i rivlerësimit e ka deklaruar këtë pasuri për herë të parë në DIPP-në e vitit 2014: *“Blerë ambient shërbimi me sip. 71.67 m<sup>2</sup>, me kontratën e datës 5.3.2014, në shumën 70,000 euro, ku 20,000 euro iu likuiduan nga llogaria tyre prej 30,000 euro tek Raiffeisen Bank, në datën 20.3.2014, 10,000 euro mbeten si garanci në bankë për blerjen dhe pjesa e mbetur prej 40,000 euro do të likuidohet me kredi bankare”.*

**8.2** Nga hetimi administrativ rezulton se në datën 5.3.2014<sup>147</sup> është lidhur kontrata e sipërmarrjes me palë pranuese e transferimi të të drejtave reale shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k., palë porositëse dhe kaluese e të drejtave reale I. e R. B. dhe palë përfituese e të drejtave A. P..

**8.2.1** Në nenin 1 të kontratës rezulton se shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. si palë sipërmarrëse dhe I. B. si porositës kanë lidhur kontratë për ndërtimin e një ambienti shërbimi me sip. 71.67 m<sup>2</sup> në katin përdhe të një godine banimi, me adresë Lagjja Nr. \*\*\* rruga \*\*\*\*, Durrës, kundrejt çmimit 111,088.5 euro. Sipas kontratës së porosisë datë 1.7.2011<sup>148</sup>, porositësi I. B. ka likuiduar të plotë shumën e në favor të shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe nuk ka më detyrime financiare ndaj shoqërisë.

**8.2.2** Në nenin 6 të kontratës përcaktohet se shtetasi I. B. deklaron se heq dorë dhe i kalon të gjitha të drejtat e tij në bazë të kontratës së porosisë datë 1.7.2011 në favor të palës përfituese A. P., në mënyrë të menjëhershme dhe me shpërbllim, në vlerën 70,000 euro, e cila do të likuidohet: 20,000 euro nëpërmjet bankës me nënshkrimin e kësaj kontrate sipas mandatit; 10,000 euro do të jenë në bankë si garanci për blerjen e ambientit, e shoqëruar me mandat bankar; pjesa e mbetur prej 40,000

<sup>145</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 10.7.2024.

<sup>146</sup> Kontratë nr. \*\*\*, datë 5.3.2014.

<sup>147</sup> Kontrata nr. \*\*\*, datë 5.3.2014, e depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>148</sup> Kontrata e porosisë nr. \*\*\*, datë 1.7.2011.

euro do të likuidohet me anë të një kredie bankare që do të merret nga pala porositëse e tretë, A. P.. Në nenin 10 përcaktohet se shoqëria sipërmarrëse “\*\*\*\*” sh.p.k. ka detyrimin që të nënshkruajë kontratë shitblerjeje përfundimtare në emrin e palës përfituese të të drejtave A. P. pas datës së daljes së hipotekës.

**8.2.3** Ka rezultuar se shtetasi A. P. ka transferuar shumën 20,000 euro në llogarinë e shtetasit I. B., me përshkrimin “Likuidim sipas kontratës nr. \*\*\*, datë 5.3.2014, në Raiffeisen Bank”.

**8.3** Në DIPP-në e viteve 2017, 2018 dhe 2019, bashkëshorti i subjektit, z. A. P., ka deklaruar se ka kaluar në llogari të shtetasit I. B. shumat 10,000 euro, 5000 euro dhe 10,000 euro<sup>149</sup>.

**8.4** Komisioni me pyetësonin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë cila ishte arsyeja që ajo me bashkëshortin e ka blerë këtë pasuri në vitin 2014 me çmimin 70,000 euro, ose 41,084 euro më pak se vlera që vetë shitësi e kishte blerë në vitin 2011, në shumën 111,088.5 euro. Subjekti ka shpjeguar se me këtë çmim është rënë dakord nga bashkëshorti me palën tjetër dhe se vetë subjekti nuk kishte qenë pjesë e bisedimeve paraprake”.

**8.4.1** Subjekti është pyetur përse nuk i janë bërë pagesat shitësit I. B. sipas kushteve të kontratës së sipërmarrjes, përse nuk u bë pagesa prej 10,000 euro që ishte si garanci, përse nga viti 2014 e deri në vitin 2017 nuk u bë asnjë pagesë, por në vitet 2017, 2018 dhe 2019 janë bërë pagesa pjesore 10,000 euro, 5000 euro dhe 10,000 euro, ndërkohë që shitësit nuk i janë likuiduar ende 25,000 euro, shumë kjo e konsiderueshme.

**8.4.2** Subjekti ka shpjeguar se bashkëshorti ka bërë pagesën fillestare sipas kontratës dhe nuk ka bërë pagesë tjetër, pasi sipas kontratës duhej të pritej që të regjistrohej objekti dhe pastaj të merrej kredia për të shlyer pjesën tjetër të detyrimit sipas kontratës. Gjithashtu ka shpjeguar se deri më tani kanë paguar 50,000 euro dhe mbeten për t’u paguar edhe 20,000 euro. Sipas subjektit, kjo pasuri nuk është regjistruar edhe sot e kësaj dite, pasi është bërë shtesë kati pa leje nga shoqëria ndërtuese.

**8.5** Komisioni ka administruar nga ILDKPKI-ja<sup>150</sup> deklaratat periodike të pasurisë për vitet 2020 – 2023, nga ku ka rezultuar se për vitin 2021, kur u aplikua për herë të parë deklarimi elektronik, subjekti ka deklaruar: *“Njësi” me sip. 71.67 m<sup>2</sup>, me vlerë 70,000 euro, përfituar me kontratë sipërmarrjeje datë 5.3.2014, me shitës I. e R. B., e paregjistruar ende në regjistrat e ZVRPP-së Durrës. Janë paguar 50,000 euro nga llogaria ime tek Raiffeisen Bank, me tre këste. Fillimisht, me lidhjen e kontratës, janë paguar 30,000 euro dhe më pas dy këste me nga 10,000 euro secili. Mbeten për t’u paguar edhe 20,000 euro, deklaruar më parë”.*

**8.5.1** Në DIPP-në e viteve 2020, 2022 dhe 2023, subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar as detyrime dhe as pagesa të bëra për njësinë me sip. 71.67 m<sup>2</sup>.

**8.6** ASHK Durrës<sup>151</sup> nuk e konfirmon këtë pasuri të regjistruar në pronësi të shtetasit A. P..

**8.7** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë të mundshme konflikti interesi të subjektit me shtetasit I. B., I. e S. A., si dhe shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k.<sup>152/153</sup>.

---

<sup>149</sup> Në DIPP/2017, bashkëshorti i subjektit ka deklaruar se: *“Në datën 22.8.2017 është tërhequr nga llogaria ime në Raiffeisen Bank shuma prej 10,000 euro dhe kaluar në llogarinë e I. B.: likuidim sipas kontratës nr. \*\*\*, datë 5.3.2014”.* Në DIPP/2018, bashkëshorti i subjektit ka deklaruar: *“Me datë 14.5.2018 është tërhequr nga llogaria ime në Raiffeisen Bank shuma prej 5,000 euro dhe kaluar në llogarinë e I. B.: likuidim sipas kontratës nr. \*\*\*, datë 5.3.2014”.* Në DIPP/2019, bashkëshorti i subjektit ka deklaruar: *“Me datë 24.6.2019 është kryer pagesë në Raiffeisen Bank në vlerën 10,000 euro dhe kaluar në llogarinë e I. B.: likuidim sipas kontratës nr. \*\*\*, datë 5.3.2014”.*

<sup>150</sup> Përgjigjja e ILDKPKI-së nr. \*\*\* prot., datë 22.5.2024.

<sup>151</sup> Shkresat e ASHK-së nr. \*\*\* prot., datë 24.1.2023 dhe nr. \*\*\* prot., datë 5.5.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>152</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>153</sup> Shihni vendimet bashkëngjitur përgjigjes së gjykatës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023.

**8.7.1** Nga hetimi administrativ rezulton vendimi i datës 20.9.2022<sup>154</sup> “Pushim gjykimi i çështjes civile”, me palë paditëse F. S. dhe i paditur I. e S. A., me objekt deklarin e zgjidhur të kontratës së kaparit etj., ku subjekti Shpëtime Pitaku, në cilësinë e gjyqtarit të çështjes, meqenëse paditësi nuk është paraqitur në datën e seancës gjyqësore, ka vendosur pushimin e gjykimit.

**8.7.2** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit është ndodhur në kushtet e konfliktit të interesit në kuptim të ligjit nr. 9367, datë 7.4.2005 “Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike”, i ndryshuar<sup>155</sup> dhe, për këtë arsye, bazuar në nenin 17 të Kodit të Procedurës Penale, pika 1, shkronja “ë”, ajo duhet të kishte hequr dorë nga gjykimi i kësaj çështjeje që në momentin që iu caktua me short. Kjo për arsye se me shtetasen I. A. administrator/ortak i vetëm i shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k, sipas kontratës së sipërmarrjes të vitit 2014, subjekti dhe bashkëshorti i saj ndodhen ende në një marrëdhënie interesi në vazhdim, për të cilën akoma nuk kanë lidhur kontratën përfundimtare të shitjes.

### **Analiza e burimit të krijimit të kësaj pasurie nga Komisioni**

**8.8** Shuma prej 20,000 euro e ka zanafillën nga depozitimi prej bashkëshortit i shumës 30,000 euro në Raiffeisen Bank, në datën 29.9.2009, për sigurim padie. Në datën 3.4.2011, kjo shumë është kthyer përsëri në llogarinë e bashkëshortit<sup>156</sup>. Në vijim shuma është investuar në depozita me afat deri në datën 12.3.2014, për t’u transferuar në llogari të shitësit I. B. në datën 20.3.2014. Si burim për derdhjen fillestare të shumës 30,000 euro për sigurim padie, subjekti ka deklaruar të ardhurat e subjektit + bashkëshortit, qiratë dhe shitjet e apartamenteve.

**8.8.1** Së bashku me të ardhurat e bashkëshortëve dhe qiratë e përfituara<sup>157</sup>, të cilat janë përfshirë në analizën financiare të të gjitha viteve, është analizuar edhe burimi nga shitja e apartamenteve. Nga dokumentet e administruara gjatë hetimit administrativ, është evidentuar se në vitin 2009 subjekti dhe bashkëshorti kanë shitur një apartament me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës.

**8.8.2** Blerja dhe shitja e këtij ambienti shërbimi janë trajtuar hollësisht në çështjen 11 të këtij vendimi. Sa i takon vlerave të përfituara nga shitja e kësaj pasurie, nga dokumentacioni i administruar ka rezultuar se në datën 11.8.2009 subjekti ka përfitur shumën 8,000 euro sipas kontratës së kaparit<sup>158</sup>, ndërsa pjesën tjetër të çmimit të shitjes prej 122,000 euro e ka përfitur në datën 30.11.2009<sup>159</sup>. Pra, vetëm shuma 8,000 euro është përfitur para datës së depozitimit, 29.9.2009, të shumës 30,000 euro në Raiffeisen Bank e, për rrjedhojë, vetëm kjo shumë mund të ketë shërbyer si burim për krijimin e depozitës garanci për sigurim padie.

**8.8.3** Komisioni analizoi mundësinë financiare të subjektit për periudhën 1 janar deri më 29.9.2009, për krijimin e shumës së depozituar prej 30,000 euro, nga e cila duket se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për shkak të një balance negative prej 2,688,303 lekë<sup>160</sup>. Për rrjedhojë, edhe pagesa prej 20,000 euro, e bërë për blerjen e ambientit të shërbimit, nuk është burim me të ardhura të ligjshme.

<sup>154</sup> Vendimi nr. (\*\*\*) 1003, datë 20.9.2022, i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

<sup>155</sup> “Konflikt i interesit” është gjendja e konfliktit ndërmjet detyrës publike dhe interesave privatë të një zyrtari, në të cilën ai ka interesa privatë, të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, që ndikojnë, mund të ndikojnë ose duket sikur ndikojnë në kryerjen në mënyrë të padrejtë të detyrave dhe përgjegjësisë të tij publike.

<sup>156</sup> Nga lëvizja e llogarisë bankarë, është evidentuar se përshkrimi i këtij veprimi është *rikthim shume 30.000 euro si garanci pasurore për masën e sigurimit te padisë*.

<sup>157</sup> Qiratë e përfituara dhe të përfshira sit ë ardhura të ligjshme në analizën financiare, janë trajtuar hollësisht në çështjen 20 të këtij vendimi.

<sup>158</sup> Shihni çështjen 11.6. të këtij vendimi.

<sup>159</sup> Shihni çështjen 11.7. të këtij vendimi.

<sup>160</sup> Vlera e pasurisë 4,237,317 lekë e përbërë nga depozita prej 30,000 euro/4,115,100 lekë dhe rritja e likuiditeteve 122,217 lekë; të ardhurat e dokumentuara 3,673,331 lekë dhe shpenzimet 2,201,212 lekë. Në këtë analizë, nuk është përfshirë pagesa pjesore për blerjen e automjetit “RAV 4”, si dhe financimi pjesor i tij nëpërmjet *leasing*, veprime këto të kryera në datën 4.8.2009, pra brenda

**8.9** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshëm, duke e vendosur atë në situatën faktike të parashikuar nga neni D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, si dhe pikat “c” dhe “ç” të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, për konstatimet e mëposhtme:

*i) Ngrihen dyshime për një transaksion fiktiv në shitblerjen e këtij ambienti shërbimi, me qëllim fshehjen e vlerës së vërtetë të transaksionit, si vijon: (a) Çmimi i kontratës në vitin 2014 është 70,000 euro, ndërkohë që para pothuajse 3 vitesh shitësi e ka blerë atë 111,088 euro, çka bie në kundërshtim me ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme dhe me logjikën financiare të një individi-shitësi; (b) Në vitin 2014 është kryer gjithsej 1 pagesë prej 20,000 euro dhe duke filluar nga gushti i vitit 2017 e deri në vitin 2019, subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë rifilluar ta paguajnë këtë apartament me këste vjetore, ndërkohë që nga viti 2020 e në vijim subjekti ka ende pa shlyer edhe 25,000 euro shitësit; (c) Duket e paarsyeshme, jo e besueshme dhe e pashpjeguar në mënyrë bindëse kjo tolerancë nga ana e shitësit në lidhje me pagesën e çmimit të blerjes nga ana e blerësit, i cili edhe pas 5 vjetësh nga lidhja e kontratës së sipërmarrjes nuk ka shlyer çmimin e blerjes.*

*ii) Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar në DIPP-në e viteve 2014 - 2016 detyrimet ndaj shitësit për pagimin e plotë të çmimit të kontratës prej 70,000 euro, çka duket se synon mosnxjerrjen në pah të këtij transaksioni, të palogjikshëm financiar.*

*iii) Subjekti i rivlerësimit nuk ka shpjeguar arsyen që ka përdorur prej 3 vitesh ambientin, ndërkohë që nuk kishin paguar detyrimin e mbetur prej 50,000 euro.*

*iv) Për pagesën e shumës 20,000 euro, në datën 20.3.2014, subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë përdorur si burim një pjesë të depozitës së krijuar në datën 29.9.2009, depozitë e cila nuk është e krijuar me burime të ligjshme, për shkak të një balance negative në vlerën -2,688,303 lekë e, për rrjedhojë, ata nuk kanë pasur burime të ligjshme për pagesën pjesore të këtij apartamenti në vitin 2014.*

*v) Subjekti i rivlerësimit ka qenë në kushtet e konfliktit të interesit kur ka gjykuar çështjen me palë administratorin/ortakun I. e S. A. të shoqërisë “\*\*\*\*”, për sa kohë që ndërmjet tyre nuk ishte lidhur ende kontrata përfundimtare e shitjes dhe marrëdhënia e interesit ishte në vijim.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**8.10** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka deklaruar të njëjtat situata sikurse gjatë hetimit administrativ, duke shtuar se çmimi është ulur nga shitësi, pasi ajo kishte 3 vite që e kishte nxjerrë apartamentin në shitje, pa mundur ta shiste dhe, nga ana tjetër, bashkëshorti i saj kishte negociuar shumë për të arritur në vlerën 70,000 euro.

**8.10.1** Çmimi i caktuar ndërmjet palëve ka qenë real dhe i bazuar në parimin e ekonomisë së tregut të lirë, bazuar gjithashtu edhe në faktin se sektori i ndërtimit pësoi një ulje të kërkesës për blerje dhe bëri që çmimet të kishin tendencë në ulje. Për shkak të pamundësisë së marrjes së një kredie për të shlyer pagesën, subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë rifilluar të paguajnë me këste nga viti 2017, duke bërë pagesa gjithsej në shumën 30,000 euro.

**8.10.2** Për sa i takon faktit se për 3 vite subjekti nuk ka bërë asnjë pagesë për këtë apartament, ndërkohë që e ka përdorur atë, ajo ka shpjeguar se pagesat nuk janë bërë, pasi pritej regjistrimi i objektit, ndërkohë që mosregjistrimi i tij lidhet me shkaqe objektive, përtej mundësive të subjektit. Për më tepër, apartamenti i kthyer në klinikë ka filluar të përdoret nga shkurti i vitit 2018, çka

---

periudhës së analizuar. Kjo është bërë për të shmangur mbivendosjen e pasurive dhe për të evidentuar pamundësinë financiare që rrjedh vetëm nga krijimi dhe depozitimi i shumës prej 30,000 euro në datën 29.9.2009.

mund të verifikohet edhe nga QKB-ja, dhe ka vazhduar deri në nëntor 2019 kur ra tërmeti; më pas, situata e Covid-it bëri që klinika të rrinte e mbyllur deri në fund të korrikut 2022.

**8.10.3** Fakti që këtij apartamenti i është bërë rikonstrukcion dhe shpenzimet e kanë bërë të vështirë pagimin e tij, ndërkohë që moshipotekimi nuk e bën subjektin përgjegjës për mosrespektim kontrate. Sidoqoftë, në korrik të vitit 2024, bashkëshorti i bëri edhe një pagesë shitësit në shumën 15,000 euro<sup>161</sup>, duke mbetur për t'u paguar edhe 5,000 euro.

**8.10.4** Lidhur me konstatimin e konfliktit të interesit, subjekti ka shpjeguar se konflikti i cili i kishte rënë për gjykim asaj si gjyqtare nuk ka zgjidhur asnjë mosmarrëveshje mes palëve, pasi është pushuar pa filluar procesi gjyqësor, për shkak të mosparaqitjes së vetë palës paditëse. Po kështu, me shtetasin I. A. ortak/administrator i vetëm i shoqërisë “\*\*\*” sh.p.k., subjekti nuk ka pasur asnjë marrëdhënie të drejtpërdrejtë apo të tërthortë. Në këto kushte, subjekti vlerëson se nuk ka cenuar etikën e gjyqtarit.

**8.10.5** Në lidhje me pamundësinë financiare të konstatuar nga Komisioni, për depozitim në bankë të shumës 30,000 euro, në datën 29.9.2009, subjekti ka kundërshtuar, duke kërkuar që në këtë analizë të konsiderohet si e ardhur shuma 8,000 euro, e përfituar nga shitja e garazhit në datën 11.8.2009.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**8.11** Komisioni në përfundim të hetimit vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse.

**8.11.1** Konstatimin e Komisionit se ambienti u ble 41,084 euro më lirë se ç'ishte blerë nga shitësi vetë para 3 vitesh, subjekti e justifikoi me arsyen e rënies së çmimeve të banesave për shkak se ato nuk po shiteshin dhe aftësisë negociuese të bashkëshortit. Komisioni vëren se ky pretendim i subjektit është deklarativ dhe i pambështetur në prova apo fakte të vërteta. Blerja e këtij ambienti pas 3 vitesh me vlerë të konsiderueshme më të ulët se ç'ishte blerë nga vetë shitësi përbën një veprim financiar të pajustificueshëm, në një kohë që dihet botërisht se vlera e pasurive të paluajtshme ndër vite ka ardhur duke u rritur dhe jo duke pësuar ulje.

**8.11.2** Subjekti dhe bashkëshorti i saj, përveç kështit të parë prej 20,000 euro, paguar ditën e lidhjes së kontratës datë 5.3.2014, nuk kanë bërë asnjë pagesë tjetër për 3 vite, ndërkohë që ambientin e kanë pasur në përdorim gjatë gjithë kohës, pavarësisht se nga ekstrakti historik në QKB viti 2018 rezulton të jetë ai i regjistrimit të adresës së një ambienti të dytë dentar nga ana e bashkëshortit. Pretendimet e subjektit në prapësimet e saj, të cilat janë të njëjta me ato të përdorura gjatë hetimit administrativ<sup>162</sup>, në lidhje me mosvijimin e pagesave të apartamentit pas vitit 2014, nuk qëndrojnë. Komisioni çmon se mospagesat përbëjnë një veprim të njëanshëm të subjektit dhe bashkëshortit të saj, pasi ashtu siç shitësi I. B. i kishte paguar shumën 111,088.5 euro shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. për blerjen e apartamentit, në të njëjtat kushte ishte edhe subjekti me këtë shtetas, pra ajo dhe bashkëshorti do të duhej t'i likuidonin pjesën e mbetur prej 50,000 euro.

**8.11.3** Për më tepër, pretendimi se shitësit nuk iu bënë pagesa nga viti 2014 deri në 2017-ën, pasi për shkak të investimit në këtë apartament, të kthyer në klinikë dentare, subjekti dhe bashkëshorti nuk kishin mundësi financiare për të vijuar me pagesat, është një pretendim i njëanshëm, i pabazë dhe i palogjikshëm. Investimi shtesë është bërë për llogari dhe interesa të subjektit e bashkëshortit të saj, dhe nuk ka lidhje me përmbushjen e detyrimit kontraktual. Edhe në rast të një pamundësie financiare të subjektit, sikurse pretendohet, ajo dhe/ose bashkëshorti, ata mund t'i ishin drejtuar çdo banke për kredi, duke vendosur si kolateral një nga pasuritë e tjera të tyre. Nga sqarimet, vihet

<sup>161</sup> Bashkëlidhur prapësimeve është përcjellë një mandatpagesë i Raiffeisen Bank, në të cilin evidentohet transferimi i kësaj shume nga A. P. tek I. B..

<sup>162</sup> Shihni pyetësorin nr. 2.

re një sjellje e subjektit dhe bashkëshortit, e cila i vendos ata në pozicionin e palës sikur shitësi iu detyrohet atyre dhe jo anasjelltas, pra duket se në këtë marrëdhënie kontraktore janë ata që diktojnë kushtet dhe jo shitësi ndaj të cilit ata nuk kanë shlyer ende detyrimin.

**8.11.4** Komisioni gjithashtu ka konstatuar se në DIPP-në e vitit 2021 subjekti deklaroi se ka kryer pagesën prej 30,000 euro në datën e lidhjes së kontratës, ndërkohë bashkëshorti i subjektit ka kaluar me llogari bankare të shitësit vetëm shumën 20,000 euro, ndërsa 10,000 euro janë mbajtur si garanci në llogari të bashkëshortit. Subjekti deklaroi se janë bërë edhe dy pagesa të tjera nga 10,000 euro dhe në total ka shlyer 50,000 euro. Ndërkohë që sipas DIPP-ve të viteve 2017, 2018 dhe 2019 janë bërë tre pagesa 10,000 euro, 5000 euro dhe 10,000 euro dhe në total janë bërë 45,000 euro. Më pas, ata kanë vijuar ta përdorin për 5 vite të tjera e në vijim, duke mbetur pa paguar edhe detyrimin prej 25,000 euro, që plotëson shumën totale 70,000 euro. Në prapësime, subjekti deklaroi se në korrik të vitit 2024 bashkëshorti i subjektit bëri edhe një pagesë prej 15,000 euro dhe vlera e mbetur është 5,000 euro. Ndërkohë, nga vetë deklaratimet e subjektit rezultoi se vlera e paguar e subjektit dhe bashkëshortit në total është 60,000 euro dhe diferenca e mbetur pa paguar është 10,000 euro, dhe jo 5,000 euro, ashtu siç deklaroi vetë subjekti.

**8.11.5** Lidhur me pretendimin për të justifikuar mospagimin e diferencës së mbetur të ambientit të shërbimit, si dhe mosregjistrimin e tij për shkak të problemeve me firmën ndërtuese (sipas shpjegimeve të subjektit që firma ndërtuese kishte ngritur kat pa leje), subjekti, përveç një fotografie të jashtme të pallatit ku dallohen 9 kate, nuk provoi me dokumentacion nëse ka ndonjë kat shtesë. Subjekti gjithashtu nuk provoi të kishte pasur komunikime zyrtare me shoqërinë “\*\*\*\*” sh.p.k. (firma ndërtuese), apo edhe me shitësin I. B., në lidhje me mosrealizimin e kontratës përfundimtare të shitjes, pasi subjekti bashkë me bashkëshortin e saj si palë e interesuar duhej të interesoheshin për regjistrimin e kësaj pasurie. Subjekti dhe bashkëshorti nuk provuan që t’i ishin drejtuar ZVRPP-së apo ALUIZNI-t me kërkesa zyrtare për regjistrimin e kësaj pasurie dhe se nga këto institucione kompetente të kishin marrë refuzim.

**8.11.6** Fakti që si një nga burimet e shlyerjes së çmimit do të ishte edhe kredia bankare, e parashikuar kjo edhe në kontratë, por që sipas subjektit nuk patën mundësi ta marrin për shkak të mosregjistrimit të apartamentit/pallatit në ZVRPP, është një tjetër justifikim i subjektit, pasi ata mund të kishin marrë kredi bankare, duke vendosur si kolateral një nga pasuritë e tjera të tyre, një praktikë kjo e ndjekur gjerësisht nga bankat e nivelit të dytë.

**8.11.7** Nga sa më sipër, rezultoi se subjekti/bashkëshorti ka krijuar një situatë të paqartë në lidhje me blerjen dhe pagesën e apartamentit, konkretisht: (i) çmimi i apartamentit është mbi 40,000 euro më lirë sesa vetë shitësi e kishte blerë atë para 3 viteve; (ii) mospagimi i pjesës tjetër nga subjekti për shkak të mosregjistrimit në hipotekë nuk është parashikuar si kusht në kontratën e shitblerjes; (iii) pamundësia financiare e pretenduar e subjektit për shkak të rinovimit të apartamentit për ta kthyer atë në klinikë dentare, si dhe detyrimi i pashlyer edhe sot, i cili vazhdon të jetë 5,000 euro, nuk ka lidhje as me shitësin e as me realizimin kontraktor të pagesave; (iv) pamundësia e marrjes së një kredie bankare për të shlyer detyrimin ndaj shitësit nuk qëndron, por rezultoi të ketë pasur vullnet të munguar.

**8.11.8** Për këto arsye, të krijohet bindja që vlera e apartamentit prej 70,000 euro, e përcaktuar në kontratë, nuk është vlera reale e tij. Këtë bindje e përforcon edhe sjellja e subjektit dhe bashkëshortit, të cilët justifikojnë vazhdimisht në mënyrë jobindëse dhe jo të logjikshme çmimin e ulët të blerjes dhe mospagimin e detyrimit total ndaj shitësit, sjellje të cilat shkojnë më shumë në kah të një përpjekjeje të subjektit dhe bashkëshortit për të fshehur vlerën reale të shpenzuar për këtë pasuri.

**8.11.9** Në lidhje me kërkesën e subjektit për përfshirjen e vlerës 8,000 euro në analizën financiare të datës 29.9.2009, rezultoi se në analizën financiare të dërguar nga Komisioni me rezultatet e

hetimit administrativ, kjo vlerë është përfshirë si e ardhur, duke u konsideruar si pjesë e një vlere totale shitjeje prej 122,123 euro.

**8.12** Komisioni në vlerësimin përfundimtar çmon se subjekti dhe bashkëshorti i saj:

- i) Kanë bërë deklaram të rremë të vlerës së apartamentit, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “ç” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.
- ii) Kanë bërë fshehje të vlerës reale të apartamentit me sip. 135 m<sup>2</sup>, duke u gjendur në kushtet e shkronjës “c” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.
- iii) Analiza financiare përfundimtare në lidhje me pamundësinë e subjektit për të depozituar në bankë vlerën 30,000 euro, në datën 29.9.2009, e cila ka shërbyer si burim për pagesën 20,000 euro për apartamentin me sip. 71.67 m<sup>2</sup>, nuk ndryshon dhe mbetet në vlerën negative prej 2,688,303 lekësh.

**9. Blerë automjet tip “Audi A3” tek \*\*\*, me kontratë qiraje financiare datë 5.9.2014, me çmimin 28,000 euro, nga ku janë paguar 8,820 euro dhe pjesa tjetër e financuar nga Porsche Leasing. Pjesa takuese: 100%.**

### **Hetimi i kryer nga Komisioni**

**9.1** Në DIPP-në e vitit 2014, subjekti ka deklaruar blerjen e këtij automjeti me kredi financiare, duke paguar për periudhën shtator – dhjetor 2014 shumën 9,984 euro.

**9.2** Subjekti bashkë me deklaratën *Vetting* ka depozituar kontratën jonoteriale të shit-blerjes datë 4.9.2014, të lidhur ndërmjet “\*\*\*\*” sh.p.k. në cilësinë e dorëzuesit, “\*\*\*\*” sh.p.k. në cilësinë e qiradhënësit dhe Shpëtime Pitakut në cilësinë e qiramarrësit për dorëzimin e automjetit tip “Audi A3” i vitit 2013, me çmimin 28,000 euro.

**9.2.1** Rezulton se automjeti tip “Audi A3” i vitit 2013 është blerë me kontratën e qirasë financiare datë 5.9.2014<sup>163</sup>, të lidhur me “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe Shpëtime Pitakut, me çmimin 28,000 euro; parapagim 30% i vlerës prej 8,400 euro; shuma e financuar 70% e çmimit të blerjes 19,600 euro. Afati i qirasë 60 muaj, me këst mujor 388.10 euro.

**9.3** DPSHTRR-ja<sup>164</sup> konfirmon se automjeti tip “Audi A3” me targë \*\*\* ka qenë i regjistruar në emër të znj. Shpëtime Pitaku dhe më pas, me kontratën e datës 20.5.2020, i është dhuruar vajzës së saj V. P.. Ky automjet është përfituar nga kontrata e shitjes datë 24.10.2019<sup>165</sup>, me shitës \*\*\* dhe blerëse Shpëtime Pitaku, për vlerën 1 euro.

### **Analiza financiare e kryer nga Komisioni për këtë pasuri**

**9.4** Komisioni ka analizuar mundësinë financiare të subjektit dhe bashkëshortit të saj për të paguar shumën 8,400 euro, në datën 5.9.2014, sipas së cilës ka rezultuar se ata nuk kanë pasur mundësi financiare për ta kryer këtë pagesë, sikurse pasqyruar në çështjen analiza financiare për vitin 2014. Megjithëse subjekti nuk e ka deklaruar burimin e të ardhurave për pagesën e shumës, në analizë janë marrë në konsideratë të gjitha të ardhurat, pasuritë e tjera dhe shpenzimet gjatë vitit 2014.

**9.5** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016 iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e konstatimit për sa duket se:

<sup>163</sup> Kontrata e qirasë financiare nr. \*\*\*, datë 5.9.2014.

<sup>164</sup> Përgjigjja e DPSHTRR-së nr. \*\*\* prot., datë 19.2.2021.

<sup>165</sup> Kontrata e shitjes nr. \*\*\*, datë 24.10.2019.

➤ *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur mundësi financiare që me burime të ligjshme të paguajnë shumën 8,400 euro për shkak të një balance negative gjatë vitit 2014, sikurse trajtuar hollësisht në çështjen 27 të këtij vendimi.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**9.6** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar ndër të tjera se me rishikimin e rezultatit financiar të vitit 2014 ai ka ndryshuar dhe është bërë me balancë zero. Subjekti e argumenton këtë rishikim me faktin se në fund të vitit 2013 ajo ka pasur gjendje *cash* në banesë shumën 33,000 euro dhe duke parë ecurinë e gjendjes *cash* deri në fund të vitit 2016, e gjen të logjikshme që për pagesën e shumës 8,400 euro të ketë përdorur një pjesë nga gjendja *cash* që ka pasur në banesë, të trashëguar nga viti 2013. Kjo pjesë nga gjendja *cash* është zëvendësuar përsëri brenda vitit 2014. Subjekti kërkon nga Komisioni të marrë në konsideratë përdorimin e shumës *cash* në sasinë për të cilën ajo ka pasur nevojë, gjatë vitit 2014.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**9.7** Komisioni vlerëson se është pretendimi i subjektit për balancën *cash* në banesë, në vlerën 33,000 euro, në fund të vitit 2013. Pavarësisht se subjekti nuk ka deklaruar asnjëherë burimin e të ardhurave për pagesën pjesore të kryer tek \*\*\* për mjetin tip “Audi A3”, ajo ka pasur mundësinë të përdorë pjesë nga gjendja *cash* e saj. Meqenëse gjendja *cash* në fund të vitit 2013 mbartet nga viti 2009<sup>166</sup> dhe është vërtetuar të jetë me burime të ligjshme, atëherë çmohet se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta kryer këtë pagesë.

### **10. Gjendje *cash* deri në datën 23.1.2017, në shumën 10,700 euro, me pjesë takuese 50% dhe me burim krijimi: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë**

**10.1** Në DPDFD-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar: “*Disponoj 50,000 \$ në cash, me burim aktiviteti privat i bashkëshortit dhe të ardhurat e mia dhe të ardhurat nga qiratë*”. Pas këtij deklarimi, subjekti nuk ka deklaruar asgjë për gjendjen ose shtesat e pakësimit e kësaj shume *cash*.

**10.2** Subjekti është pyetur në ILDKPKI në datën 28.9.2009<sup>167</sup> në lidhje me gjendjen *cash* të deklaruar në DPDFD-në e vitit 2003, prej 50,000 \$, nëse e disponon këtë gjendje me datë 31.12.2008, apo nëse e ka përdorur, për çfarë arsye nuk është deklaruar pakësim sipas përdorimit. Subjekti ka shpjeguar: “*E kam përdorur për blerjet e bëra që nga viti 2003 deri në vitin 2008. Nuk e kam deklaruar si pakësim, pasi kam deklaruar blerjet e bëra me këtë shumë*”.

**10.3** Kështu, duke kombinuar deklaratimet e subjektit në DIPP, shpjegimet e saj në ILDKPKI, në vitin 2009, blerjet e pasurive të kryera prej saj për periudhën 2004 – 2008, vite për të cilat subjekti nuk ka kryer asnjë deklarim për gjendjen *cash*, si dhe duke aplikuar një shpërndarje të gjendjes *cash* për këto vite, në bazë të nevojës së subjektit për ta përdorur atë, gjendja *cash* sipas subjektit duket të ketë qenë si më poshtë vijon:

- Në fund të vitit 2003, gjendja e *cash* e deklaruar në DPDFD-në e vitit 2003 ka qenë 50.000 \$/6,438,634 lekë<sup>168</sup>;
- Në fund të vitit 2004, gjendja e *cash* ka qenë ~40.000 \$/5,438,634 lekë<sup>169</sup>, pra pakësuar me 1 milion lekë;

<sup>166</sup> Në fund të vitit 2009, subjekti ka deklaruar gjendje *cash* në banesë shumën prej 100,000 euro, të përfituar nga shitja e apartamentit 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, trajtuar hollësisht në çështjen 11 të këtij vendimi.

<sup>167</sup> Përgjigjja e ILDKPKI-së nr. \*\*\* prot. datë 12.3.2021.

<sup>168</sup> Këmbimi nga dollar në lek është kryer duke përdorur kursin mesatar të viteve 1995 – 2003, të disponueshme nga Banka e Shqipërisë, për shkak se subjekti i ka krijuar këto kursime ndër vite deri në deklarimin e saj të parë, në vitin 2003.

<sup>169</sup> Subjekti ka deklaruar si burim të njërit prej dy apartamenteve të blera gjatë 2004... 1,000,000 lekë të mbartura nga viti 2003. 1 milion lekë nga viti 2004.



- Gjendja në fund të vitit 2005 është e njëjtë me atë të vitit të mëparshëm<sup>170</sup>;
- Gjatë vitit 2006, subjekti ka investuar në një pasuri të paluajtshme dhe në blerjen e pajisjeve dentare të bashkëshortit, ku, përveç të ardhurave të vitit korrent, ajo ka pasur nevojë të shpenzojë shumën 2,877,494 lekë, e cila është e barabartë me rezultatin financiar negativ të vitit 2006. Gjendja *cash* e mbetur në fund të vitit 2006 është 2,561,140 lekë;
- Gjatë vitit 2007, subjekti ka investuar në disa pasuri të paluajtshme dhe i është dashur të përdorë të gjithë shumën e mbetur të gjendjes *cash*<sup>171</sup>. Gjendja *cash* në fund të vitit 2007 është 0 (zero);
- Në vitin 2008 nuk është bërë asnjë deklaram për gjendjen *cash*, por e pyetur pranë ILDKPKI-së për shumën 50,000 \$ subjekti ka deklaruar se gjendja *cash* në fund të vitit 2008 është zero;
- Në DIPP-në e vitit 2009 nuk është bërë asnjë deklaram nga subjekti për gjendjen *cash*, por në procesverbalin e datës 18.10.2010 pranë ILDKPKI-së ka deklaruar midis të tjerash: “...Me likuidimin përfundimtar të shumës totale deklarojmë që 100,000 euro janë *cash*”. Gjithashtu, në datën 31.5.2011, subjekti ka dorëzuar një deklaratë korrigjuese pranë ILDKPKI-së për gjendjen *cash*, sipas së cilës deklaroi se në DIPP-në e vitit 2010 gjendja e parave *cash* është 72,000 euro, pasi në krahasim me deklaramin e një viti më parë gjendja është pakësuar me 28,000 euro. Nga leximi i këtyre dy deklarameve, duket se subjekti ka bërë një përpjekje për të korrigjuar mosdeklaramin e gjendjes *cash* në DIPP-në e vitit 2009, i cili sipas saj ka qenë 100,000 euro. Në fakt, në datën 30.11.2009, subjekti ka përfitur shumën 122,000 euro nga shitja e apartamentit 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës (trajtuar në çështjen 11 të këtij relacioni);
- Në vitin 2010, subjekti ka deklaruar se ka gjendje *cash* 72,000 euro;
- Në vitin 2011 ka deklaruar se nuk ka ndryshim të gjendjes *cash*;
- Për vitin 2012 ka deklaruar gjendje *cash* 38,400 euro, duke specifikuar: “Gjendja *cash* ka qenë 72,000 euro minus 40,000 euro për blerje shtëpie, plus 3,392 euro tërhequr nga Raiffeisen Bank plus 3,000 euro nga kursimet e të ardhurave vjetore”;
- Për vitin 2013 ka deklaruar: “Mbetur *cash* 33,000 euro”;
- Për vitin 2014 ka deklaruar gjendje 39,000 euro, duke specifikuar: “Gjendja *cash* ka qenë 33,000 euro. Gjendja deri më 31.12.2014 është 39,000 euro”;
- Për vitin 2015 ka deklaruar se gjendja *cash* deri më 31.12.2015 është e pandryshuar;
- Për vitin 2016 ka deklaruar se gjendja *cash* deri më 31.12.2016 është në shumën 10,700 euro.

**10.4** Në lidhje me mundësinë financiare të subjektit për të krijuar dhe pasur *cash* gjendjet e deklaruara, dallohen dy periudha kohore:

**10.4.1** Viti 1993 deri në fund të vitit 2003, periudhë gjatë së cilës subjekti dhe bashkëshorti i saj pretendojnë se kanë kursyer shumën 50,000 \$. Sipas analizës financiare të periudhës 1993 – 2003, subjekti dhe personi i lidhur me të duket se nuk kanë pasur mundësi ta krijojnë këtë shumë, për shkak të një balance kumulative negative, në vlerën -20,024,877 lekë. Sipas sqarimeve të subjektit në ILDKPKI, shuma prej 50,000 \$ është përdorur për blerjen e pasurive gjatë viteve 2004 – 2008, pa përcaktuar se cila nga këto pasuri është paguar dhe çfarë shume është përdorur nga kursimet *cash*.

**10.4.2** Periudha 2009 – 2016, ku është krijuar shuma 100,000 euro, në fund të vitit 2009, nga shitja e apartamentit 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës.

<sup>170</sup> Rezultati financiar i vitit 2005 është pozitiv, prandaj subjekti nuk ka pasur nevojë të përdorë gjendjen *cash*.

<sup>171</sup> Pamundësia financiare e subjektit për vitin 2007 është -4,181,806 lekë, pra më e lartë se vlera e *cash*-it, që është supozuar t'i ketë mbetur gjendje.

Kjo shumë është burim për të gjitha shumat *cash* në vijim<sup>172</sup>, deri në deklaratën *Vetting* (analiza për shitjen e kësaj pasurie, është trajtuar hollësisht në çështjen 11 të këtij vendimi).

### **Analiza e Komisionit mbi deklaratimet e subjektit për gjendjen *cash***

**10.5** Duke ballafaquar deklarinimin e subjektit pranë ILDKPKI-së në vitin 2009 me krijimin e pasurive të saj gjatë viteve 2004 – 2008, rezulton se gjatë viteve 2004 – 2008, subjekti ka krijuar disa pasuri, si burim për të cilat ka deklaruar “Të ardhura familjare ndër vite/qira”, të cilat mund të kishin qenë burim i gjendjeve *cash*.

**10.5.1** Nga ana tjetër, ka rezultuar se: (i) për vitet 2004 – 2008, subjekti nuk ka deklaruar pakësimin ose përdorimin e shumës 50,000 \$; (ii) edhe kur iu dha mundësia ta korrigjonte këtë mosdeklarim, e pyetur pranë ILDKPKI-së, ajo përsëri nuk ka përcaktuar se për blerjet e cila pasurive është shpenzuar çfarë shume dhe kur, ndërkohë që koha kur subjekti është pyetur (shtator 2009), ka qenë një kohë e mjaft e afërt me 31 dhjetorin e vitit 2008, dhe mundësia që informacioni të mbahej mend dhe të ishte i saktë, ishte e lartë; (iii) për më tepër, pamundësia financiare e subjektit dhe bashkëshortit të saj gjatë periudhës 1993 – 2003, kur është krijuar kjo shumë *cash*, mund të çojë në dyshime të qenësishme për ekzistencën e kësaj shume<sup>173</sup> në fund të vitit 2003 dhe përdorimin e saj gjatë periudhës 2004 – 2008.

**10.6** Nisur nga të gjitha sa më sipër, duke marrë parasysh të gjitha deklaratimet e subjektit në DIPP dhe deklaratat korrigjuese të pasurisë, në ILDKPKI kur është thirrur, si dhe standardin e Komisionit në trajtimin e situatave të gjendjes *cash*, Komisioni, deri në këtë fazë të hetimit, vlerëson si vijon:

i) Shumën 50,000 \$ të mos e konsiderojë si burim të ligjshëm të përdorur gjatë viteve 2004 – 2008, sikurse deklaroi subjekti, për shkak se: (a) duket se subjekti nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për krijimin e kësaj shume në periudhën 1993 – 2003<sup>174</sup>; (b) për më tepër, mbetet i dyshimtë fakti i ekzistencës fizike të kësaj shume në fund të vitit 2003, sikurse diskutuar më sipër.

ii) Të mos konsiderojë në analizën financiare, si burim të ligjshëm për krijimin e pasurive nga viti 2009 e deri në vitin 2016, shumën prej 100,000 euro, të përfituar në datën 30.11.2009 nga shitja e apartamentit 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës. Subjekti nuk e ka deklaruar këtë shumë si gjendje *cash* në DIPP-në e vitit 2009, por vetëm pasi është pyetur në ILDKPKI për gjendjen *cash* të këtij viti. Gjithashtu, blerja e kësaj pasurie në vitin 2001 ka rezultuar në pamundësi financiare të subjektit dhe bashkëshortit të saj, çka bën që të cenohet legjitimiteti i vlerës edhe në shitje të pasurisë.

iii) Për rrjedhojë, të konsiderojë me burime jo të ligjshme shumën prej 10,700 euro, të deklaruar në deklaratën *Vetting*, pasi origjina e saj rrjedh nga shuma 100,000 euro, e trajtuar më sipër.

iv) Konstatimi i ILDKPKI-së *...Deklarime të rreme lidhur me burimin dhe ekzistencën e gjendjes cash... e cila në fund të vitit 2007, sipas deklarimeve, ka qenë 50,000 \$... E njëjta situatë përsëritet në vitin 2012, ku subjekti merr kredi shumën 60,000 euro, edhe pse gjendja cash në fund të vitit 2011 ka qenë 72,000 euro...*, duket se qëndron pjesërisht, pasi në DIPP-në e vitit 2012, subjekti ka deklaruar që nga shuma 72,000 euro ka përdorur shumën 40,000 euro për pagesën e apartamentit të blerë në vitin 2012, përveç kredisë së marrë nga Alpha Bank.

<sup>172</sup> Përveç shumës 6,000 euro, që është shtuar në vitin 2014, e cila rezulton me burim të paligjshëm, për shkak të një rezultati financiar të këtij viti në shumën -1,757,555 lekë.

<sup>173</sup> Në të njëjtin konkluzion ka arritur edhe ILDKPKI-ja në relacion e saj.

<sup>174</sup> Shihni vendimin nr. 636, datë 15.3.2023, të Komisionit.

**10.7** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016 iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime e prova për të vërtetuar të kundërtën e konstatimeve të mëposhtme:

i) Krijohen dyshime mbi ekzistencën fizike të shumës *cash* prej 50,000 \$, të deklaruar nga subjekti në DPFĐ-në e vitit 2003. Për më tepër, nga analiza financiare, ka rezultuar se subjekti dhe bashkëshorti i saj duket se nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për krijimin e gjendjeve *cash* në vlerën 50,000 \$, për periudhën 1993 deri në fund të vitit 2003. Për dy arsyt e mësipërme, kjo shumë, deri në këtë fazë të hetimit, nuk është konsideruar si burim i ligjshëm për krijimin e pasurive të krijuara në vitet pasardhëse 2004 – 2008, çka është reflektuar në analizën financiare të subjektit.

ii) Subjekti ka pasur të ardhura të mjaftueshme për të krijuar gjendje *cash* në vlerën 100,000 euro, në fund të vitit 2009, për shkak të shitjes së pasurisë apartament me sip. 162.5 m<sup>2</sup>. Nga këto kursime rrjedh edhe gjendja *cash* prej 10,700 euro, deklaruar në deklaratën *Vetting*. Ndërsa, sa i takon legjitimitetit të kësaj shume, ai është i cenueshëm për shkak të burimit fillestar të paligjshëm nga i cili është krijuar, sikurse është pasqyruar në analizën financiare për periudhën 1993 – 2003.

iii) Subjekti i rivlerësimit të shpjegojë destinacionin e shumës 122,123 euro, si dhe kohën e shpenzimit të saj.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**10.8** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore për gjendjen *cash* në banesë prej 50,000 \$ në fund të 2003, pretendon se:

**10.8.1** Deklarimi i saj në DPFĐ-në e vitit 2003 “*Disponoj 50,000 \$ në cash, me burim aktiviteti privat i bashkëshortit dhe të ardhurat e mia dhe me të ardhurat nga qiratë e pasurive të paluajtshme*”, ka qenë inventari i pasurisë në datën 31.12.2003 dhe kjo është shuma e disponuar në fund të këtij viti; ajo shumë nuk mund të jetë e paqenë dhe nuk mund të hamendësohej nga ana e saj, ndërkohë që nuk mund të parashikohej as vijimi i ligjit nr. 9049/2003 e, për më tepër, ardhja e procesit të *Vetting*-ut.

**10.8.2** Për mosdeklarimin e pakësimit të gjendjes *cash* për vitet 2004 – 2008, subjekti pretendon se ka ndodhur për shkak të të moskuptuarit të deklarimit të ndryshimeve të gjendjes *cash* dhe si argument provues sjell faktin që pas vitit 2009, kur i është shpjeguar nga ILDKPKI-ja, ajo dhe bashkëshorti kanë deklaruar saktësisht. Subjekti sjell në vëmendje deklarimin e saj pranë ILDKPKI-së në procesverbalin e datës 28.9.2009, ku deklaroi se gjendjen *cash* të vitit 2003 e ka përdorur për blerjet e bëra gjatë viteve 2003 – 2008.

**10.8.3** Subjekti kërkon që Komisioni të njohë në cilësinë e provës deklarimin e saj mbi gjendjen *cash* prej 50,000 \$, në fund të vitit 2003; të pranojë gjithashtu si provë deklarimin e saj pranë ILDKPKI-së, si një deklaram të kohës.

**10.8.4** Sa i takon përdorimit të vlerës *cash* prej 50,000 \$, subjekti kërkon që ajo të konsiderohet nga Komisioni si e shpenzuar për blerjen e pasurive gjatë viteve 2004 – 2008 dhe shpenzimi konkret gjatë çdo viti të jetë i barabartë me vlerën e çdo investimi dhe shpenzimi të kryer për secilin vit të periudhës, pra t'i mbulojë ato.

**Në lidhje me shumën *cash* prej 100,000 euro në fund të 2009, subjekti pretendon se:**

**10.8.5** Shuma 100,000 euro rrjedh nga shitja e pasurisë apartament me sip. 162.5 m<sup>2</sup> + garazh 22 m<sup>2</sup>, në vlerën 130,000 euro, pra vjen nga burim i ligjshëm. Gjendja *cash* është deklaruar pranë ILDKPKI-së në tetor të vitit 2010 (brenda të njëjtit vit kur është dorëzuar DIPP/2009), duke e korrigjuar kështu mosdeklarimin në formularin e DIPP/2009. Gjithashtu, është deklaruar edhe në DIPP/2010.

**10.8.6** Shuma 122,123 euro është marrë më 30.11.2009 dhe se pas kësaj date nuk është bërë ndonjë investim nga ana e subjektit, ndërkohë që për vitin 2009 kishte mbetur vetëm 1 muaj, kohë që vlerësohet e pamjaftueshme për të shpenzuar një shumë të tillë e, për rrjedhojë, kjo shumë është disponuar *cash* në fund të vitit 2009.

**10.8.7** Ndërsa, sa i takon konstatimit të Komisionit mbi cenueshmërinë e legjitimitetit të burimit të burimit, pra konstatimit se subjekti nuk ka pasur të ardhura për blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në vitin 2001, ajo e kundërshton analizën financiare dhe pretendon se ka pasur të ardhura të mjaftueshme për ta blerë këtë apartament në vitin 2001<sup>175</sup>.

**10.8.8** Për trajtimin e gjendjes *cash* në analizën financiare, subjekti e kundërshton qëndrimin e Komisionit për të dyja shumat, 50,000 \$ të deklaruar në vitin 2003 dhe 100,000 euro të deklaruar në vitin 2009.

**10.8.9** Ajo e shikon si të gabuar metodologjinë e përdorur nga Komisioni, pasi pamundësinë financiare të konstatuar prej saj për gjendjen *cash* 50,000 \$ në vitin 2003, e transferon edhe përgjatë viteve në vijim, duke bërë kështu që barra e provës së vendosur për vitin 2003 të përsëritet dy herë, pavarësisht se shkaku është i njëjtë. Sipas subjektit, kjo ndodh sepse Komisioni, përveç një rezultati negativ në fund të vitit 2003, përlllogarit një tjetër rezultat negativ, duke mos njohur gjendjen *cash* si të disponuar dhe përdorur në analizën financiare të viteve 2003 – 2008. Në këtë mënyrë, shuma 50,000 \$ rrit balancën negative dy herë.

**10.8.10** Të njëjtën gjë pretendon edhe për gjendjen *cash* prej 100,000 euro të vitit 2009, duke kundërshtuar faktin se Komisioni nuk e përfshin këtë shumë si burim të ardhurash për vitet 2010 – 2016, pavarësisht se burimi i saj nga shitja e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup> është i ligjshëm. Sipas subjektit, edhe në këtë rast, Komisioni mbart pamundësinë financiare të konstatuar prej tij në momentin e blerjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në vitin 2001, për të konkluduar se burimi i krijimit është i paligjshëm, atëherë edhe kjo shumë nuk njihet si burim për vitet në vijim.

**10.8.11** Subjekti thekson se Komisioni nuk përdor të njëjtin standard edhe në mbartjen e tepriceve pozitive, që rezultojnë nga analiza financiare e çdo viti, duke bërë kështu që ai të përdorë një standard të dyfishtë për balancat pozitive dhe ato negative, që mund të krijohen për subjektin e rivlerësimit.

**10.8.12** Në përfundim, subjekti kërkon nga Komisioni që të rishikohet analiza financiare, duke i përfshirë të dyja shumat si burime të shpenzuara për periudhat përkatëse 2003 – 2008 dhe 2010 – 2016, çka do të reflektonte më mirë situatën e saj reale financiare.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**10.9** Sa i takon pretendimit të subjektit për të përfshirë si burim të ligjshëm shumën *cash* prej 50,000 \$, të deklaruar prej saj në DPDFD-në e vitit 2003, Komisioni mban të njëjtin qëndrim me atë të shprehur në paragrafët 10.6 dhe 10.7/i) më sipër. Për më tepër, edhe me një analizë financiare kumulative të rishikuar, për periudhën 1990 – 31.12.2003, duke marrë në konsideratë disa nga pretendimet e subjektit, përsëri pamundësia e të ardhurave të ligjshme të subjektit dhe bashkëshortit për të krijuar këtë vlerë *cash*, do të rezultonte në një vlerë negative prej **16,626,875 lekësh**. Por, edhe në rast se Komisioni do të merrte në konsideratë çdo pretendim të subjektit, për periudhën 1990 – 2003, përsëri do të rezultonte një rezultat financiar rreth -30,000 \$, për shkak se subjekti nuk ka arritur të provojë të ardhura të mjaftueshme (pa përmendur legjitimitetin e tyre) për të krijuar këto kursime *cash*. Pra, shuma 50,000 \$ nuk konsiderohet e disponueshme në fund të vitit 2003 e, për rrjedhojë, as e përdorur në periudhën 2003 – 2008.

---

<sup>175</sup> Në analizën financiare të paraqitur nga subjekti me parashtrimet e saj, janë përfshirë të ardhurat nga qiratë nga viti 1995 e në vijim; vlera e apartamentit të blerë më 1.11.2000 është konsideruar 40,000 \$ dhe kredia prej 15,000 \$ si burim për këtë blerje; investimi për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, blerë në vitin 2001, është konsideruar 1,950,000 lekë.

**10.10** Në vlerësimin përfundimtar të Komisionit, vlera prej 50,000 \$ nuk është përfshirë në analizën financiare të rishikuar, as si pasuri (shpenzim për subjektin) në periudhën 1993 – 2003 dhe as si burim për blerjen e pasurive gjatë viteve 2004 – 2008.

**10.11** Sa i takon gjendjes *cash* prej 100,000 euro, provohet ekzistenca e saj pas realizimit të kontratës së shitblerjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazhit 22 m<sup>2</sup>, pra shuma ka burim të ligjshëm.

**10.12** Në lidhje me pamundësinë financiare të subjektit në blerjen e këtij apartamenti në vitin 2001, pra me paligjshmërinë e burimit të burimit, Komisioni vlerëson se subjektit i është përllëgëruar një herë pamundësia e burimeve të ligjshme në vitin 2001 dhe kjo i është përfshirë në analizën financiare të periudhës deri në DPFĐ-në e vitit 2003. Për këtë arsye, mospërfshirja e shumë *cash* prej 100,000 euro si burim për vitet 2010 – 2016, për më tepër kur subjekti e ka deklaruar atë saktësisht, do t'i mbartte artificialisht rezultatin negativ të vitit 2001. Për këtë arsye, Komisioni, duke marrë në konsideratë se: (i) burimi i kësaj shume vjen si rezultat i një kontrate shitblerjeje, pra është një burim i vërtetuar me dokument ligjor; (ii) kjo shumë është përfituar në datën 31.11.2009, pra shumë afër në kohë me datën 31.12.2009, çka redukton në minimum hipotezën e shpenzimit të kësaj shume brenda një periudhe 1-mujore; (iii) subjekti e ka saktësuar këtë mangësi kur është thirrur në ILDKPKI brenda vitit 2010, vit kur edhe është plotësuar dhe depozituar DIPP-ja e vitit 2009 pranë ILDKPKI-së; (iv) gjendja *cash* është pasqyruar edhe në DIPP-në e vitit pasardhës – ka konsideruar në analizën financiare përfundimtare gjendjen *cash* prej 100,000 euro në fund të vitit 2009, e cila është përdorur gradualisht ndër vite dhe tepër vjen deri në deklaratën *Vetting*, në vlerën 10,700 euro.

## **TË ARDHURAT E PËRFITUARA**

**11. Të ardhura në shumën 122,123 euro, të përfituara nga shitja e shtëpisë 3+1 me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, me kontratën nr. \*\*\*, datë 16.2.2010.**

**Të ardhura në shumën 7,877 euro nga shitja e garazhit me sip. 22 m<sup>2</sup> me deklaratën noteriale datë 16.2.2010**<sup>176</sup>. Burimi i krijimit: kontrata e shitblerjes datë 16.6.2001, blerë në shumën 1,950,000 lekë me: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**11.1** Në DPFĐ-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m, me vlerë 1,900,000 lekë, në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës, me burim të ardhurat e saj dhe aktivitetit të bashkëshortit, ndërsa në DIPP-në e vitit 2009 ka deklaruar shitjen e këtij apartamenti me kontratën e kaparit datë 11.8.2009 dhe atë shitjes datë 16.2.2010, në shumën 130,000 euro.

### **Analiza e Komisionit për blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>**

**11.2** Nga dokumentacioni i depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*, rezulton se apartamenti me sip. 162.5 m<sup>2</sup> është përfituar nga kontrata e datës 16.6.2001<sup>177</sup>, ku shtetasja Sh.T. i shet shtetasit A. P. këtë apartament bashkë me garazhin (1/7 pjesë), ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga \*\*\*\*, Durrës, për çmimin 1,950,000 lekë, likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**11.3** Komisioni ka analizuar çmimin e blerjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, duke e krahasuar me çmimin referues të EKB-së, sipas të cilit ka rezultuar në vlerën 10,200,125 lekë<sup>178</sup>.

**11.4** Komisioni ka administruar edhe përgjigjen e shoqërisë \*\*\*\* sh.p.k., të datës 3.11.2023, ku janë depozituar 5) kontrata shitblerjeje<sup>179</sup> (të vitit 2000) për apartamente që kjo shoqëri ka lidhur

<sup>176</sup> Deklaratë noteriale nr. \*\*\*, datë 16.2.2010.

<sup>177</sup> Kontratë e depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*, si dhe me pyetësorin nr. 2, nr. \*\*\*, datë 16.6.2001.

<sup>178</sup> Udhëzimi nr. 5, datë 31.5.2001 "Për miratimin e koston mesatare të ndërtimit të banesave nga EKB-ja për vitin 2001".

<sup>179</sup> Shihni kontratat e administruara nga shoqëria \*\*\*\* sh.p.k.

në të njëjtin pallat me shtetas të ndryshëm dhe ka rezultuar se apartamentet me sip. 162.5 m<sup>2</sup> + 1/7 e garazhit shoqëria i ka shitur me çmimin 2,000,000 lekë.

**11.4.1** Shoqëria “\*\*\*” sh.p.k., në datën 22.11.2023, ka dërguar pranë Komisionit edhe kontratën e shkëmbimit datë 19.12.2000, të lidhur ndërmjet kësaj shoqërie dhe pronarëve të truallit, ku ndër ta edhe shtetasja Sh. T., e cila përfiton disa pasuri, duke përfshirë edhe apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe në katin e nëndheshëm merr në bashkëpronësi edhe 1/7 të garazhit.

### **Analiza për shitjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>**

**11.5** Subjekti ka depozituar kontratën e kaparit të datës 11.8.2009<sup>180</sup>, të lidhur ndërmjet shtetasit A. P. dhe blerësve P. e E. D., për kalimin e pronësisë tek këta të fundit të pasurive: (1) pasuria nr. \*\*\*, me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, k. \*\*\*, shk. \*\*\*, ap. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*; (2) pasuria nr. \*\*\*, 1/7 garazhi sipas pjesës takuese në bashkëpronësi me banorët e tjerë.

**11.5.1** Në pikën A.3 të kësaj kontrate, parashikohet se: *“Vlera e kaparit e paguar nga kapardhënësi ... është 8,000 euro dhe sipas marrëveshjes mes palëve është paguar jashtë zyrës së noterit, nga vlera e përgjithshme prej 130,000 euro, pjesa e mbetur prej 122,000 euro do të likuidohet brenda datës 30.11.2009, afat ky që do jetë edhe momenti i nënshkrimit të kontratës së shitblerjes”.*

**11.5.2** Ka rezultuar se në datën 13.2.2010<sup>181</sup>, shtetasi A. P. ka përpiluar një deklaratë noteriale, në të cilën deklaron se: *“...kam marrë nga P. dhe E. D. shumën prej 7,877 euro për shitjen e garazhit prej 22 m<sup>2</sup> të premtuar në shitje në bazë të kontratës së kaparit datë 11.8.2009, bashkë me vlerën totale të apartamentit prej 130,000 euro, shumë të cilën e kam marrë cash në dorë jashtë zyrës noteriale, me datë 30.11.2009”.*

**11.5.3** Palët kanë lidhur kontratën e shitblerjes datë 16.2.2010<sup>182</sup>, me shitës A. e Shpëtime Pitaku dhe blerës P. e E. D., për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, shk. 1, k. 1, ap. 2, Durrës, me çmimin 751.5 euro/m<sup>2</sup> x 162.5 m<sup>2</sup> = 122,123 euro, shumë e cila është likuiduar cash në datën 30.11.2009, jashtë zyrës noteriale.

**11.6** Subjekti është pyetur në ILDKPKI<sup>183</sup> në vitin 2010 për mospërputhjen e çmimit të shitjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, të deklaruar në DIPP-në e vitit 2009, në vlerën 130,000 euro, ndërsa kontrata e datës 16.2.2010 pasqyron çmimin e shitjes 122,123 euro. Subjekti ka shpjeguar se: *“Me datë 11.9.2009, me kontratën e kaparit... kemi bërë shitblerjen e pasurisë nr. \*\*\* të 1/7 të garazhit poshtë objektit, me vlerë të përgjithshme shitjeje 130,000 euro. Me hartimin e kësaj kontrate kemi marrë vetëm vlerën 8,000 euro dhe deri në nëntor të vitit 2009 është bërë likuidimi në total i shumës 130,000 euro. Në datën 16.2.2010, te kontrata e shitblerjes... objekt i saj është vetëm apartamenti i banimit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës, në vlerën totale 122,123 euro. Ndërsa 1/7 pjesë e garazhit që ndodhet nën objekt kemi përpiluar deklaratën noteriale... datë 13.2.2010, për shumën 7,877 euro. Për këtë objekt nuk është bërë akoma kontrata e shitjes për probleme teknike të ZRPP-së Durrës. Me likuidimin përfundimtar të shumës totale deklarohet se 100,000 euro janë cash”.*

**11.7** ASHK Durrës<sup>184</sup> konfirmon pasurinë nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*, të llojit apartament me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, e cila ka qenë në pronësi të shtetasit A. P. dhe më pas është tjetërsuar në emër shtetasve P. dhe E. D.. Në dokumentacionin e ASHK-së ndodhet edhe vërtetimi hipotekor i datës 18.6.2001, ku rezulton në pronësi të shtetasit A. P. apartamenti 3+1 dhe 1/7 e garazhit në bashkëpronësi.

<sup>180</sup> Kontrata e kaparit nr. \*\*\*, datë 11.8.2009.

<sup>181</sup> Deklarata noteriale nr. \*\*\*, datë 13.2.2010.

<sup>182</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 16.2.2010.

<sup>183</sup> Përgjigjja e ILDKPKI-së nr. \*\*\* prot., datë 12.3.2021, që përmban procesverbalin e datës 18.10.2010.

<sup>184</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 5.5.2023 dhe nr. \*\*\* prot., datë 11.10.2023.

**11.7.1** ASHK Durrës<sup>185</sup> sipas kërkesës së Komisionit ka dërguar 5 kontrata/aktmarrëveshje për apartamente dhe garazhe të ndërtuara nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k., të viteve 2003 – 2004, ku rezon se apartamentet me sip. 162.5 m<sup>2</sup> janë shitur me çmimin 1 me 2,000,000 lekë dhe 4 me 3,500,000 lekë<sup>186</sup>.

**11.8** Komisioni me pyetësin nr. 2 i kërkuar subjektit shpjegime për mosdeklarimin e 1/7 pjesë të garazhit në DIPP-në e vitit 2003, e cila ka shpjeguar se: *“E kemi deklaruar edhe garazhin”*. Për mospërfshirjen e garazhit në kontratën e shitjes së apartamentit të datës 26.2.2010, subjekti ka shpjeguar: *“Nuk u përfshi në kontratë, sepse ishte i paregjistruar në regjistrat e ZVRPP-së Durrës, prandaj nënshkruam edhe deklaratën noteriale datë 13.2.2010”*.

**11.8.1** Për deklaratimet kontradiktore në lidhje me çmimin total të shitjes së apartamentit dhe garazhit, subjekti ka shpjeguar se: *“Nga data 11.8.2009, që është kontrata e kaparit, derisa është bërë kontrata e shitjes përfundimtare, shuma e mbetur është marrë cash në dorë, pjesë-pjesë, dhe me plotësimin e detyrimit u nënshkrua kontrata përfundimtare”*.

**11.8.2** Në lidhje me çmimin e blerjes së këtij apartamenti në vitin 2001, bazuar në çmimet e referencës të EKB-së për vitin 2001, vlera e apartamentit dhe e garazhit është rreth 10 milionë lekë. Për këtë arsye, subjekti iu kërkuar të shpjegojë blerjen e tij 5 herë, ose 513% më lirë se çmimi referencë i EKB-së; të deklarojë shpenzimet që janë bërë në këtë apartament dhe për mobilimin e tij nga viti 2001 e në vijim.

Subjekti ka shpjeguar se: *“Nuk kishim njohje me shitësen e apartamentit deri para momentit kur filluam tratativat dhe bisedimet për blerjen e tij. Ajo kishte ngutshmëri ekonomike. Është marrë karabina vetëm me ndarje të ambienteve me mur tulle dhe suvatim. Nga momenti i blerjes e deri në shkurt 2010, që e kemi shitur (periudhë 9-vjeçare), kemi shpenzuar për vetrata, grila dhe soxhorno me pllaka. Në këtë gjendje ia kemi shitur shtetasit P. D.. Nuk është mobiluar asnjëherë, nuk kemi jetuar asnjëherë aty, sepse ishte e papërfunduar dhe jo në gjendje për banim dhe po në atë gjendje e kemi shitur.”*

**11.8.3** Subjekti në mbështetje të shpjegimeve të saj ka depozituar deklaratën noteriale datë 31.10.2023<sup>187</sup>, me deklarues djemtë e së ndjerës Sh. T., të cilët deklarojnë se nëna e tyre e ka shitur këtë apartament me çmimin 1,950,000 lekë, i cili ka qenë karabina vetëm me ndarje tulle dhe i sovatuar. Nuk ka pasur pllaka, as vetrata, grila, dyer të brendshme dhe të jashtme, e as instalime elektrike etj. dhe është shitur prej saj me çmim më të ulët se çmimi i shitjes së apartamenteve nga shoqëria ndërtimore, dhe i është shitur menjëherë blerësit të parë që është ofruar.

**11.8.4** Subjekti ka depozituar edhe vërtetimin hipotekor datë 13.6.2001, të lëshuar nga ZVRPP Durrës, ku vërtetohet regjistrimi në emër të shtetasës Sh. T. *apartament me sip. 162.5 m<sup>2</sup>. Bashkëpronësi me 1/7 pjesë në garazhin në katin përdhe*, si dhe një kontratë shitblerjeje e datës 29.10.2003<sup>188</sup>, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe blerës V. Dh., të apartamentit me sip. 162.3 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, me çmimin 3,500,000 lekë.

**11.9** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi të subjektit të rivlerësimit me shtetasen Sh. T. dhe shtetasit P.e E. D.. Për këtë qëllim, ka administruar përgjigjen e Gjykatës së

<sup>185</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 17.1.2023.

<sup>186</sup> Kontratë shitblerjeje datë 28.10.2003<sup>186</sup>, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe blerës V. M., për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 1/7 e garazhit me çmimin 3,500,000 lekë; kontratë shitblerjeje datë 28.7.2004<sup>186</sup>, me shitës F. A. dhe blerës K. D., për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 1/7 e garazhit me çmimin 2,000,000 lekë; kontratë shitblerjeje datë 29.10.2003, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe blerës R. M. për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 1/7 e garazhit me çmimin 3,500,000 lekë; kontratë shitblerjeje datë 28.10.2003<sup>186</sup>, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe blerës Th. M., për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 1/7 e garazhit me çmimin 3,500,000 lekë; kontratë shitblerjeje datë 28.10.2003<sup>186</sup>, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe blerës K. D., për apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 1/7 e garazhit me çmimin 3,500,000 lekë.

<sup>187</sup> Deklaratë noteriale nr. \*\*\*, datë 31.10.2023, deklarues B. dhe A. T..

<sup>188</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 29.10.2003.

Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>189</sup>, ku rezultoi se shtetasit P. e E. D. nuk ka pasur procese gjyqësore pranë kësaj Gjykate. Nga hetimi administrativ ka rezultuar vendimi nr. \*\*\*, datë 23.12.1994, kërkesë lëshim dëshmi trashëgimie me kërkuese Sh. T., ku subjekti Shpëtime Pitaku, në cilësinë e gjyqtarit të çështjes, e ka pranuar kërkesën. Kjo çështje është gjykuar shumë kohë më parë se palët të kishin hyrë në marrëdhënie interesi në vitin 2001 (para 7 vitesh) e, për rrjedhojë, Komisioni çmon se nuk jemi përpara një situatë konflikti interesi, pasi edhe vendimi gjyqësor për çështjen në fjalë nuk ka prodhuar pasoja të tilla për të krijuar kështu ndonjë dyshim për favorizim të mundshëm të subjektit në të ardhmen.

**11.10** Komisioni vëren se për një gjykim sa më objektiv të situatës, e cila do t'i përafrohej më shumë realitetit, duke marrë parasysh rrethanat dhe provat e mësipërme, Komisioni çmon se vlera totale e shpenzuar për këtë apartament do të ishte ajo e përllëgoaritur në bazë të çmimit të referencës për blerjen e një apartamenti.

**11.10.1** Komisioni e vlerëson të pabesueshëm shpjegimin e subjektit se apartamenti është blerë karabina, ndërkohë që subjekti është bërë pronari i dytë i tij pas ndërtimit, pas pronarit të truallit. Regjistrimi i pallatit në librat hipotekorë bëhet pas hartimit të aktit të kolaudimit (që përgatitet pas verifikimit në vend të objektit) dhe pas lëshimit të lejes së shfrytëzimit nga Bashkia Durrës, dokumente këto që vërtetojnë se pallati ka përfunduar në përputhje me të gjitha modalitetet e përcaktuara në lejen e sheshit të ndërtimit, lejen e ndërtimit dhe projektin e ndërtimit, çka do të thotë që pallati ka qenë i gatshëm për banim e, për rrjedhojë, i pajisur minimalisht me instalime elektrike e hidraulike, dyer, dritare e pllaka. Pronari i truallit nuk ka asnjë interes të marrë me këmbim një apartament në karabina dhe ta përfundojë vetë atë, aq më tepër që e ka pasur për ta shitur dhe jo për të banuar vetë. Edhe nëse hipotetizohet do të pranojmë logjikën e subjektit se investimet e brendshme i ka kryer vetë, përsëri është fakt i njohur që çdo investim që blerësit duan të kryejnë vetë, duke ia zbritur atë shoqërisë ndërtuese, e kryejnë më cilësor e, për rrjedhojë, edhe më të shtrenjtë, duke tejkaluar çmimet e aplikuara nga shoqëria ndërtuese, investim ky që logjikisht i shtohet çmimit të blerjes.

**11.10.2** Bazuar në çmimet e EKB-së për qytetin e Durrësit, vlera e apartamentit të përfunduar do të ishte 10,200,125 lekë<sup>190</sup>. Pavarësisht çmimit të EKB-së, Komisioni është bazuar në kontrata të ngjashme nga shoqëria “\*\*\*” sh.p.k. përcjellë nga ASHK-ja, nga të cilat evidentohet se 4 kontrata me kushte të njëjta me subjektin (sipërfaqja e apartamentit dhe 1/7 e garazhit) janë shitur me çmimin 3.5 milionë lekë. Ky çmim shitjeje duket më i arsyeshëm për kohën e shitjes, viti 2001, dhe do të konsiderohet në analizën financiare të këtij viti.

**11.11** Për të verifikuar mundësinë e subjektit për blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në vitin 2001, Komisioni ka kryer analizën financiare, duke përdorur metodologjinë kumulative<sup>191</sup>. Sipas kësaj analize, subjekti nuk ka pasur mundësi për ta blerë këtë apartament (*shihni tabelën përmbledhëse për periudhën prill 1993 deri në fund të vitit 2002, në çështjen 27 të këtij vendimi*).

**11.11.1** Sa i takon shitjes së kësaj pasurie, në analizën financiare është konsideruar si vlerë shitjeje shuma 122,123 euro, pasi për të janë provuar pagesat e detyrimeve tatimore dhe koha e përfitimit të saj datë 30.11.2009, sipas kontratës së datës 16.2.2010.

**11.11.2** Ndërsa, sa i takon përfitimit të shumës prej rreth 8,000 euro nga shitja e garazhit, subjekti nuk ka depozituar pagesë të tatimit mbi të ardhurat ose kalim të tij në emër të blerësit e, për rrjedhojë, vlera e përfituar nga shitja e këtij sendi nuk mund të konsiderohet në analizën financiare si e ardhur e ligjshme.

<sup>189</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>190</sup> Udhëzimi nr. 5, datë 31.5.2001 “Për miratimin e koston mesatare të shitjes së banesave në tregun e lirë nga EKB-ja për vitin 2001”, kostoja për metër katror për sipërfaqe shfrytëzimi në qytetin e Durrësit është 62,770 lekë/m<sup>2</sup> x 62,770 lekë.

<sup>191</sup> Kjo periudhë është para deklarimit të parë, që është ai i vitit 2003.



**11.12** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016 iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar për të provuar tej çdo dyshimi të arsyeshëm, duke e vendosur atë në situatën faktike të parashikuar nga neni D, pika 5 e Aneksit të Kushtetutës, si dhe pikat “c” dhe “ç” të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016, për konstatimet për sa duket se:

i) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj paraqesin të dhëna apo shpjegime jo të qarta, të ngatërruara e kontradiktore për blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, pasi çmimi i blerjes së apartamentit 162.5 m<sup>2</sup> në vlerën 1,950,000 lekë, në vitin 2001, nuk është vlera reale e blerjes së këtij apartamenti, duke e krahasuar me vlerën referuese të EKB-së për vitin 2001, por edhe duke u krahasuar me kontrata të ngjashme për pasuri të njëjta me atë të subjektit.*

ii) *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për blerjen e kësaj pasurie në vitin 2001, për shkak të një balance kumulative negative në vlerën -7,661,787 lekë<sup>192</sup>.*

iii) *Subjekti nuk ka deklaruar 1/7 e garazhit në DIPP-në e viteve 2003 dhe 2009;*

iv) *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar vlerën reale të shitjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, pasi: (a) në DIPP-në e vitit 2009, subjekti deklaroi shitjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në vlerën 130,000 euro; (b) në ILDKPKI, në vitin 2010, subjekti deklaroi sipas kontratës së kaparit të datës 11.9.2009 se çmimi total i apartamentit dhe i garazhit është 130,000 euro; (c) në deklaratën noteriale datë 13.2.2010, bashkëshorti i saj deklaroi se ka marrë shumën 7,877 euro për shitjen e garazhit, sipas kontratës së kaparit datë 11.8.2009, bashkë me vlerën totale të apartamentit prej 130,000 euro, shumë të cilën e ka marrë cash në datën 30.11.2009; (ç) vlera e kontratës së shënuar në regjistrin hipotekor është 122,123 euro.*

v) *Subjekti nuk ka dhënë shpjegime bindëse për mospërfshirjen e garazhit në kontratën e shitjes bashkë me apartamentin: (a) subjekti në pyetësoin nr. 2 ka deklaruar se garazhi nuk u përfshi në shitjen e apartamentit, pasi ishte i peregjistruar në regjistrat e hipotekës; (b) në kontratën e vitit 2001, ku apartamenti iu ble nga bashkëshorti, kishte të përfshirë edhe garazhin; (c) vërtetimi hipotekor i datës 18.6.2001 pasqyron faktin e regjistrimit në emër të A. P. të apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, por edhe 1/7 e garazhit në bashkëpronësi.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**11.13** Subjekti i rivlerësimit në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar se konkluzionet e Komisionit janë të pabazuara, pasi nga hetimi ka rezultuar:

**11.13.1** *Në lidhje me blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, subjekti ka shpjeguar se ka blerë apartamentin nga një prej pronarëve të tokës dhe jo nga shoqëria e ndërtimit, dhe nga praktika dihet gjithmonë që ata e shesin më lirë se shoqëria e ndërtimit, e cila përfshin kostot e saj dhe shpenzimet e tjera.*

**11.13.2** *Shoqëria e ndërtimit i ka përcjellë Komisionit 5 kontrata, të cilat janë në kushte të ngjashme me ato të subjektit dhe kanë çmimin 2,000,000 lekë, e cila përkon me rastin e subjektit.*

**11.13.3** *Çmimet e EKB-së nuk mund të shërbejnë si çmim reference, pasi kontrata e lidhur mes palëve është e lidhur në bazë të Kodit Civil, por edhe çmimi është real dhe i vërtetë. Në pyetësoin nr. 2, subjekti ka shpjeguar se apartamenti është marrë karabina vetëm me ndarje tulle dhe i suvatuar. Më pas, subjekti ka shpenzuar për vetrata, grila, pllaka etj., deri kur ia shitën shtetasit P. D.. Ky apartament nuk është mobiluar asnjëherë dhe subjekti nuk ka jetuar aty, pasi ishte i papërfunduar dhe në atë gjendje e ia ka shitur shtetasit P. D..*

<sup>192</sup> Ky është rezultati financiar për periudhën 1993 – 2001, i dërguar subjektit me rezultatet e hetimit.

**11.13.4** Në lidhje me analizën financiare ku subjekti rezultonte me balancë kumulative negative në vlerën -7,661,787 lekë, subjekti shpjegon se kjo analizë është rishikuar dhe ka ndryshuar, si vijon: (i) vlera e apartamentit është ajo e vendosur sipas kontratës në shumën 1,950,000 lekë dhe jo 3,500,000 lekë, siç është konsideruar nga Komisioni; (ii) janë shtuar të ardhurat e bashkëshortit nga ushtrimi i aktivitetit si dentist, duke u aplikuar një marzh fitimi prej 85%; (iii) janë përfshirë të ardhurat nga qiratë nga viti 1995 deri në vitin 2001. Si përfundim, analiza financiare e paraqitur nga subjekti, për periudhën 1990 – 2001, rezulton me balancë pozitive në shumën 579,624 lekë.

**11.13.5** Në lidhje me shitjen e apartamentin me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, subjekti ka prapësuar se ky apartament është shitur me kontratën e datës 16.2.2010, në shumën 122,123 euro, likuiduar *cash* në datën 30.11.2009. Në datën 11.9.2009 është lidhur kontrata e kaparit për shitjen e apartamentit dhe 1/7 e garazhit, ku është marrë vetëm 8,000 euro dhe deri në nëntor të vitit 2009 është bërë likuidimi total i shumës 130,000 euro.

**11.13.6** Për mosdeklarimin e 1/7 pjesë të garazhit, subjekti ka shpjeguar përsëri se nuk u përfshi në kontratë, sepse ishte i peregjistruar në ZVRPP-në Durrës, prandaj u nënshkrua edhe në deklaratën noteriale datë 13.2.2010. Mosdeklarimi i saj është lapsus dhe nuk ka pasur qëllim për mosdeklarim apo fshehje.

**11.13.7** Subjekti shpjegon se, duke marrë parasysh rrethanat faktive dhe provat shkresore, subjekti kërkon që vlera totale e apartamentit të merret sipas kontratës dhe jo sipas referencës së EKB-së.

**11.13.8** Në lidhje me përfitimit e shumës 8,000 euro nga shitja e garazhit, për sa kohë nuk është kryer ende regjistrimi i saj në emër të blerësit, edhe pagimi i tatimit deri në këtë fazë do të ishte i pamundur për t'u paguar nga subjekti.

#### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

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

**11.14.1** Sa më lart, pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, duke marrë në konsideratë edhe rritjen e të ardhurave të bashkëshortit nga klinika dentare, rezulton një mungesë burimesh financiare të ligjshme në shumën 1,865,803 lekë<sup>193</sup>.

**11.14.2** Në lidhje me mosdeklarimin e 1/7 të garazhit në DIPP-në e viteve 2003 – 2009, subjekti në pyetësin nr. 2, kur është pyetur, ka deklaruar se e ka deklaruar atë, ndërkohë që në kontradiktë me këtë pohim, nga verifikimi i deklaratave periodike 2003 – 2009 rezulton se 1/7 e garazhit nuk është deklaruar nga subjekti dhe bashkëshorti i saj. Ndërkohë që, në prapësime, subjekti pranon pasaktësinë në deklarim, por që ka ardhur nga fakti se 1/7 e garazhit nuk ishte regjistruar në ZRPP.

**11.14.3** Subjekti me pyetësin nr. 2 ka deklaruar se garazhi nuk u përfshi në kontratë, pasi ishte i peregjistruar në regjistrat e ZVRPP-së Durrës, ndërsa në kontradiktë me këtë deklarim subjekti ka depozituar në ILDKPKI (gjatë procesit të *Vetting*-ut) vërtetimin hipotekor datë 18.6.2001, ku në pronësi të shtetasit A. P. është e regjistruar apartamenti 3+1, si dhe 1/7 e garazhit në bashkëpronësi. Gjithashtu, nuk u provua nga subjekti fakti që ajo t'i jetë drejtuar ZVRPP-së Durrës për regjistrimin e garazhit, apo edhe të ketë marrë përgjigje negative nga kjo e fundit, duke refuzuar regjistrimin.

**11.14.4** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit nuk është në koherencë të deklarimeve të saj dhe mbetet i paqartë fakti i mospërfshirjes së 1/7 të garazhit në kontratën e shitjes, në një kohë që

<sup>193</sup> Të ardhurat totale 6,318,315 lekë, shpenzimet e jetesës 2,332,820 lekë, pasuria neto 9,123,116 lekë (si diferencë i pasurisë bruto 10,400,899 lekë – detyrimet 1,277,783 lekë).

ishite përfshirë në kontratën e blerjes kur ai u ble nga subjekti. Gjithsesi, Komisioni, marrë për bazë edhe deklarinimin e subjektit në deklaratën *Vetting*, çmon të përfshijë në analizën financiare si vlerë totale të përfituar nga shitja pasurisë 130,000 euro, nga të cilat: (i) vlerën e garazhit prej 7,877 euro, të marrë nga blerësi në gusht të vitit 2009 - tatimi mbi të ardhurat për këtë vlerë do të paguhet në momentin e regjistrimit dhe shitjes së pronës në hipotekë; (ii) vlerën 122,123 euro, të marrë në fund të nëntorit të po atij viti.

**11.14.5** Në përfundim, Komisioni çmon se subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë mungesë burimesh të ligjshme për blerjen e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>, në vitin 2001, në vlerën 1,865,803 lekë, duke u gjendur në kushtet e pikës 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës.

**12. Të ardhura në shumën 2,500,000 lekë nga shitja e apartamentit 1+1 me sip. 80.82 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, k. 6. ap. 17,** me kontratën datë 26.12.2008<sup>194</sup>. Burimi i krijimit: kontratë shitblerjeje apartamenti datë 12.2.2004<sup>195</sup>, blerë në vlerën 23,000 \$, me: (a) të ardhurat e subjektit + bashkëshortit; (b) qiratë.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**12.1** Në DPFD-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar apartamentin me sip. 80 m<sup>2</sup>, me vlerë 25,000 \$, me pjesë takuese 100%, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, me burim “Të ardhurat e aktivitetit të bashkëshortit dhe të miat”. Ndërsa, në DIPP-në e vitit 2008, subjekti ka deklaruar shitjen e këtij apartamenti në shumën 2,500,000 lekë.

### **Analiza për blerjen e apartamentit me sip. 80.82 m<sup>2</sup>**

**12.2** Nga hetimi rezulton se apartamenti me sip. 80.82 m<sup>2</sup> është përfituar nga kontrata e datës 11.2.2004<sup>196</sup>, me shitës shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k.<sup>197</sup> dhe blerës A. P., me çmimin 23,000 \$, likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**12.2.1** Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj ia shesin këtë apartament me kontratën e datës 26.12.2008<sup>198</sup> shtetases S. M. me çmimin 30,932.9 lekë/m<sup>2</sup>, pra gjithsej 2,500,000 lekë, likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**12.3** ASHK Durrës<sup>199</sup> konfirmon transaksionet dhe pronësitë si më sipër.

**12.4** Komisioni me pyetësorin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë:

a) Deklarimin e këtij apartamenti në DIPP-në e vitit 2003, ndërkohë që kontrata e shitblerjes është lidhur në vitin 2004. Subjekti ka shpjeguar se: “*Shtëpia është blerë 23,000 \$, në datën 11.2.2004, nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k.*”.

b) Në lidhje me mospërputhjen në deklarinim të çmimit të blerjes, deklaruar në DIPP-në e vitit 2003 me vlerë 25,000 \$, ndërsa kontrata e shitblerjes e vitit 2004 pasqyron çmimin 23,000 \$, subjekti ka shpjeguar se: “*Kontrata e sipërmarrjes me këtë shoqëri, fillimisht është bërë 25,000 \$, por meqë ramë dakord që pllakat do i blinim vetë, ndryshe nga shoqëria, u bë ulja prej 2,000 \$*”.

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

<sup>194</sup> Me kontratën nr. \*\*\*, datë 26.12.2008.

<sup>195</sup> Kontratë shitblerjeje apartament banimi nr. \*\*\*, datë 12.2.2004.

<sup>196</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 11.2.2004, e depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>197</sup> Përfaqësuar nga dy administratorët e saj, J. P. dhe A. D..

<sup>198</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 26.12.2008.

<sup>199</sup> Përgjigjja e ASHK-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 5.5.2023 dhe nr. \*\*\* prot., datë 11.10.2023.

**12.5** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi dhe, për këtë qëllim, ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>200</sup>, ku rezultoi se shtetasja S. M. nuk ka pasur procese gjyqësore pranë kësaj Gjykate. Ndërsa rezultoi se shoqëria “\*\*\*” sh.p.k., shtetasit A. D. dhe J. P. kanë pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate, por që janë gjykuar nga gjyqtarë të tjerë<sup>201</sup>.

**12.5.1** Nga informacioni i përcjellë nga gjykata, rezulton se është në gjykim çështja penale e vitit 2022<sup>202</sup>, me objekt “Shteti kundër A. D. etj.” për veprën penale “Shpërdorimi i detyrës”, në gjykim nga subjekti Shpëtime Pitaku. Ka rezultuar se nga subjekti është marrë në shqyrtim për t’u gjykuar çështja në fjalë në vitin 2022, shumë kohë më pas, kur palët kishin përfunduar marrëdhënien e interesit, që ishte blerja e apartamentit nga shoqëria “\*\*\*” sh.p.k. me administrator J. P. e A. D. në vitin 2004. Në këtë rast nuk jemi përpara një situatë konflikti interesi, bazuar kjo edhe në praktikën e Kolegjit të Posaçëm të Apelit<sup>203</sup>.

**12.6** Në lidhje me mospërputhjen e çmimit të apartamentit, deklaruar 25,000 \$ në DIPP-në e vitit 2003 dhe në kontratën e shitjes të vitit 2004, pasqyruar në shumën 23,000 \$, subjekti në përgjigje të pyetësorin nr. 2 përmend një kontratë sipërmarrjeje, të cilën nuk rezulton ta ketë depozituar pranë Komisionit. Diferenca ndërmjet çmimeve i referohet një uljeje prej 2,000 \$ nga shoqëria ndërtuese, meqenëse u ra dakord që disa materiale do të bliheshin nga vetë subjekti, por ky fakt nuk është përmendur në kontratën e shitjes së vitit 2004, apo në ndonjë marrëveshje tjetër dypalëshe të asaj kohe.

**12.6.1** Në kushtet kur çmimi i dakordësuar prej 2,000 \$ më pak në kontratën e shitblerjes, ka ndodhur pikërisht sepse subjekti do t’i blinte vetë disa materiale, por ajo nuk ka dhënë informacion se sa kanë qenë këto shpenzime, Komisioni vlerëson që shpenzimet shpesh të subjektit kanë qenë të paktën të njëjta me ato që do të kryente firma ndërtuese, por asnjëherë më të ulëta<sup>204</sup>. Për këtë arsye, në analizën financiare, vlera e shpenzuar për këtë apartament është konsideruar 25,000 \$, sikurse është deklaruar nga subjekti në DDPD-në e vitit 2003.

### **Analiza për blerjen e apartamentit me sip. 80.82 m<sup>2</sup> në vitin 2004, në shumën 25,000 \$**

**12.7** Për të verifikuar mundësinë e subjektit për ta blerë këtë apartament në datën 11.2.2004, janë verifikuar të ardhurat nga puna të subjektit dhe bashkëshortit, si dhe të ardhurat nga qiratë, si dy burimet e deklaruara nga subjekti për blerjen e kësaj pasurie. Këto burime të ardhurash, deri në datën 11.2.2004, janë shumë më pak se vlera e paguar e apartamentit. Për më tepër, subjekti nuk ka deklaruar si burim përdorimin e ndonjë shume *cash* të mbartur nga viti 2003 ose 2004, sikurse ka deklaruar në të njëjtat vite, për blerjen e pasurisë apartament 1+1, me sip. 75 m<sup>2</sup>, Lagjia Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës, trajtuar në çështjen nr. 3 të vendimit.

**12.8** Në përfundim të hetimit administrativ subjektit të rivlerësimit bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016 iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit, për sa duket se:

*i) Konstatohet mospërputhje për vitin e përfitimit të këtij apartamenti, deklaruar në DIPP-në e vitit 2003, ndërkohë që në pyetësorin nr. 2 subjekti deklaroi se shtëpia është blerë në vitin 2004.*

<sup>200</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>201</sup> Shihni vendimet e gjykatës, bashkëngjitur përgjigjes së gjykatës.

<sup>202</sup> Çështja penale nr. \*\*\*, e dorëzuar në datën 26.4.2022, me të pandehur A. D. etj.

<sup>203</sup> Vendimi i Kolegjit nr. 41, datë 31.10.2022, për subjektin E. K.; vendimi i Kolegjit nr. 8/2022, për subjektin E. H.

<sup>204</sup> Marrja përsipër e blerjes së disa materialeve ndodh normalisht për të rritur cilësinë e tyre, veprim i cili ka një kosto e cila të paktën është e njëjtë me atë të firmës ndërtuese, ose zakonisht, më e lartë.

ii) Subjekti i rivlerësimit nuk ka shpjeguar bindshëm dhe shoqëruar me dokumentacion justifikues mospërputhjen e vlerës së apartamentit, deklaruar 25,000 \$ në DIPP-në e vitit 2003, me vlerën 23,000 \$, të pasqyruar në kontratën e shitjes të vitit 2004.

iii) Subjekti nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për investimin për këtë pasuri në vlerën 25,000 \$, në datën 11.2.2004.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**12.9** Subjekti i rivlerësimit në prapësime dhe gjatë seancës dëgjimore ka shpjeguar se mospërputhja vjen si pasojë e pasaktësisë së saj, duke qenë se kjo pasuri është blerë në shkurt të vitit 2004, ndërkohë që deklarimi i kësaj pasurie është bërë gabimisht në DIPP-në e vitit 2003.

**12.9.1** Në lidhje me mospërputhjen në vlerën e apartamentit, subjekti, ashtu si edhe në pyetësin nr. 2, deklaroi se kontrata e sipërmarrjes me shoqërinë ndërtimore u lidh për çmimin 25,000 \$, por meqë subjekti kishte rënë dakord me shoqërinë që pllakat do t'i blinin vetë, u bë ulja 2,000 \$, marrëveshje kjo e pashkruar.

**12.9.2** Për shpenzimet e mobilimit, subjekti ka shpjeguar se përveç pllakave me çmimin 80,000 lekë, kanë shpenzuar 50,000 lekë për aneksin. Pajisje të tjera janë marrë nga shtëpia e vjetër.

**12.9.3** Referuar analizës financiare për blerjen e apartamentit me sip. 80.82 m<sup>2</sup> në shkurt të vitit 2004, subjekti ka pasur gjendjen *cash* mjaftueshme nga viti 2003, e cila është përdorur për blerjen e këtij apartamenti. *Kjo gjendje cash është zëvendësuar gjatë vitit për shkak të të ardhurave të larta të përfituara nga puna e bashkëshortit në klinikën e tij. Mundësia financiare e imja dhe e bashkëshortit reflektohet në analizën financiare të vitit 2004, e cila rezultoi me balancë pozitive.*

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**12.10** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime të mjaftueshme.

**12.10.1** Në lidhje me pasaktësinë në deklarim të vitit të blerjes së apartamentit, Komisioni i merr për bazë shpjegimet e subjektit se deklarimi ka ardhur nga pasaktësia në deklarim nga data e blerjes me datën e plotësimit të deklaratës periodike.

**12.10.2** Në lidhje me vlerën e apartamentit, të deklaruar në DIPP-në e vitit 2003 me vlerë 25,000 \$, ndërsa në kontratën e shitjes pasqyrohej vlera 23,000 \$, subjekti nuk ka shpjeguar bindshëm uljen e shumës prej 2,000 \$ nga totali i 25,000 \$. Subjekti nuk depozitoi kontratën fillestare të sipërmarrjes, si dhe ndonjë marrëveshje me shoqërinë ndërtuese për uljen e çmimit total për shpenzimet e bëra nga vetë subjekti. Në këto kushte, pretendimi i subjektit mbetet deklarativ dhe i pambështetur në prova dhe, për këtë qëllim, Komisioni vendosi të përfshijë në analizën financiare si vlerë blerjeje 25,000 \$.

**12.11** Komisioni në përfundim vlerëson se:

i) Subjekti ka bërë deklarim të pasaktë të vlerës së apartamentit me sip. 80.82 m<sup>2</sup>, duke u gjendur në kushtet shkronjës “a” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.

ii) Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për pagesën e apartamentit në datën 11.2.2004 (*shihni analizën financiare për vitin 2004, në çështjen 27 të këtij vendimi*).

### **PERSONI I LIDHUR ME SUBJEKTIN, BASHKËSHORTI A. P.**

**13. Blerë automjeti tip “Audi A6” tek shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k., me kontratë qiraje financiare datë 15.4.2016<sup>205</sup>, me çmimin 49,500 euro, ku janë paguar 21,000 euro, me pjesë takuese 100%. Burimi**

<sup>205</sup> Kontratë qiraje financiare nr. \*\*\*\*, datë 15.4.2016.

i krijimit: shuma 21,000 euro, e cila ka si burim të ardhurat e përfituara nga shitja e automjetit tip “Toyota Rav4” në datën 11.4.2016, me nr. \*\*\*, dhe pjesa tjetër financuar nga qiraja financiare.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**13.1** Nga hetimi administrativ rezulton se në datën 15.4.2016<sup>206</sup> është lidhur kontrata e qirasë financiare mes “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe bashkëshortit A. P. për blerjen e automjetit tip “Audi A6” të vitit 2016 me çmimin 49,500 euro, ku është bërë parapagimi i çmimit të blerjes 21,000 euro.

**13.1.1** Konfirmohet pagesa e shumës 21,000 euro në datën 15.4.2016 nga Raiffeisen Bank, nga bashkëshorti A. P., në llogari të “\*\*\*\*”, ndërkohë nga kjo e fundit konfirmohet se vlera e mbetur për t’u paguar nga bashkëshorti është 26,047.41 euro.

### **Analiza e burimit të krijimit të kësaj pasurie**

**13.2** Në DIPP-në e vitit 2013, subjekti ka deklaruar blerjen e automjetit tip “Toyota Rav4”, me vlerë 35,000 euro, por jo burimin e krijimit. Në DIPP-në e vitit 2016, subjekti ka deklaruar të ardhura nga shitja e këtij automjeti me çmimin 21,000 euro.

**13.2.1** DPSHTRR-ja<sup>207</sup> konfirmon automjetin tip “Toyota Rav4”, me targë \*\*\*, të vitit 2013, në pronësi të shtetasit A. P., i cili me kontratën e datës 11.4.2016<sup>208</sup> ia shet shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. me çmimin 21,000 euro.

**13.2.2** Nga dokumentacioni rezulton se shtetasi A. P. e kishte blerë më parë këtë automjet me kontratën e datës 3.10.2013 nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.a., me çmimin 35,000 euro, e provuar me mandatpagesën nga Alpha Bank, datë 7.10.2013.

**13.2.3** Si burim i krijimit të automjetit “Toyota Rav4”, me targë \*\*\* (i padeklaruar në DIPP-në e vitit 2013), përgjatë hetimit subjekti ka deklaruar të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat, pagat e saj, qiratë dhe shitjen e automjetit tip “Toyota Rav4”, me targë \*\*\*, me çmimin 18,000 euro.

**13.2.4** Komisioni ka hetuar gjithashtu për ndonjë situatë konflikti interesi dhe, për këtë qëllim, ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>209</sup>, ku rezultoi se shtetasi Xh. Sh. (administrator i shoqërisë) dhe shoqëria “\*\*\*\*” sh.a. kanë pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate, por që janë gjykuar nga gjyqtarë të tjerë<sup>210</sup>.

**13.3** Komisioni ka analizuar burimin e krijimit të shumës 35,000 euro me të cilin u ble automjeti tip “Toyota” në datën 3.10.2013, nga ku rezultojnë: (a) 18,000 euro nga shitja e automjetit tip “Toyota” me targë \*\*\*; (b) të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat; (c) paga e subjektit; (ç) qiratë.

**13.3.1** Nga analiza financiare ka rezultuar se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur mundësi të paguajnë shumën 35,000 euro me burimet e deklaruara nga subjekti (shihni analizën financiare për vitin 2013), ndërsa vlera 21,000 euro, që sapo ka hyrë në llogarinë e subjektit, është transferuar menjëherë tek shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. për pagesën e çmimit.

**13.3.2** Me rishikimin e analizës financiare të vitit 2013, për të cilin janë marrë parasysh disa pretendime të subjektit<sup>211</sup>, subjekti ka rezultuar me balancë pozitive. Kjo vjen për shkak të pakësimit të gjendjes *cash*, e cila është përdorur për blerjen e automjetit, konsideruar në analizën financiare të rishikuar.

<sup>206</sup> Kontratë qiraje financiare nr. \*\*\*, datë 15.4.2016, depozituar nga subjekti bashkë me deklaratën *Vetting*.

<sup>207</sup> Përgjigjja e DPSHTRR-së nr. \*\*\* prot., datë 30.1.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>208</sup> Kontrata e shitjes nr. \*\*\* rep., nr. \*\*\* kol., datë 11.4.2016.

<sup>209</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>210</sup> Shihni vendimet bashkëngjitur përgjigjes së Gjykatës.

<sup>211</sup> Shihni analizën financiare për vitin 2013, në çështjen 27 të këtij vendimi.

**13.4** Në përfundim, Komisioni arrin në konkluzionin se subjekti ka deklaruar saktë e në përputhje me ligjin, si dhe ka burime të ligjshme për të blerë këtë automjet.

**14. Të ardhura nga shitja e apartamentit me sip. 61.3 m<sup>2</sup>, 1+1, në shumën 4,113,230 lekë,** me kontratën e datës 4.4.2008<sup>212</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, ap. \*\*\*, k. \*\*\*, si dhe të ardhura nga shitja e apartamentit me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, 1+1, në shumën 3,326,400 lekë, me kontratën e datës 3.7.2008<sup>213</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, ap. \*\*\*, k. \*\*\*. Burimi i krijimit i të dy apartamenteve është trashëgimia nga babai S. P..

**14.1** Në DIPP-në e vitit 2008, subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë deklaruar përfitimin e dy apartamenteve të lartpërmendura. Po kështu, në DIPP-në e vitit 2008, subjekti dhe bashkëshorti nuk kanë deklaruar shitjen e apartamentit me sip. 61.3 m<sup>2</sup>, ndërsa kanë deklaruar shitjen e apartamentit me sip. 49.5 m<sup>2</sup><sup>214</sup>.

**14.2** Komisioni ka administruar nga noteri E. K.<sup>215</sup> kontratën e sipërmarrjes datë 24.1.2004<sup>216</sup> lidhur mes shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe palës pronare të truallit S. P., ku ndër të tjera rezulton se shtetasi A. P. përfiton edhe apartament me sip. 55 m<sup>2</sup> dhe një tjetër me sip. 68 m<sup>2</sup>.

**14.2.1** Me kontratën e shkëmbimit datë 29.2.2008<sup>217</sup>, e lidhur ndërmjet palës shkëmbyese, pronarëve të truallit 1200 m<sup>2</sup>, shtetasit S. P. (i përfaqësuar me prokurë nga fëmijët A. P. dhe N. P.), me vendndodhje në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës dhe palës pronare të apartamenteve, shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., rezulton se në pronësi të shtetasit S. P. ndër të tjera kalojnë disa apartamente<sup>218</sup>.

**14.3** ASHK<sup>219</sup> ka depozituar kontratën e sipërmarrjes datë 11.4.2006<sup>220</sup>, të lidhur ndërmjet shtetasit A. P. si sipërmarrës dhe porosites R. L. për apartamentin me sip. 68 m<sup>2</sup> me vlerë 34,000 euro, i cili paguhet *cash* me këstin e parë prej 32,000 euro jashtë zyrës noteriale në momentin e nënshkrimit të kontratës dhe këstin e dytë 2,000 euro me lidhjen e kontratës së shitblerjes. U pagua shuma 3,964,000 lekë, që sipas kursit të këmbimit valutor i korrespondon këstit të parë prej 32,000 euro.

**14.4** Komisioni ka verifikuar DIPP-në e vitit 2006, ku subjekti deklaron: “*Shitur një ap. 1+1, 68 m<sup>2</sup>, në \*\*\*, Durrës, në bazë të kontratës së sipërmarrjes të ndërtimit nr. \*\*\*, datë 11.4.2006, me vlerën 32,000 euro*”.

**14.5** ASHK Durrës<sup>221</sup> konfirmon pasurinë e llojit apartament me sip. 61.3 m<sup>2</sup> (nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*), e cila ka qenë në pronësi të shtetasit S. P. dhe më pas është tjetërsuar me kontratë shitjeje tek shtetasi R. L., ndërsa pasuria e llojit apartament me sip. 49.5 m<sup>2</sup> (nr. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, z. k. \*\*\*) ka qenë në pronësi të shtetasit S. P. dhe më pas është tjetërsuar me kontratë shitjeje tek shtetasi M. H..

**14.5.1** Për apartamentin me sip. 61.3 m<sup>2</sup> subjekti ka depozituar kontratën e shitblerjes datë 4.4.2008, me shitës shtetasin S. P. (përfaqësuar me prokurë nga shtetasit A. P. e N. P.), me blerës shtetasin R. L., me çmimin 67,100 lekë/m<sup>2</sup> ose 4,113,230 lekë, ndërsa për apartamentin me sip. 49.5 m<sup>2</sup> subjekti ka depozituar kontratën e shitblerjes datë 3.7.2008, ku shtetasi S. P. (përfaqësuar

<sup>212</sup> Kontrata e shitjes nr. \*\*\*, datë 4.4.2008, me nr. pasurie \*\*\*, z. k. \*\*\*.

<sup>213</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 3.7.2008, depozituar me deklaratën *Vetting* pasuria nr. \*\*\*, z. k. \*\*\*.

<sup>214</sup> Shitur një banesë 1+1 në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, sipas kontratës së shitblerjes nr. \*\*\*, datë 3.7.2008, në vlerën 3,326,400 lekë. Pjesa takuese: 100%.

<sup>215</sup> Përgjigjja e noteres E. K., datë 11.12.2023.

<sup>216</sup> Kontrata e sipërmarrjes, aneks nr. \*\*\*, datë 24.1.2004.

<sup>217</sup> Kontrata e shkëmbimit nr. \*\*\*, datë 29.2.2008.

<sup>218</sup> Apartamenti nr. \*\*\*, me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, k. \*\*\*, shk. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, apartamenti nr. \*\*\*, me sip. 61.3 m<sup>2</sup>, k. \*\*\*, shk. \*\*\*, nr. pasurie \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, apartamenti nr. \*\*\*, me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, me nr. pasurie \*\*\*, në k. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*, apartamenti nr. \*\*\*, me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, me nr. pasurie \*\*\*, në k. \*\*\*, shk. \*\*\*, vol. \*\*\*, fq. \*\*\*.

<sup>219</sup> Përgjigjja e ASHK-së nr. \*\*\*, datë 11.10.2023.

<sup>220</sup> Kontrata e sipërmarrjes nr. \*\*\*, datë 11.4.2006.

<sup>221</sup> Përgjigjja e ASHK-së nr. \*\*\*, datë 11.10.2023.

me prokurë nga shtetasit A. P. e N. P.) ia shet shtetasit M. H. me çmimin 67,200 lekë/m<sup>2</sup> ose 3,326,400 lekë, likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**14.6** Komisioni me pyetësin nr. 2 i ka kërkuar subjektit të shpjegojë mosdeklarimin e shitjes së apartamentit 61.3 m<sup>2</sup> në DIPP-në e vitit 2008, e cila ka shpjeguar: *“Kontrata e vitit 2008 nuk është deklaruar, sepse shuma 32,000 euro është marrë me kontratën e vitit 2006, kur apartamenti ishte i paregjistruar (deklaruar në DIPP-në e vitit 2006). Kur u regjistrua, u bë edhe kontrata përfundimtare. Shuma 4,113,230 lekë është konvertim i shumës 32,000 euro për efekt regjistrimi. Ky apartament është përfituar me kontratën e sipërmarrjes së vjehrrit me shoqërinë “\*\*\*” sh.p.k.”.*

**14.6.1** Subjekti ka depozituar si dokument provues kontratën e sipërmarrjes datë 11.4.2006<sup>222</sup>, me sipërmarrës shtetasin A. P. dhe porositës shtetasin R. L. për ndërtimin e një apartamenti sip. 68 m<sup>2</sup>, me vlerë 34,000 euro, i cili paguhet *cash* me këstin e parë prej 32,000 euro jashtë zyrës noteriale në momentin e nënshkrimit të kontratës dhe këstin e dytë 2,000 euro me lidhjen e kontratës së shitblerjes. U pagua shuma 3,964,000 lekë, që i korrespondon këstit të parë.

**14.7** Komisioni ka administruar nga noterja A. H. edhe dy kontratat si vijon:

i) Kontratën e shitblerjes së datës 7.10.2008<sup>223</sup>, me shitës shtetasin S. P., përfaqësuar me prokurë nga dy fëmijët e tij A. P. dhe N. P. për shitjen e pasurisë apartament me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, me nr. pasurie \*\*\*, në z. k. \*\*\*, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, shitur shtetases V. Sh. me çmimin 3,326,400 lekë, paguar jashtë zyrës noteriale.

ii) Kontratën e shitblerjes së datës 7.10.2008<sup>224</sup>, me shitës shtetasin S. P., përfaqësuar me prokurë nga dy fëmijët e tij A. P. dhe N. P. për shitjen e pasurisë apartament me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, me nr. pasurie \*\*\*, në z. k. \*\*\*, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, Durrës, shitur shtetases V. P. me çmimin 3,326,400 lekë, paguar jashtë zyrës noteriale.

**14.7.1** Për këto dy apartamente, Komisioni me pyetësin nr. 3 i kërkoj subjektit të shpjegojë nëse nga shitja e tyre shumat janë përfituar nga bashkëshorti i saj A. P. dhe motra e tij, e nëse po, cili ishte destinacioni i këtyre shumave, duke i provuar me dokumentacion ligjor. Subjekti ka shpjeguar: *“Bashkëshorti im nuk ka përfituar të ardhura nga shitja e dy apartamenteve, shtetaseve V. Sh. dhe V. P., nga kontratat e shitjes datë 7.10.2008. Bashkëshorti im në dy godinat A dhe B, të ndërtuara nga shoqëria e ndërtimit “\*\*\*” sh.p.k., ka përfituar sipas kontratës së sipërmarrjes datë 24.1.2004, në marrëveshje me babain e tij S. P. dhe motrën N. P., pesë pasuri nga të cilat janë shitur dy apartamente banimi dhe shumat janë përfituar nga unë dhe bashkëshorti im, ndërsa tri pasuritë e tjera janë ende në pronësinë time...”.*

**14.7.2** Subjekti i rivlerësimit është pyetur nëse shumat e përfituara nga shitja i janë transferuar shtetasit S. P., si dhe të provojë me dokumentacion ligjor transferimin e këtyre shumave për llogari të tij. Subjekti ka shpjeguar: *“Shumat e përfituara nga kontratat e shitjes të datës 7.10.2008 nuk dimë që t'i jenë transferuar vjehrrit tim S. P., pasi bashkëshorti im si i autorizuar me prokurë të posaçme thjesht ka nënshkruar për shitjen e dy apartamenteve të sipërcituara, të cilat ishin pasuri të motrës së tij N. P. sipas kontratës së sipërmarrjes ankesë të sipërcituar”.*

**14.7.3** Subjekti ka depozituar si provë aneks-kontratën e sipërmarrjes datë 24.1.2004, kontratën e shkëmbimit datë 29.2.2008 dhe prokurën e posaçme datë 10.1.2004.

**14.7.4** Komisioni vëren se subjekti ka dhënë shpjegime të mjaftueshme në lidhje me shitjen e dy apartamenteve me sip. 49.5 m<sup>2</sup>, të cilat janë shitur me kontratën e datës 7.10.2008 dhe referuar

<sup>222</sup> Kontrata e sipërmarrjes nr. \*\*\*, datë 11.4.2006.

<sup>223</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 7.10.2008.

<sup>224</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 7.10.2008.



kontratës së shkëmbimit të datës 29.2.2008 janë përcaktuar si apartamente të vajzës së shtetasit S. P., N. P., e cila ka përfituar edhe të ardhurat përkatëse nga shitja e tyre.

**14.8** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi të subjektit të rivlerësimit me shtetasit R. L. dhe/ose M. H., duke administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>225</sup> dhe nga hetimi nuk rezultoi ndonjë situatë e tillë.

**14.9** Në lidhje me mospërputhjet në sipërfaqe, subjekti ka shpjeguar se kjo vjen për shkak të mospasqyrimin të sipërfaqeve të përbashkëta në kontratat e këmbimit dhe të shitjeve.

**14.9.1** Vlerat e përfituara nga shitja e dy apartamenteve janë përfshirë në analizën financiare të subjektit për vitet përkatëse si të ardhura të ligjshme, dhe konkretisht: (a) shuma prej 32,000 euro ~ 3,964,000 lekë, e përfituar në vitin 2006; (b) shuma 3,326,400 lekë, e përfituar në vitin 2008.

**14.10** Në përfundim, Komisioni nuk konstatoi problematika në lidhje me deklarin e këtyre apartamenteve, si dhe me burimin e krijimit të tyre.

**15. Dy pajisje dentare, në shumat 17,000 euro dhe 17,900 euro.** Kontratë shitjeje me kusht datë 24.4.2003, subjekti shitës “\*\*\*\*” nga punonjësi E. M.; kontratë shitjeje me kusht, datë 4.5.2006, subjekti shitës “\*\*\*\*” nga shitësi Z. Sh.. Burimi i krijimit: (a) nga të ardhurat e bashkëshortit; (b) qiratë.

**15.1** Në DIPP-në e vitit 2006, subjekti deklaroi: “Blerë pajisje dentare në shumën 17,900 euro në bazë të kontratës së shitjes datë 4.5.2006”.

**15.2** Subjekti, bashkë me deklaratën *Vetting*, ka depozituar dokumentacion të shitjes dhe blerjes së këtyre pajisjeve dentare<sup>226</sup>.

**15.3** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi dhe, për këtë qëllim, ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>227</sup>, ku rezultoi se për shoqëritë “\*\*\*\*” sh.p.k. dhe “\*\*\*\*” sh.p.k., shtetasit D. e E. M. dhe Z. Sh. nuk ka pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate. Nuk u konstatua konflikti i interesit.

### **Analiza e Komisionit mbi mundësinë financiare të krijimit të shumave 17,000 euro dhe 17,900 euro**

**15.4** Për të verifikuar mundësinë e subjektit për t’i paguar këto pajisje dentare, janë analizuar burimet e përdorura nga subjekti si vijon:

**15.4.1** Për pajisjen në vlerën 17,000 \$, blerë në vitin 2003: 10,000 euro janë paguar përkatësisht në datat 24.4.2003 dhe 4.5.2003, për të cilat bashkëshorti ka pasur mundësi pagese, me të ardhura nga puna e tij si dentist, pagat e subjektit dhe të ardhurat e përfituara nga shitja e një pajisjeje dentare në prill 2003<sup>228</sup>. Këto të fundit, të cilat janë përfituar vetëm 3 ditë para se shtetasi A. P. të kryente pagesën e parë prej 7,000 euro në datën 24.4.2003, janë konsideruar nga Komisioni si të ardhura të ligjshme të familjes dhe janë përfshirë në analizën financiare. Edhe për pagesën e shumës 3,000 euro në datën 4.5.2003 subjekti dhe bashkëshorti kanë pasur mundësi ta krijojnë këtë shumë me të ardhura të ligjshme.

**15.4.2** Sa i takon pagesës së këstit prej 7,000 euro, të paguar në datën 10.12.2003, subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë pasur të ardhura të mjaftueshme nga pagat e tyre, por jo nga qiratë, pasi

<sup>225</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës me nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit, bashkëngjitur edhe vendimi nr. \*\*\*, datë 5.9.2006, me paditës shtetasin M. H., gjykuar nga gjyqtari F. H.

<sup>226</sup> Shihni dokumentet në aneksin nr. \*\*\* të administruara në dosjen e ILDKPKI-së.

<sup>227</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës me nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>228</sup> Në datën 21.4.2003, bashkëshorti i subjektit ka shitur pajisje dentare në vlerën 900,000 lekë (të cilat ishin blerë nga “\*\*\*\*” sh.p.k. në datën 24.4.1996).

këto të ardhura nuk janë përfshirë në analizën financiare si të ardhura të ligjshme<sup>229</sup> (*shihni analizën financiare për vitin 2003 në çështjen 27 të relacionit*).

**15.5** Komisioni vëren se për pajisjen në vlerën 17,900 euro, blerë në vitin 2006, subjekti nuk ka pasur mundësi pagese. Ajo është paguar me këste mujore, të cilat janë 1,500 x 7 muaj = 10,500 euro gjatë vitit 2006. Gjithashtu, edhe për vitin 2007, subjekti nuk ka pasur mundësi të paguajë shumën 7,400 euro, sikurse pasqyruar në analizën financiare të vitit 2007.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**15.6** Subjekti ka kundërshtuar analizën e Komisionit për vitin 2003, kur është blerë pajisja dentare prej 17,000 \$, duke paraqitur një analizë financiare, sipas së cilës ky vit rezulton me një balancë pozitive prej 1,271,813 lekësh. Kjo ka ardhur si rezultat i: (a) zhvendosjes së blerjes së dy apartamenteve në vitin 2005; (b) rritjes së të ardhurave të bashkëshortit nga klinika dentare; (c) rritjes së të ardhurave nga qiratë.

**15.7** Subjekti ka kundërshtuar edhe analizën financiare për vitet 2006 dhe 2007, kur është blerë pajisja dentare prej 17,900 euro, bazuar në përdorimin e gjendjes *cash* prej 50,000 \$, të cilën ajo e ka deklaruar dhe disponuar në fund të vitit 2003.

**15.8** Bazuar në pretendimet e subjektit, Komisioni ka rikonsideruar përllogaritjen e fitimit të bashkëshortit për vitin 2003, ndërsa për vitin 2006 ajo nuk ndryshon, pasi të ardhurat dhe fitimi janë dhënë nga DRT-ja Durrës (këto të ardhura janë trajtuar hollësisht në çështjen 17 të këtij vendimi).

**15.9** Qasja e Komisionit mbi blerjen e dy apartamenteve të pretenduara nga subjekti në vitin 2005 nuk ka ndryshuar (kjo blerje është trajtuar hollësisht në çështjen 3 të vendimit).

**15.10** Po ashtu nuk janë marrë në konsideratë vlerat e qirave të pretenduara nga subjekti si të përfituara deri në vitin 2003, të ardhura të cilat janë trajtuar hollësisht në çështjen 20 të këtij vendimi.

**15.11** Rezultati i rishikuar për vitet 2003, 2006 dhe 2007 është përsëri negativ, sikurse paraqitur në çështjen 27 të këtij vendimi e, për këtë arsye, konkluzioni i Komisionit për blerjen e dy pajisjeve në vitet përkatëse nuk ndryshon.

**16. Gjendje në bankë në shumën 30,000 euro**, me pjesë takuese 100%. Burimi i krijimit: (a) të ardhurat e bashkëshortit; (b) qiratë.

**16.1** Raiffeisen Bank<sup>230</sup> ka konfirmuar se gjendja e llogarisë bankare në euro e shtetasit A. P. në momentin e plotësimit dhe dorëzimit të deklaratës *Vetting* është 30,337 euro. Krijimi i kësaj shume e ka zanafillën në shumën 30,000 euro, e cila është depozituar nga subjekti në vitin 2009. Kjo shumë është investuar në bankë në depozitë me afat deri në vitin 2011, është tërhequr pjesërisht dhe, në fund të vitit 2013, gjendja e llogarisë ka qenë 10,000 euro. Në datën 28.12.2016, në këtë llogari bashkëshorti i subjektit ka depozituar *cash* shumën 20,000 euro.

**16.2** Lidhur me mundësinë financiare të subjektit për të krijuar këtë shumë, Komisioni ka kryer analizën financiare, sipas së cilës subjekti ka rezultuar se nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta krijuar shumën e depozituar gjatë vitit 2016.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**16.3** Subjekti e ka kundërshtuar këtë analizë, duke kërkuar: (a) rritjen e të ardhurave të bashkëshortit; (b) pakësimin e gjendjes *cash* dhe përdorimin e një pjese të saj për shtimin e këtyre

<sup>229</sup> Trajtuar hollësisht në çështjen 20 të këtij relacioni.

<sup>230</sup> Me shkresën \*\*\* prot., datë 24.2.2021.

likuiditeteve në bankë. Sipas subjektit, rezultati i kësaj analize përmirësohet me një pamundësi financiare të papërfillshme.

**16.4** Komisioni vërejtë se gjatë vitit 2016 subjekti ka pakësuar sasinë e gjendjes *cash*, i cili ka pasur burim të ligjshëm<sup>231</sup>, duke rritur likuiditetin në banka në vlerën 20,000 euro. Për rrjedhojë, kjo depozitë është krijuar me burim të ligjshëm. Duke konsideruar pakësimin e gjendjes *cash* të mbartur nga viti 2009, pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare, rezultati është bërë pozitiv (sikurse trajtuar në çështjen 27 të vendimit).

**Komisioni ka analizuar burimet e të ardhurave të deklaruara nga subjekti si burim për blerjen e pasurive të saj, si vijon:**

**16.5** Meqenëse subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë deklaruar se për blerjen e pasurive të tyre kanë përdorur si burime të ardhurat e tyre dhe të ardhura nga qiratë e dyqaneve, Komisioni i ka analizuar këto burime në mënyrë të përbashkët, të cilat janë trajtuar në vijim.

**16.6** Sa i takon të ardhurave të subjektit nga puna e saj, Komisioni është bazuar në vërtetimet e punësimit të subjektit si gjuqtare, nga të cilat ka rezultuar se ka pasur të ardhura në një shumë totale prej 17,883,983 lekësh, për periudhën 16.4.1993 – 31.12.2016.

**17. Të ardhura nga bashkëshorti nga puna si mjek stomatolog privat në Durrës, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, me adresë dytësore rruga “Drenica”, në vlerën 26,500,000 lekë, për periudhën 1994 – 2016**

**17.1** Subjekti në deklaratat periodike ka deklaruar të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat si mjek stomatolog.

**17.2** Qendra Kombëtare e Biznesit (në vijim QKB)<sup>232</sup> konfirmon regjistrimin e shtetasit A. P. si person fizik “stomatolog” me NUIS \*\*\* në datën 1.1.2003. Regjistrimi si person fizik është bërë me vendimin e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës të datës 14.9.1994.

**17.3** Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve (në vijim DPT)<sup>233</sup> informon se shtetasi A. P. rezultoi i regjistruar si administrator/aplikant/pronari person fizik (në vijim PF) në subjektin “A. P.”, me NIPT \*\*\*. Bashkëlidhur kësaj shkresë ka të dhëna për fitimin e viteve 2005 – 2006 dhe 2014 – 2020, gjithashtu edhe pagesat për sigurimet shoqërore dhe TAP-in.

**17.4** Bashkia Durrës ka konfirmuar<sup>234</sup> pagesën e taksave vendore për periudhën 2003 – 2013, si dhe dokumente të tjera shoqëruese<sup>235</sup> për PF A. P..

**17.5** Të ardhurat e ligjshme të PF A. P. – Bazuar në informacionin e përfituar nga dokumentacioni i mësipërm, duke kombinuar të dhënat e marra nga DRT Durrës dhe Bashkia Durrës, është përlogaritur fitimi për ato vite që mungojnë dhe konkretisht:

**17.5.1** Për vitet 2005 – 2006, 2008 – 2009 dhe 2014 – 2016, ka të dhëna për qarkullimin dhe fitimin neto të PF; fitimi neto është përfshirë në analizën financiare të këtyre viteve përkatëse.

---

<sup>231</sup> Shihni trajtimin e gjendjes *cash* në çështjen 10 të vendimit.

<sup>232</sup> Përgjigjja e QKB-së nr. \*\*\* prot., datë 12.2.2021.

<sup>233</sup> Përgjigjja e DPT-së nr. \*\*\* prot., datë 12.2.2021.

<sup>234</sup> Shihni shkresën nr. \*\*\* prot., datë 30.10.2017, Bashkia Durrës, e administruar në dosjen e ILDKPKI-së, aneksi nr. \*\*\*.

<sup>235</sup> Për vitet 2003 – 2006 janë përcjellë disa dokumente, të cilat tregojnë kryesisht pagesa të taksave vendore. Ndërsa nga viti 2007 e deri në vitin 2013, në dosjen e Bashkisë Durrës ndodhet një set i plotë, i cili për çdo vit përmban dokumentet: kërkesë e PF për pajisje me certifikatë regjistrimi; deklaratë parashikuese e qarkullimit vjetor për vitin ushtrimor; vlerësim xhiroje i parashikuar për vitet 2010 – 2011; akt kontrolli nga Departamenti i Taksave të Bashkisë Durrës për vitin 2010 dhe ku është vendosur që, sa i takon taksave të biznesit të vogël, PF të qëndrojë në nivelin ekzistues; ndjekje e biznesit sipas viteve për shlyerjen e detyrimeve, nga e cila rezultoi se PF ka paguar të gjitha detyrimet ndër vite pa vonesë dhe nuk ka asnjë detyrim të papaguar.

**17.5.2** Për vitet 1994 – 2003, DRT Durrës ka informuar për qarkullimin, por jo për fitimin e PF, i cili është përlllogaritur nga Komisioni. Ky qarkullim është konsideruar për përlllogaritjen e fitimit në të PF A. P..

**17.5.3** Për vitet 2010 – 2013 (përfshirë), DRT-ja Durrës informon se qarkullimi dhe fitimi është 0 (zero), por në fakt PF ka deklaruar dhe paguar tatimet dhe taksat pranë Bashkisë Durrës. Bazuar në deklaratimet e bashkëshortit të subjektit pranë bashkisë, është konsideruar qarkullimi për këto vite dhe konkretisht: për vitin 2010 xhiroja e parashikuar është 2,000,000 lekë, për vitin 2011 xhiroja e parashikuar është 1,820,000 lekë, për vitin 2011 xhiroja e realizuar është 1,386,181 lekë dhe për vitin 2013 xhiroja e parashikuar është 1,350,000 lekë.

**17.5.4** Për të përlllogaritur fitimin neto gjatë viteve në të cilat ka informacion vetëm mbi qarkullimin, sikurse analizuar më sipër, Komisioni është bazuar në të dhënat zyrtare të këtij biznesi, të përcjella nga DRT Durrës. Sikurse pasqyruar edhe në kolonën e parafundit të tabelës së trajtuar në çështjen 17.9.1. të vendimit (më poshtë), PF A. P. ka rezultuar me një normë fitimi, e cila varion nga 23% minimalja deri në 92% maksimalja, për vitet kur kemi të dhëna të plota mbi qarkullimin dhe fitimin. Nga këto të dhëna është përlllogaritur norma mesatare e fitimit, e cila rezulton të jetë 63%.

**17.5.5** Për një gjykim sa më objektiv në aplikimin e një norme fitimi, e cila do t'i përafrohej asaj reale, Komisioni u mbështet në raste të ngjashme<sup>236</sup>, ku është përdorur informacioni i përcjellë nga Urdhri i Stomatologut mbi marzhin e fitimit, në fushën e dentistrisë. Sipas këtij institucioni, marzhet e fitimit janë të përcaktuara në bazë të specialitetit të kryer nga çdo dentist<sup>237</sup>. Këto marzhe shërbejnë si tregues për çdo rast të të ardhurave të një dentisti.

**17.5.6** Paralelisht, u pyet subjekti se çfarë shërbimesh ofron bashkëshorti i saj, duke i ndarë ato sipas specialiteteve të dentistrisë, e cila në përgjigje të pyetësorit nr. 4 deklaroi: *“...Aktiviteti i tij përfshin pa përjashtim të gjitha fushat e dentistrisë, por me fokus kryesor në kirurgjinë implantare dhe ortopedi (proteza dentare, ura porcelani, zirkoni, estetike etj.)”*

**17.5.7** Nisur nga deklarimi i mësipërm dhe duke përdorur marzhet e fitimit sipas Urdhrit të Stomatologut, për shtetasin A. P. është përlllogaritur një normë fitimi mesatare prej 63%<sup>238</sup>.

**17.5.8** Në këto kushte, Komisioni vlerëson të përdorë normën mesatare të fitimit mesatar prej 63% edhe për ato vite kur ka të dhëna vetëm mbi qarkullimin vjetor, pasi ky marzh u verifikua edhe nga norma reale e fitimit për disa vite të personit fizik “A. P.”, por edhe duke përdorur si tregues të dhënat nga Urdhri i Stomatologut. Për më tepër, pavarësisht luhatjeve të mëdha që mund të ketë pasur marzhi i fitimit, si dhe shtrirja e gjatë në kohë e ushtrimit të aktivitetit, nga 1994 e deri në fund të vitit 2016 si periudhë rivlerësimi, duket se aplikimi i masës 63% përafrohet me shumën totale të të ardhurave të përfituara, të deklaruara nga ana e bashkëshortit të subjektit në deklaratën *Vetting*.

**17.5.9** Gjithashtu, në shkresën e DRT-së Durrës mungojnë të dhënat për vitin 2007, vit kur deklaratimet kryheshin në Bashki, por në informacionin e kësaj të fundit gjenden bashkëlidhur dokumentet: (i) deklarata parashikuese e qarkullimit vjetor (për vitin ushtrimor 2007), plotësuar në datën 26.2.2007, sipas së cilës qarkullimi vjetor i parashikuar në lekë për vitin 2007 do të jetë 4,000,000 lekë<sup>239</sup>; (ii) deklarata parashikuese e qarkullimit vjetor (për vitin ushtrimor 2008),

<sup>236</sup> Shihni vendimin nr. 471, datë 3.11.2021, të Komisionit, të formës së prerë, paragrafi 29.2.1, faqe 18.

<sup>237</sup> Urdhri i Stomatologut ka paraqitur opinion, duke konfirmuar marzhe të ndryshme fitimi në varësi të llojit të specialitetit, si më poshtë vijon: - specialiteti i terapisë (mjekim i kariesit), me marzh fitimi 70-80%; - specialiteti i ortodontisë (drejtimi i dhëmbëve te fëmijët), me marzh fitimi 60-70%; - specialiteti i ortodontisë (shërbimi kryesor, ku dentisti bën volumin më të madh të punës, vënieve ose zëvendësimit të dhëmbëve), me marzh fitimi 40-50%; - specialiteti i kirurgjisë, 70-80%.

<sup>238</sup> Duke konsideruar që 80% të punimeve e zë ortopedia dhe kirurgjia dhe 20% terapi, janë kryer përlllogaritjet në bazë të të cilave rezulton një marzh mesatar i ponderuar fitimi prej 63%.

<sup>239</sup> Shihni dokumentin e administruar në aneksin nr. \*\*\*, faqe 1302, administruar në dosjen e ILDKPKI-së.

plotësuar në datën 25.2.2008, sipas së cilës qarkullimi faktik për vitin 2007 ka qenë 300,000 lekë<sup>240</sup>. Pavarësisht se diferenca në këto dy deklarime është shumë e madhe dhe se qarkullimi ndër vite (paraardhëse dhe pasardhëse të vitit 2007) është në milionë lekë dhe jo në qindra-mijëra lekë, për shkak se në deklaratën e vitit 2007 bëhet fjalë për qarkullim të parashikuar, ndërsa në deklaratën e vitit 2008 për qarkullim të realizuar, Komisioni ka marrë në konsideratë si vlerë të qarkullimit atë të deklaruar si faktikë, pra 300,000 lekë.

**17.6** Bazuar në përllogaritjet e mësipërme, ka rezultuar se të ardhurat neto/fitimi i PF A. P. nga ushtrimi i profesionit të dentistit, për periudhën mars 1994 – 31.12.2016, janë në vlerën **24,305,897 lekë**. Kjo shumë është përfshirë në analizën financiare si e ardhur e ligjshme, sipas viteve përkatëse.

**17.7** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit për konstatimet e mëposhtme:

- i) *Ka mospërputhje deklarimi të vlerës së të ardhurave nga aktiviteti i bashkëshortit të deklaruar në deklaratën Vetting, në shumën 26,500,000 lekë, me vlerën e llogaritur nga Komisioni në shumën 24,305,897 lekë.*
- ii) *Subjekti i rivlerësimit ka bërë deklarime të pasakta në deklaratat periodike të vlerave të përfituara nga aktiviteti i bashkëshortit.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**17.8** Subjekti i rivlerësimit në prapësime dhe gjatë seancës dëgjimore ka kundërshtuar aplikimin e një marzhi fitimi prej 63% dhe ka kërkuar që Komisioni të njohë dhe aplikojë si më poshtë vijon:

- ✓ Për vitet 1994 – 2007 të aplikohet një marzh fitimi 85%, bazuar tek informacioni i Urdhrit të Stomatologut<sup>241</sup>, kështu që të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij private për periudhën 1994 deri në fund të vitit 2007 janë në vlerën 17,236,943 lekë.
- ✓ Për vitet 2008 – 2016, bazuar përsëri në shkresën e Urdhrit të Stomatologut<sup>242</sup>, të aplikohet një marzh fitimi prej 70%.
- ✓ Ka kërkuar korigjimin e qarkullimit të PF për vitin 2007 nga 300 mijë në 3 milionë lekë, duke pretenduar se ai ka qenë një lapsus<sup>243</sup>. Nga përllogaritjet e kryera prej subjektit rezultoi se të ardhurat e bashkëshortit nga klinika dentare janë në vlerën 30,060,798 lekë.
- ✓ Gjithashtu, subjekti ka kërkuar që të përfshihet paga e bashkëshortit si i vetëpunësuar në PF A. P., sikurse është përcjellë nga ISSH-ja për periudhën 2012 – 31.12.2016, në vlerën totale 1,178,541 lekë. Subjekti e bazon këtë pretendim në faktin që paga e bashkëshortit të saj është e përfshirë si shpenzim në deklaratat e PF mbi qarkullimin dhe fitimin. Pra, është zbritur nga fitimi i tij, kështu që ajo duhet të përfshihet në analizën financiare të viteve të lartpërmendura.

<sup>240</sup> Shihni dokumentin e administruar në aneksin nr. \*\*\* faqe 1298, administruar në dosjen e ILDKPKI-së.

<sup>241</sup> Shihni shkresën kthim përgjigjeje nr. \*\*\*, datë 11.7.2024, nga Urdhri i Stomatologut, e cila jep këtë informacion: “...për vitet 1994 – 2007, informaliteti ka qenë shumë i lartë dhe kontrolli mbi cilësinë ka qenë i ulët, ndaj dhe marzhi i fitimit ka qenë më i lartë. Mund të vlerësohet 75-85% marzh, që ndryshon në varësi të specialiteteve që kryhen në klinikë dhe nëse ambienti është në pronësi të dentistit”.

<sup>242</sup> “...për vitet 2007 – 2016, duke pasur parasysh që informaliteti ishte më i vogël dhe cilësia e standardit tashmë ishte në rritje, mund të flasim për një marzh fitimi rreth 50%-70%, i cili varion në varësi të specialiteteve të kryera në klinikë dhe pronësisë së ambienteve”.

<sup>243</sup> Në çështjen 24 të parashtrimeve të saj, subjekti argumenton se: “Sikurse edhe vetë Komisioni e ka konstatuar qarkullimin për vitin 2007, nuk mund të ishte kurrsesi 300,000 lekë. Ai ka qenë një lapsus në shkrim (deklaratat janë me shkrim dore) dhe është vendosur një 0 më pak. Pra, qarkullimi i klinikës dentare atë vit ka qenë 3,000,000 lekë, sikurse ai i parashikuari dhe i përafërt me vitet e tjera dhe jo 300,000 lekë”.

## Vlerësimi i çështjes nga Komisioni

**17.9** Duke marrë në konsideratë provat e paraqitura nga subjekti, deklaratimet e saj gjatë hetimit administrativ, si dhe pretendimet në lidhje me të ardhurat e bashkëshortit si dentist, Komisioni çmon që:

- ✓ Për periudhën 1994 – 2004 të aplikojë një marzh fitimi prej 85%, duke marrë në konsideratë faktin që: (i) bashkëshorti kryen volumin më të madh në punës në kirurgji<sup>244</sup>, e cila ka marzhet e fitimit maksimal; (ii) ai e ushtron aktivitetin në klinikën e cila është në pronësi të tij.
- ✓ Për vitet 2005 dhe 2006 ka të dhëna të përcjella nga DRT Durrës, kështu që nuk është nevoja të kryhen përllogaritje për këto vite.
- ✓ Për vitin 2007 të marrë parasysh pretendimin e subjektit dhe të konsiderojë si qarkullim vjetor vlerën prej 3 milionë lekësh, meqenëse kjo vlerë është në sintoni edhe me vlerat e deklaruara të të gjitha viteve para-dhe pasardhëse, si dhe është deklaruar në DIPP-në e vitit 2007, në vlerën 3 milionë lekë. Sa i takon marzhit të fitimit për këtë vit, Komisioni çmon të konsiderojë marzhin mesatar të fitimit për vitet paraardhëse 2005 – 2006, për të cilat ka të dhëna nga DRT Durrës, pasi ai logjikisht është më i përafërt me realitetin sesa një marzh i mesatarizuar për të gjithë dentistët në Republikën e Shqipërisë, sikurse informuar nga Urdhri i Stomatologut.
- ✓ Për vitet 2008 dhe 2009 ka të dhëna nga DRT Durrës, kështu që nuk është nevoja të kryhen përllogaritje për këto vite.
- ✓ Për vitet 2010 dhe 2011 çmohet të përdoret një marzh fitimi sa mesatarja e një periudhë 5-vjeçare<sup>245</sup>, 2012 – 2016, për të cilën ka informacion nga DRT Durrës dhe/ose subjekti ka paraqitur bilance të PF<sup>246</sup>. Ky marzh mesatar në masën 81% është më përfaqësues se ai i dhënë nga Urdhri i Stomatologut, pasi bazohet në të ardhurat e bashkëshortit, sikurse janë përcjellë nga Dega e Tatimeve Durrës, çka i bën ato më të përafërta me të ardhurat reale të përfituara gjatë dy viteve paraardhëse.

**17.9.1** Bazuar në sa më sipër, Komisioni ka ripërllogaritur fitimin neto për PF A. P., sikurse është paraqitur në mënyrë të përmblodhur në tabelën më poshtë. Sipas këtyre përllogaritjeve, shuma e të ardhurave të PF A. P. për periudhën 1994 – 31.12.2016 rezulton 30,062,238 lekë<sup>247</sup>, e cila është përfshirë në analizën financiare përfundimtare sipas viteve.

Viti i deklarimit	Të ardhurat sipas deklaratimeve të subjektit në DIPP-të vjetore	Qarkullimi sipas DRT Durrës (në lek)	Fitimi sipas DRT Durrës (në lek)	Norma e fitimit % *e konsideruar	Fitimi i përllogaritur nga Komisioni (në lek)
1994		<i>Nuk ka deklarim</i>		85%*	-
1995		128,450			109,183
1996		190,600			162,010
1997		100,000			85,000
1998		1,000,000			850,000
1999		520,000			442,000
2000		1,200,000			1,020,000
2001		1,250,000			1,062,500
2002		1,875,000			1,593,750
2003	260,000 lekë/muaj	2,250,000			1,912,500

<sup>244</sup> Shihni përgjigjen e pyetjes 4 tek pyetësori nr. 4.

<sup>245</sup> Periudha 5-vjeçare me të dhëna të pandërprera është e mjaftueshme për të krijuar një seri statistikore, e cila mund të bëhet përfaqësuese për periudha të tjera kufitare/të afërta, ku mungon informacioni.

<sup>246</sup> Bashkëlidhur parashtrimeve subjekti ka depozituar faqe nga bilancet viteve 2012, 2013 dhe 2016, në të cilat evidentohen të dhëna mbi qarkullimin dhe fitimin e PF.

<sup>247</sup> Shuma e të dhënave në kolonën 4 dhe 6.

2004	2,000,000 lekë	5,000,000			4,250,000
2005	<i>Nuk ka deklaruar</i>	2,500,000	2,300,000	92%	
2006	32,000 euro	4,000,000	900,000	23%	
2007	3,000,000 lekë/vit	3,000,000		57%	1,717,500
2008	2,500,000 lekë/vit	3,039,500	1,215,053	40%	
2009	3,000,000 lekë/vit	3,111,000	1,147,344	37%	
2010	500,000 lekë	2,000,000		81%	1,621,380
2011	500,000 lekë	1,820,000		81%	1,475,456
2012	1,151,555 lekë neto	1,386,181		83%	1,151,555
2013	1,174,875 lekë neto	1,350,000		71%	1,174,875
2014	1,627,000 lekë neto	1,914,624	1,627,019	85%	
2015	1,609,327 lekë/vit neto	1,801,065	1,609,327	89%	
2016	2,635,786 lekë	3,440,000	2,635,786	77%	
	<b>Total</b>	<b>38,980,923</b>	<b>11,434,529</b>		<b>18,627,709</b>

**17.9.2** Sa i takon përfshirjes së pagës së bashkëshortit si i vetëpunësuar, Komisioni vëren se tek PF paga e treguar në të dhënat e ISSH-së është për efekt pensioni. Nga të dhënat e deklarimeve vjetore të PF A. P. të përcjella nga DRT Durrës nuk mund të dallohet nëse tek zëri shpenzime janë të përfshira edhe pagat e bashkëshortit të subjektit. E njëjta gjë vlen edhe për ato vite ku subjekti ka paraqitur bilance të reduktuara. Për më tepër, nga lëvizjet e llogarive bankare nuk ka rezultuar kalim page për shtetasin A. P. nga PF, çka përbën një indicie që nga PF të mos jetë zbritur paga si shpenzim. Për këto arsye, paga e përcjellë nga DRSSH Durrës nuk mund të përfshihet si e ardhur shtesë, përtej fitimit të PF A. P..

**18. Të ardhura nga shitja e automjetit tip “Mercedes-Benz 140”, me targë \*\*\*, në shumën 5,000 euro, me kontratën e shitjes datë 2.12.2009<sup>248</sup>, me burim krijimi: (a) nga blerja e automjetit me kontratën e datës 15.3.2004<sup>249</sup>, blerë me çmimin 250,000 lekë; (b) të ardhurat e bashkëshortit; (c) qiratë.**

### Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni

**18.1** Automjeti tip “Mercedes-Benz”, me targë \*\*\*, ka pasur si burim të ardhurat nga shitja e automjetit me targë \*\*\*, ndërsa automjeti me targë \*\*\* ka si burim të ardhurat nga shitja e automjetit me targë \*\*\*.

**18.2** Në DIPP-në e vitit 2004, subjekti ka deklaruar blerjen e këtij automjeti me targë \*\*\*, vit prodhimi 1994, në vlerën 250,000 lekë, ndërsa në DIPP-në e vitit 2009 subjekti ka deklaruar shitjen e këtij automjeti në vlerën 5,000 euro.

**18.3** DPSHTRR-ja<sup>250</sup> konfirmon automjetin tip “Mercedes-Benz”, të regjistruar fillimisht në emër të shtetasit A. P., përfituar nga kontrata e datës 15.3.2004<sup>251</sup>, me shitës shtetasin E. K., në çmimin 250,000 lekë. Shtetasi E. K. e kishte blerë këtë automjet në shtetin italian sipas deklaratës së shitjes atje, datë 12.11.2003, me çmimin 4,000 euro ose 541,360 lekë<sup>252</sup> dhe sipas dokumentit doganor të datës 14.12.2008 ka paguar taksën doganore në vlerën 291,411 lekë dhe në total automjeti ka kushtuar 832,771 lekë.

<sup>248</sup> Kontratë shitjeje nr. \*\*\*, datë 2.12.2009.

<sup>249</sup> Kontratë e datës 15.3.2004, nr. \*\*\*.

<sup>250</sup> DPSHTRR-ja me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 18.10.2023.

<sup>251</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 15.3.2004.

<sup>252</sup> Sipas kursit ditor 135.34 lekë = 1 euro, referuar dokumentit doganor.

**18.4** Konstatohet që pas 4 muajsh shitësi ia ka shitur këtë automjet me humbje 582,771 lekë shtetasit A. P., ku dukshëm çmimi 250,000 lekë, i pasqyruar në kontratë, nuk është çmimi real me të cilin është blerë ky automjet.

**18.5** Me kontratën e datës 2.12.2009<sup>253</sup> shtetasi A. P. ia shet këtë automjet shtetasit A. L. me çmimin 5,000 euro, likuiduar mes palëve jashtë zyrës noteriale. Edhe në rastin e shitjes konstatohet shitja e automjetit nga shtetasi A. P. pas 5 vitesh përdorimi, me vlerë më të lartë, rreth 3,000 euro më shumë sesa është blerë ky automjet.

**18.6** Komisioni me pyetësorin nr. 2 ka kërkuar nga subjekti që në lidhje me automjetin tip “Mercedes-Benz”, me targë \*\*\*, blerë në vitin 2004 në vlerën 250,000 lekë, të shpjegojë shitjen e tij në vitin 2009 në çmimin 5,000 euro, me më shumë se dyfishin e vlerës pas 6 vitesh përdorimi. Subjekti ka shpjeguar se “*Automjetit Mercedes-Benz i bëmë shërbime dhe e shitëm në një vlerë më të madhe, 5,000 euro*”, por nuk ka përmendur asnjë vlerë të shpenzuar për këto shërbime.

**18.7** Komisioni vëren se blerja e automjetit shumë herë më lirë se çmimi që vetë shitësi e kishte blerë përpara 4 muajsh, pra nga shuma 832,771 lekë që shitësi kishte paguar për këtë automjet, ia shet shtetasit A. P. pas 4 muajsh me çmimin 250,000 lekë, është veprim financiar i pajustificuar.

**18.7.1** Nisur nga këto rrethana, Komisioni, bazuar edhe në praktikën e mëparshme të tij<sup>254</sup>, ka marrë në konsideratë faktin që çmimi real me të cilin është blerë automjeti, t’i llogaritet subjektit të paktën në vlerën 832,771 lekë dhe jo 250,000 lekë. Për të konkluduar, në analizën financiare të subjektit, në blerjen e vitit 2004 është përfshirë si pasuri vlera 832,771 lekë dhe, në shitje, në vitin 2009, përfshihet si e ardhur çmimi 5,000 euro.

**18.8** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi e për këtë qëllim ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>255</sup>, ku rezultoi se shtetasi E. K. nuk ka pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate, ndërsa shtetasi A. L. ka pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate, por që janë gjykuar nga gjyqtarë të tjerë<sup>256</sup>.

**18.9** Komisioni vëren se sa i takon mundësisë financiare të subjektit dhe bashkëshortit të saj për ta blerë këtë automjet në shumën 832,771 lekë, ka rezultuar se ata nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme.

**18.10** Subjekti ka kundërshtuar analizën financiare, duke pretenduar se çmimi i shitjes duhet të jetë ai i kontratës, pra 250,000 lekë, dhe ai i shitjes 5,000 euro. Subjekti pretendon se edhe në rast se vlera e automjetit të blerë do të konsiderohej 832,771 lekë, edhe për shkak të riparimeve që i janë bërë atij, përsëri ajo dhe bashkëshorti do të kishin mundësi financiare për ta blerë atë në mars të vitit 2004, pasi ata kanë pasur gjendje *cash* të mbartur nga viti 2003, që e kanë përdorur për blerjen e këtij automjeti.

**18.11** Me rishikimin e disa elementeve në analizën financiare përfundimtare për vitin 2004, pas rikryerjes së saj, ka rezultuar se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për blerjen e këtij automjeti, për shkak të një balance pozitive prej 529,117 lekësh, sikurse është pasqyruar në analizën financiare të vitit 2004, në çështjen 27 të vendimit.

**19. Të ardhura nga shitja e automjetit tip “Toyota Rav4”, me targë \*\*\*, në shumën 18,000 euro, me kontratën nr. \*\*\*, datë 20.9.2013<sup>257</sup>.** Burimi i krijimit: blerja e automjetit me kontratë

<sup>253</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 2.12.2009.

<sup>254</sup> Vendimet e Komisionit nr. 663, datë 23.5.2023, të subjektit D. C.; nr. 648, datë 19.4.2023, të subjektit S. N.; nr. 617, datë 27.1.2023, të subjektit A. P., të cilët kanë marrë formë të prerë pa u ankimuar.

<sup>255</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

<sup>256</sup> Vendimet nr. \*\*\*, datë 5.6.1995, me paditës shtetasin A. L., gjykuar nga gjyqtari Sh. R.; nr. \*\*\*, datë 30.11.2011, me kërkesë shtetasin A. L., gjykuar nga gjyqtari Sh. R.

<sup>257</sup> Kontrata nr. \*\*\*, datë 20.9.2013.



datë 4.8.2009, me çmimin 25,000 euro, nga ku janë paguar 8,656 euro dhe pjesa tjetër me kontratë qiraje financiare nga Credins Bank.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**19.1** Në DIPP-në e vitit 2009, subjekti ka deklaruar blerjen e automjetit tip “Toyota Rav4”, me kredi bankare në vlerën 8,657 euro. Nuk është deklaruar burimi i krijimit, ndërsa në DIPP-në e vitit 2013 subjekti deklaroi shitjen e këtij automjeti në shumën 18,000 euro.

**19.2** Nga dokumentacioni i depozituar prej subjektit, bashkë me deklaratën *Vetting*, rezulton se në datën 4.8.2009 është lidhur kontrata e shitjes me shoqërinë “Auto Union 4x4” sh.p.k., blerësin Credins Bank dhe porositësin A. P. për automjetin tip “Toyota Rav4” të vitit 2009, me çmimin 25,000 euro.

**19.2.1** Nga dokumenti “Ofertë paraprake” i datës 3.8.2019 i Credins Bank rezulton se shtetasit A. P. i ofrohet automjeti tip “Toyota Rav4” me çmimin 25,000 euro, ku duhet të parapaguhet vlera 7,500 euro, e cila bashkë me komisione është në totalin 8,656 euro me nënshkrimin e kontratës dhe shuma e financimit është 17,500 euro.

**19.2.2** Me mandatin e datës 4.8.2009 të Credins Bank, shtetasi A. P. ka derdhur shumën 8,657 euro, me përshkrimin “Derdh për *leasing*”. Në datën 27.6.2012<sup>258</sup> është lidhur kontrata me shitës Credins Bank dhe blerës shtetasin A. P. dhe qiramarrës financiar po këtë shtetas për blerjen e automjetit “Toyota Rav4”, me targë \*\*\*, me çmimin 1 euro.

**19.2.3** Credins Bank me vërtetimin e datës 28.6.2012 konfirmon se shtetasi A. P. i ka mbyllur të gjitha detyrimet financiare për automjetin nga “Toyota Leasing”.

**19.3** DPSHTRR-ja<sup>259</sup> konfirmon se automjeti tip “Toyota Rav4”, me targë \*\*\* (ish-targë \*\*\*), i vitit 2009, ka qenë i regjistruar në emër të shtetasit A. P. dhe më pas ia ka shitur me kontratën e datës 20.9.2013<sup>260</sup> shtetasit A. P. në çmimin 18,000 euro.

**19.4** Komisioni me pyetësorin nr. 2 kërkoi nga subjekti të shpjegojë mosdeklarimin e burimit të krijimit të automjetit “Toyota Rav4”, me targë \*\*\*, në DIPP-në e vitit 2009. Subjekti ka shpjeguar se mosdeklarimi i burimit ka ndodhur nga pakujdesia. Burim krijimi janë të ardhurat e bashkëshortit nga aktiviteti privat, paga e saj, qiratë dhe një pjesë me kredi bankare (financim për blerje automjeti).

**19.5** Komisioni ka hetuar edhe për ndonjë situatë konflikti interesi dhe për këtë qëllim ka administruar përgjigjen e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës<sup>261</sup>, ku rezultoi se shoqëria “Auto Union 4x4” sh.p.k. dhe shtetasi A. P. nuk kanë pasur procese gjyqësore pranë kësaj gjykate. Nuk u konstatua konflikti i interesit.

### **Analiza e burimit të shumës 8,657 euro, paguar nga bashkëshorti i subjektit**

**19.6** Për të verifikuar mundësinë e bashkëshortit të subjektit për të parapaguar shumën 8,657 euro, në datën 4.8.2009, si kusht paraprak për përfitimin e kredisë *leasing* janë analizuar të ardhurat nga data 1 janar deri më 4.8.2009.

**19.7** Nga kjo analizë ka rezultuar se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer këtë pagesë.

**19.8** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën

<sup>258</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 27.6.2012.

<sup>259</sup> Përgjigjja e DPSHTRR-së me nr. \*\*\* prot., datë 19.2.2021.

<sup>260</sup> Kontrata e shitblerjes nr. \*\*\*, datë 20.9.2013.

<sup>261</sup> Përgjigjja e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Durrës nr. \*\*\* prot., datë 26.4.2023, drejtuar Komisionit.

e rezultateve të hetimit, pasi: *Subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të kryer pagesën e një pjese të automjetit në datën 4.8.2009, për shkak të një balance negative prej 585,253 lekësh.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**19.9** Subjekti në prapësimet e saj dhe gjatë seancës dëgjimore ka kundërshtuar konstatimin e Komisionit, ndërkohë që për pagesën e shumës 8,657 euro ajo deklaroi se është përdorur shuma monetare prej 8,000 euro, të marra nga shitja e garazhit me sip. 22 m<sup>2</sup> në të njëjtën periudhë, sikurse trajtuar më lart.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**19.10** Komisioni vëren se *së pari* se shuma 8,000 euro nga shitja e garazhit është përfituar në datën 11.8.2009, ndërkohë që pagesa e automjetit është kryer në datën 4.8.2009 ose 7 ditë përpara.

*Së dyti*, subjekti ka deklaruar se shumën 8,000 euro e ka përdorur për të krijuar depozitën 30,000 euro, e cila është derdhur në Raiffeisen Bank, në datën 29.9.2009, nga bashkëshorti i saj.

**19.11** Për këtë arsye, shuma 8,000 euro, e përfituar nga shitja e garazhit si pjesë e shumës totale 122,123 euro, ishte konsideruar si e ardhur në analizën financiare për depozitën, duke bërë që pamundësia financiare e subjektit për të paguar një pjesë të automjetit të mbetet e pandryshuar.

### **20. Të ardhura nga kontratat e qirasë së lokaleve në pronësi të deklaruar për periudhën 2003 – 2016, në vlerën 18,000,000 lekë**

**20.1** Subjekti në deklaratën *Vetting* ka deklaruar: *“Të gjitha kontratat e cituara janë me periudhë qiraje njëvjeçare dhe palët kanë rënë dakord që qiramarrësi të paguajë tatimin e qirasë, si dhe detyrimet e tjera tatimore”*.

### **Hetimi administrativ i kryer nga Komisioni**

**20.2** Subjekti në deklaratat periodike ka deklaruar shumat e përfituara nga objektet e dhëna me qira<sup>262</sup>.

**20.3** Komisioni me pyetësin nr. 2 ka kërkuar nga subjekti që për të ardhurat e deklaruara, përfituar nga qiraja për periudhën 2003 – 2016, në shumën 18,000,000 lekë, deklaruar në deklaratën *Vetting*, të depozitojë kontratat/marrëveshjet e qirasë, mandatpagesa/mandatarkëtime, lëvizje llogarie, që provojnë marrjen e qirasë nga bashkëshorti i saj, të specifikohet nëse çmimi në kontrata është bruto apo neto, dokumente që provojnë pagesën e tatimit në burim të shumës së qirasë etj. Ndërkohë që subjekti i rivlerësimit ka shpjeguar se nuk i disponon kontratat para vitit 2003.

**20.3.1** Në lidhje me pagesat e tatimit në burim, pasi u kërkuar nga Komisioni, DRT Durrës<sup>263</sup> informoi se nuk figurojnë pagesa për tatim qiraje nga shtetasi A. P., si dhe nuk figuron asnjë pagesë për llogari të këtij individ, ndërsa lidhur me tatimpaguesit me të cilët ka kontratë qiraje Komisioni, duhet të vërehet në dispozicion emrin e tatimpaguesit dhe NIPT-in, në mënyrë që DRT Durrës të japë informacion për pagesën e tatimit mbi qiranë.

---

<sup>262</sup> Në vitin 2003 ka përfituar 600 \$/muaj + 400 \$/muaj; në vitin 2004 ka përfituar 840,000 lekë/vit; në vitet 2005 dhe 2006 nuk ka ndryshim nga deklarimi i mëparshëm; në vitin 2007 ka përfituar 500 euro/muaj + 30,000 lekë/muaj + 500 euro/muaj + 30,000 lekë/muaj; në vitin 2008 ka përfituar 500 euro/muaj + 30,000 lekë/muaj; në vitin 2009 ka përfituar 9,000 euro/vit + 360,000 lekë/vit; në vitin 2010 ka përfituar 9,000 euro/vit + 360,000 lekë/vit; në vitin 2011 ka përfituar 6,000 euro/vit + 360,000 lekë/vit; në vitin 2012 ka përfituar 360,000 lekë/vit + 6,000 euro/vit + 1,200 euro/vit + 700 euro/7muaj; në vitin 2013 ka përfituar 360,000 lekë/vit + 6,000 euro/vit + 1,200 euro/vit + 1,200 euro/vit; në vitin 2014 ka përfituar 360,000 lekë/vit + 6,000 euro/vit + 1,200 euro/vit + 1200 euro/vit; në vitin 2015 ka përfituar 360,000 lekë/vit + 9,600 euro/vit + 1,200 euro/vit + 1,200 euro/vit + 1,800 euro/vit; në vitin 2016 ka përfituar në total 17,000 euro.

<sup>263</sup> DRT Durrës me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 23.11.2023, drejtuar Komisionit.

**20.4** Subjekti, bashkë me pyetësoin nr. 2, ka depozituar 43 kontrata qiraje, duke nisur nga kontrata e parë në datën 10.4.2003 dhe deri tek kontrata e datës 22.4.2016, që bashkëshorti i subjektit ka lidhur ndër vite me qiramarrës të ndryshëm, ku kanë përfituar vlerat e qirave të deklaruara nga subjekti si vlera neto<sup>264</sup>.

**20.4.1** Komisioni konstatoi se kontratat e qirasë të lidhura ndërmjet shtetasit A. P. dhe palëve të treta nuk ishin bërë me persona fizikë (në vijim PF) apo edhe juridikë, ku të ishte i pasqyruar dhe NIPT-i përkatës, por me qiramarrës individë.

**20.4.2** Pasi Komisioni konstatoi se kontratat e qirasë nuk kishin të pasqyruar NIPT-in në to, ndërkohë që pasuritë e dhëna me qira ishin njësi tregtare, bëri kërkime në faqen zyrtare [www.qkb.gov.al](http://www.qkb.gov.al), ku mundi të identifikonte NIPT-et e disa subjekteve tregtare, të referuara në cilësinë e qiramarrësit në kontratat e qirasë të depozituara nga subjekti. Pasi siguroi këtë informacion, ia drejtoi atë DRT-së Durrës për t'u plotësuar me të dhënat që mund të kishte kjo e fundit në lidhje me pagimin e tatimeve nga këta persona të tretë në cilësinë e qiramarrësit.

**20.5** DRT Durrës<sup>265</sup> informoi se nga verifikimi do të jepet informacion për periudhën nga krijimi deri në datën 31.12.2014 (këto të dhëna deri në vitin 2014 janë jashtë sistemit C@ts). Informacioni nuk përcakton se për cilën kontratë është bërë pagesa. Të dhënat për vitet 2015 – 2016 do të jepen sipas verifikimit në sistemin C@ts dhe nga verifikimet rezultoi informacioni në lidhje me këto subjekte, të cilat janë pasqyruar në analizën financiare<sup>266</sup>.

**20.6** Komisioni, duke marrë për bazë 43 kontratat e qirasë të paraqitura nga subjekti dhe të administruara nga Komisioni gjatë hetimit administrativ, si dhe përgjigjen e dërguar nga DRT Durrës, vëren se bashkëshorti i subjektit të rivlerësimit, z. A. P., ka lidhur kontrata qiraje me individët e lartpërmendur, pa specifikuar nëse këta ishin persona fizik apo juridik, pasi në asnjë nga kontratat e lartpërmendura nuk është pasqyruar NIPT-i, në mënyrë që këta individë të identifikoheshin si subjekt tregtar.

### **Qasja e Komisionit mbi vlerësimin e të ardhurave nga qiratë**

**20.7** Në qasjen e tij në lidhje me të ardhurat nga qiratë, Komisioni është bazuar në ligjin e kohës dhe në praktikën e ndjekur nga Komisioni dhe Kolegji, në raste të ngjashme dhe konkretisht:

**20.7.1** Në lidhje me detyrimin e subjektit për pagesën e tatimit në burim mbi të ardhurat nga qiraja kur qiramarrësi është person fizik, në nenin 7 të ligjit nr. 7786, datë 27.1.1994 “Për tatimin mbi të ardhurat personale” përcaktohet se: (i) për vitet 1994 – 1998 *çdo individ/ndërmarrje që përfiton shërbime... edhe nga marrëveshje për shërbime individuale, mban tatimin për të ardhurat personale dhe e derdh atë në buxhetin e shtetit*; (ii) për periudhën 1998 e në vazhdim, me hyrjen në fuqi të ligjit nr. 8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat, i ndryshuar”, *në rastin e qiramarrjes së një pasurie të paluajtshme nga një tatimpagues që ushtron veprimtari ekonomike dhe qiradhënës individ, detyrimi për llogaritjen, mbajtjen dhe pagimin e tatimit mbi të ardhurat personale nga qiradhënësia, është e tatimpaguesit që ushtron veprimtari ekonomike*.

**20.7.2** Gjithashtu, Kolegji, në vendimin nr. 14, datë 15.6.2021, ka mbajtur qëndrimin si vijon: “Kur qiramarrësi ushtron veprimtari ekonomike dhe qiradhënësi është individ, detyrimi për llogaritjen dhe mbajtjen dhe pagimin e tatimit mbi të ardhurat personale nga qiradhënësia është e tatimpaguesit që ushtron veprimtari ekonomike, edhe sikur në kontratë të jetë parashikuar ndryshe. Të ardhurat nga qiratë konsiderohen të ligjshme, në rast se në kontratë është përcaktuar vlera e qirasë dhe ajo e tatimit dhe kur është provuar që qiradhënësi ka përfituar vlerën neto të qirasë dhe konkretisht: “Të mosprovuarit e pagesës së tatimit të mbajtur nga kjo shoqëri tregtare

<sup>264</sup> Shihni kontratat e qirasë në dosje.

<sup>265</sup> Përgjigjja e DRT-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 15.12.2023.

<sup>266</sup> Shihni të dhënat e subjekteve qiramarrëse në përgjigjen e DRT-së Durrës nr. \*\*\* prot., datë 23.11.2023.

*në llogarinë e buxhetit të shtetit... nuk sjell asnjë efekt në vlerësimin e ligjshmërisë së të ardhurave të krijuara nga subjekti i rivlerësimit me burim qiranë, për sa kohë e ardhura prej kësaj të fundit, e përfituar nga qiramarrësi, është zvogëluar me vlerën e detyrimit tatimor që përcakton ligji dhe për sa kohë pagimi i kësaj shume në buxhetin e shtetit nuk është detyrim i tij. Për më tepër që legjislacioni tatimor parashikon sanksione administrative për agjentët e mbajtjes së tatimit në rastet e llogaritjes dhe mbajtjes së tatimit, por mospagimit në llogarinë e buxhetit të shtetit<sup>267</sup>”.*

**20.7.3** Nga përmbajtja e ligjit mbi pagesën e tatimit në burim, si dhe nga interpretimi i tij, i bërë nga Kolegji në vendimin nr. 14, datë 15.6.2021, duket se në rastet kur subjekti i rivlerësimit ka provuar se ka plotësuar dy kushte në mënyrë kumulative: (i) ka lidhur kontratë me subjekte tregtare; (ii) ka provuar qartësisht se ai ka marrë vlerën neto të qirasë; atëherë të ardhurat e përfituara nga qiraja mund të konsiderohen të ligjshme, duke u marrë në konsideratë në analizën financiare.

**20.7.4** Nga një shqyrtim i hollësishëm i kontratave të paraqitura nga subjekti evidentohen disa karakteristika, të cilat janë mbajtur parasysh nga Komisioni në analizën e legjitimitetit të të ardhurave nga qiratë ndër vite.

**20.7.5** Të gjitha kontratat u takojnë ambienteve të biznesit dhe jo apartamenteve të banimit, pra pavarësisht se në kontrata nuk është përcaktuar statusi i qiramarrësit si person tregtar, ambientet janë lëshuar me qira për ushtrim të aktivitetit/eve tregtar/e.

**20.7.6** Në disa raste është evidentuar se gjatë kohës kur kontrata e qirasë ka qenë e lidhur me personin fizik, qiramarrësi si subjekt tregtar nuk ka qenë i regjistruar ose nuk figuron i tillë në sistemin e tatimeve dhe taksave. Në këto raste, subjekti tregtar i palicencuar nuk mund të gjenerojë të ardhura të ligjshme nga ushtrimi i biznesit të tij e, për rrjedhojë, nuk mbart detyrime dhe përgjegjësi ligjore për pagesën e tatimit në burim, pasi ai nuk ekziston. Për më tepër, nga përgjigjja e përcjellë nga DRT-ja Durrës asnjë nga këto subjekte/PF nuk ka rezultuar të ketë kryer asnjë pagesë për tatimin në burim, qoftë edhe më vonë, pas regjistrimit në zyrën e Tatim-Taksave, që lidhet me kontratat e qirave me shtetasin A. P.. Në këto raste, bashkëshorti i subjektit si qiradhënës nuk ka qenë në marrëdhënie mirëbesimi me subjektin tregtar, duke e ditur që ky i fundit nuk do të paguajë tatimin në burim, pavarësisht detyrimit të përcaktuar në kontratë.

**Për këto arsye, pavarësisht nëse vlera e kontratës është neto apo jo, Komisioni nuk i merr në konsideratë këto të ardhura si të ligjshme.**

**20.7.7** Në disa kontrata, midis shtetasit A. P. dhe palëve të treta, sidomos ato të cilat i takojnë objektit lokal me konstruksion druri me sip. 150 m<sup>2</sup> (apo 116.5 m<sup>2</sup>), ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, vërehet se njëri nga elementet e plotësuara është parapagimi i qirasë për të gjithë periudhën e kontratës, në datën e fillimit të qirasë ose të nënshkrimit të kontratës. Pavarësisht se në asnjë kontratë nuk citohet specifikisht vlera neto e qirasë dhe vlera e tatimit për t’u paguar, marrja si parapagesë e qirasë nga ana e bashkëshortit të subjektit rezulton të jetë vlera neto e qirasë, përderisa në momentin e parapagimit të qirasë vjetore pala qiramarrëse ka marrë dijani për detyrimin e saj për të paguar tatimin në burim, njoftim i cili është jo vetëm i shkruar në kushtet e kontratës<sup>268</sup>, por është edhe një detyrim, i cili rrjedh nga ligji i zbatueshëm për subjektet tregtare. Për këto arsye, në këto raste, vlerat e qirave të përfituara nga bashkëshorti i subjektit janë konsideruar si vlera neto të qirasë, pavarësisht mospërcaktimit të tyre shprehimisht në kontratat e qirasë.

**20.7.8** Në disa kontrata të tjera midis shtetasit A. P. dhe disa PF kemi konfirmim nga DRT Durrës për pagesën e tatimit në burim për qira, dhe nga përlllogaritja e tatimit/eve të paguara, duke aplikuar

<sup>267</sup> Shihni paragrafin 71 të vendimit të Kolegjit.

<sup>268</sup> Në kontrata parashikohet se detyrimi i pagimit të tatimit është i qiramarrësit.

masën 10% ose 15%<sup>269</sup> të tatimit në burim, ka rezultuar se pagesat i takojnë një vlerë neto qiraje, e cila përputhet me çmimin e kontratave të lidhura midis shtetasit A. P. dhe këtyre subjekteve tregtare. Pra, këto kontrata përbëjnë një provë tjetër, që çmimi i vendosur në kontratat e qirave midis shtetasit A. P. dhe subjekteve tregtare, pavarësisht se në to nuk përcaktohet në mënyrë eksplicite nëse vlera e qirasë është neto apo bruto, për këto kontrata vlera e qirasë/ve së shprehur në kontrata është vetëkuptuar si vlerë neto.

**20.7.9** Bazuar në arsyetimin e dy paragrafëve të mësipërm, por edhe në formatin se si janë hartuar të gjitha kontratat e qirave, të cilat janë në përgjithësi me akt noterial, deduktohet që qiratë e përcaktuara në kontrata përfaqësojnë vlerën neto të qirave. Për këto arsye, Komisioni ka vlerësuar t'i konsiderojë çmimet e përcaktuara në kontrata, si vlera neto, pavarësisht mospesifikimit të tyre në kontrata.

**20.8** Komisioni ka analizuar të ardhurat nga qiratë<sup>270</sup>, duke u bazuar në kontratat e qirasë, në të dhënat e marra nga QKB-ja, si dhe nga informacioni i DRT-së Durrës, ku ka rezultuar se:

i) Për subjektin “\*\*\*\*”, referuar kontratës së lidhur me shtetasin A. P. nga DRT Durrës, ku vlera e qirasë është në total 7,200 \$ neto, ky subjekt tregtar nuk figuron i regjistruar pranë saj dhe, si rrjedhojë, nuk provohet as përgjegjësia dhe pagesa e tatimit në burim nga qiraja dhe, për këto arsye, Komisioni nuk i merr në konsideratë këto të ardhura si të ligjshme.

ii) Vlerat e qirave të përfituara nga bashkëshorti i subjektit prej qiradhënësit A. P. janë konsideruar prej këtij të fundit si të ardhura të ligjshme në vlerën 3,350,000 lekë<sup>271</sup>, përderisa është provuar marrëdhënia e qirasë, përfitimi i shumave monetare prej kësaj marrëdhënieje gjatë periudhës kur personi fizik ka ushtruar aktivitet të ligjshëm.

iii) Për shtetasin P. M., i cili sipas kontratave të qirasë për një periudhë 41-mujore të ardhurat e realizuara prej tij janë në total në shumën 1,025,000 lekë<sup>272</sup>, nga informacioni i përcjellë nga DRT Durrës rezulton: (a) në periudhën e marrëdhënies së qirasë PF P. M. nuk ushtronte aktivitet të regjistruar në Tatime; (b) ky PF i palicencuar nuk mbart detyrime dhe përgjegjësi ligjore për pagesën e tatimit në burim, pasi PF nuk ekziston; (c) nuk është kryer asnjë pagesë për tatimin në burim; Për këto arsye, Komisioni nuk i merr në konsideratë të ardhurat nga kjo kontratë.

iv) Për shtetasin B. Y., Komisioni vendos t'i marrë në konsideratë të ardhurat në shumën 25,000 lekë/muaj, ku totali rezulton 300,000 lekë<sup>273</sup>.

v) Për shtetasin Sh. G., në kushtet kur: (a) në periudhën e marrëdhënies së qirasë PF Sh. G. nuk ushtronte aktivitet të regjistruar në Tatime; (b) ky person fizik i palicencuar nuk mbart detyrime dhe përgjegjësi ligjore për pagesën e tatimit në burim, pasi PF nuk ekziston; (c) nuk është kryer asnjë pagesë për tatimin në burim – Komisioni nuk i merr në konsideratë të ardhurat nga kjo kontratë, në total në shumën 3,000 euro.

vi) Për shtetasin A. M., të ardhurat e përfituara sipas kontratave të depozituara nga subjekti janë në totalin 11,000 euro<sup>274</sup>. Komisioni nuk i ka marrë në konsideratë të ardhurat për të gjithë periudhën e kontratës/ave, por konsideron si të ardhura të ligjshme qiratë e përfituara për periudhën

<sup>269</sup> Masa e tatimit është bërë 15% duke filluar nga data 1 janar e vitit 2015.

<sup>270</sup> Shihni me detaje në dosje rezultatet e hetimit për analizën e këtyre kontratave, bazuar në të dhënat e DRT-së Durrës për të ardhurat e përfituara nga qiraja, të cilat janë marrë në konsideratë dhe cilat jo.

<sup>271</sup> Mars 2004 = 190,000 lekë; viti 2005 = 240,000 lekë; viti 2006 = 240,000 lekë; viti 2007 = 360,000 lekë; viti 2008 = 360,000 lekë; viti 2009 = 360,000 lekë; viti 2010 = 360,000 lekë; viti 2011 = 360,000 lekë; viti 2012 = 360,000 lekë; viti 2013 = 360,000 lekë; viti 2014 = 360,000 lekë.

<sup>272</sup> Gusht 2004 = 125,000 lekë; viti 2005 = 300,000 lekë; viti 2006 = 300,000 lekë; viti 2007 = 300,000 lekë.

<sup>273</sup> Nga data 1.10.2004 qiraja = 75,000 lekë dhe deri më 30.9.2005 qiraja = 225,000 lekë.

<sup>274</sup> Periudha 1.9.2007 – 29.2.2008 = 3,000 euro; 1.3.2008 – 31.8.2008 = 3,000 euro; 1.9.2008 – 30.6.2009 = 5,000 euro.

15.1.2008 – 18.3.2009, kur PF është regjistruar dhe ka ushtruar aktivitet të ligjshëm, pra për 14.5 muaj, për të cilat vlera totale është 7,250 euro, të përfituara në vitin 2008<sup>275</sup>.

vii) Për shtetasin A. K., vlerat e qirave të përfituara nga bashkëshorti i subjektit do të konsiderohen si të ardhura të ligjshme në totalin 24,000 euro<sup>276</sup>.

viii) Për shtetasin E. K., qiratë e përfituara nga kjo kontratë në vlerën totale prej 1,200 euro do të konsiderohen si të ardhura të ligjshme për vitin 2012, derisa detyrimi për pagesën e tatimit ka qenë i PF dhe, për më tepër, është provuar pagesa e tatimit në burim për qiranë. Pagesa e tatimit korrespondon me shumën e qirasë prej 1,200 euro/vit<sup>277</sup>.

ix) Për shtetasin K. S., Komisioni vlerëson që të ardhurat nga kjo qira, në totalin 1,000 euro, të përfituara për periudhën 3.8.2012 – 31.5.2013<sup>278</sup> (kur PF ka qenë i regjistruar në zyrën e Tatimeve), të konsiderohet si burim i ligjshëm të ardhurash.

x) Për shtetasin T. Xh., Komisioni i merr në konsideratë të ardhurat nga qiraja 100 euro/muaj, 900 euro për vitin 2013 dhe 300 euro për vitin 2014, duke ndjekur të njëjtin arsyetim si në raste të ngjashme të trajtuara më sipër.

xi) Për shtetasin A. L., shumat e përfituara nga qiratë, 4,200 euro dhe 120,000 lekë, janë përfshirë si të ardhura të ligjshme në analizën financiare të viteve/periudhave përkatëse.

xii) Shtetasi K. S. nuk rezulton i regjistruar si subjekt tregtar, ndaj DRT Durrës konfirmon se nuk rezulton i regjistruar me aktivitet në emër të tij. Komisioni nuk i merr në konsideratë të ardhurat nga qiraja në shumën totale 3,000 euro për të dyja periudhat.

xiii) Për shtetasin E. I., Komisioni i merr në konsideratë të ardhurat nga qiraja 100 euro/muaj, në total 1,133 euro, për shkak të papërgjegjshmërisë së subjektit për pagesën e tatimeve të PF.

xiv) Për shtetasin J. M., meqenëse PF J. M. nuk ka qenë i regjistruar në zyrën e Tatimeve për periudhën e qirasë, të ardhurat nga kjo qira nuk mund të konsiderohen si të ardhura të ligjshme, ndaj Komisioni nuk i merr në konsideratë të ardhurat në shumën 800 euro/muaj x 3.5 muaj = 2,800 euro.

xv) Për shtetasin B. Xh., për të ardhurat e përfituara nga qiraja në shumat 3,600 euro dhe 40,000 lekë, Komisioni vlerëson që shumat e përcaktuara në kontratë janë neto dhe ato të përfshihen në analizën financiare si të ardhura të ligjshme për vitet përkatëse.

xvi) Për shtetasin A. B., Komisioni merr në konsideratë të ardhurat neto nga qiraja në shumën 800 euro/muaj, në total 8,800 euro, të përfituara gjatë vitit 2015.

xvii) Për shtetasin L. S., vlera neto e qirasë, në total në shumën 240,000 lekë, që rrjedh nga të dyja kontratat, nga të cilat 110,000 lekë për vitin 2015 dhe 120,000 lekë për vitin 2016, janë konsideruar si të ardhura të ligjshme nga Komisioni.

xviii) Për shtetasin M. P., vlera neto e qirasë, në total në shumën 360,000 lekë, është konsideruar si e ardhur e ligjshme nga Komisioni për vitin 2016.

xix) Për shtetasin F. T., Komisioni merr në konsideratë të ardhurat neto nga qiraja në shumën 800 euro, përfituar gjatë vitit 2016.

---

<sup>275</sup> Bazuar tek kontratat, qiraja është parapaguar në vitin 2008.

<sup>276</sup> Periudha 22.9.2009 – 31.12.2009 = 6,000 euro; 1.1.2009 – 31.12.2009 = 3,000 euro; 1.1.2011 – 30.6.2011 = 3,000 euro; 1.1.2012 – 31.12.2012 = 6,000 euro; 1.1.2013 – 31.12.2013 = 6,000 euro.

<sup>277</sup> Vlerës neto të qirasë prej 1,200 euro ~167,664 lekë sipas kursit të Bankës së Shqipërisë, 1 euro = 139,72 lekë, i takon një vlerë tatimi prej 10% ose 16,766 lekë, e cila është shumë e përafërt me atë të paguar nga PF E. K..

<sup>278</sup> Nga 3.8.2012 – 31.12.2008 janë 5 muaj x 100 euro/muaj = 500 euro. 1.1.2013 – 31.5.2013 janë 5 muaj x 100 euro/muaj = 500 euro.

xx) Për shtetasen F. H., vlera neto e qirasë, në total në shumën totale 5,600 euro, është konsideruar si e ardhur e ligjshme nga Komisioni për vitin 2016.

**20.9** Sa më sipër, të gjitha vlerat neto të qirave, të cilat janë trajtuar hollësisht në këtë çështje/kapitull, dhe të cilat janë konsideruar si të ardhura të ligjshme nga Komisioni, janë përfshirë në analizën financiare si burime të ligjshme për periudhat në të cilat këto qira janë përfituar (për më shumë hollësi referojuni analizës financiare në Excel). Ato janë paraqitur në mënyrë të përmbledhur në tabelën e mëposhtme, të ndara sipas viteve në të cilat ato janë përfituar.

Vitet	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Qiratë (në Lek) <sup>279</sup>	265,000	465,000	240,000	360,000	1,253,073	1,183,020	776,430	774,900	1,435,844	1,439,617	686,923	1,774,270	1,819,214	<b>12,473,291</b>

**20.10** Në deklaratën *Vetting*, subjekti ka deklaruar të ardhura nga qiratë në vlerën 18,000,000 lekë, ndërsa vlerat e qirave të konsideruara si të ligjshme janë përlogaritur nga Komisioni në vlerën totale 12,473,291 lekë.

**20.11** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit për konstatimin për sa duket se:

➤ *Subjekti i rivlerësimit dhe bashkëshorti i saj kanë përfituar të ardhura të ligjshme nga qiradhënia në shumën 12,473,291 lekë, e cila nuk përputhet me vlerën 18,000,000 lekë të pretenduar nga subjekti në deklaratën *Vetting*.*

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**20.12** Subjekti i rivlerësimit në prapësime dhe gjatë seancës dëgjimore, siç ka shpjeguar edhe vetë, Komisioni nuk i ka njohur asnjë të ardhur nga qiratë për periudhën 1995 – 2003, pasi ajo nuk ka provuar marrëdhëniet e qirasë. Subjekti vazhdon të shpjegojë se ata kanë përfituar të ardhura nga qiraja që në vitin 1995, por ka qenë e vështirë për të gjetur kontrata.

**20.12.1** Subjekti ka risjellë një kontratë qiraje me shtetasin P. M. të vitit 1995, si dhe një deklaratë noteriale, ku ai vetë deklaroi se ka pasur me qira njërin prej ambienteve shtesë të ndërtuara në banesën e shtetasit S. P., pranë \*\*\* në Durrës, për periudhën 1998 – 2007, me qira mujore 400 \$ (deri më 31.7.2003 dhe pastaj me tjetër vlerë) dhe se në atë kohë ai nuk ka qenë i regjistruar.

**20.12.2** Për shkak se subjekti nuk ka mundur të sigurojë kontrata të kohës dhe/ose informacion mbi tatimin në burim të paguar, ajo mori përsipër të bëjë pagesën e tatimit për të ardhurat nga qiratë dhe konkretisht: ka paguar tatimin në burim për një vlerë qiraje prej 50,400 \$ (ku 43,200 \$, përfituar nga qiradhënia e magazinës së vjehrrit nga 1995 – 2003 dhe 7,200 \$ nga shoqëria “\*\*\*\*”). Subjekti depozitoi si provë mandatin e pagesës së 10% për të ardhurat e përfituara për shumën e paguar në vlerën 465,746 lekë dhe vlerëson se ka provuar të ardhurat e ligjshme nga qiratë, pasi: (i) ka provuar marrëdhënien e qirasë duke e deklaruar në DPDFD-në e vitit 2003 dhe për çdo DIPP të çdo viti deklarues; (ii) ka paguar detyrimet tatimore, çka i bën këto të ardhura të ligjshme, ndaj kërkon nga Komisioni të përfshijë në analizë financiare vlerën 50,400 \$ për periudhën 1995 – 2003.

<sup>279</sup> Në rastet e qirave në euro është përdorur kursi i këmbimit të Bankës së Shqipërisë për datat 31 dhjetor të çdo viti përkatës.

**20.12.3** Subjekti ka referuar si praktika edhe vendime të Komisionit e Kolegjit në lidhje me pagimin e tatimit në burim me vonesë për të legjitimuar të ardhurat e pretenduara të përfituara nga subjekti dhe bashkëshorti i saj<sup>280</sup>.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**20.13** Komisioni vëren se subjekti i rivlerësimit nuk ka dhënë shpjegime të plota dhe bindëse. Për pretendimin e përfshirjes në analizë financiare të shumës 50,400 \$, me arsyen se janë realizuar nga qiradhëniet, subjekti, ashtu siç ka shpjeguar gjatë hetimit (që nuk gjente kontrata qiraje të ruajtura të asaj kohe), nuk arriti të provojë me dokumentacion ligjor, pra me kontrata ligjore të asaj periudhe, marrëdhënien e qirasë me qiramarrësit për periudhën 1995 – 2003. Pretendimet e subjektit se ajo këtë shumë e ka përfituar nga qiradhënia e objekteve të ndryshme, mbeten pretendim deklarativ dhe të pambështetur në prova.

**20.13.1** Gjithashtu, edhe pretendimi se pagimi i detyrimeve tatimore gjatë këtij procesi nga subjekti do të ligjëronte shumën e përfituar nga qiraja në vlerën 50,400 \$, nuk qëndron, pasi Komisioni çmon se tatimet e paguara gjatë procesit të rivlerësimit për të ardhurat e viteve 2006 – 2012 nuk e bindin trupin gjykues për ligjshmërinë e këtyre të ardhurave, pasi duket qartë se kjo pagesë është bërë për efekt të procesit të rivlerësimit. Në vijim të këtij argumenti, Komisioni mbështetet në praktikën e konsoliduar të Kolegjit<sup>281</sup>, i cili në vendime ka argumentuar: *“Kolegji vlerësoi të mos konsiderohen si të ligjshme të ardhurat e bashkëshortit të subjektit të rivlerësimit, me burim nga qiradhënia e lokalit të ndodhur në Përmet, për të cilat detyrimet tatimore rezultojnë se janë paguar nga subjekti i rivlerësimit dhe personi i lidhur gjatë dhe për qëllim të procesit të rivlerësimit”*.

**20.13.2** Komisioni në përfundim vlerëson se:

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

### **PERSONI I LIDHUR ME SUBJEKTIN, VAJZA A. P.**

**21. Automjet tip “KIA”, blerë në datën 7.10.2010, me çmimin 16,500 euro.** Pjesa takuese: 50%; Burimi i krijimit: 8,000 euro janë paguar nga të ardhurat e prindërve dhe pjesa tjetër nga i fejuari në atë kohë, bashkëshorti tashmë që nga data 5.1.2012, H. M., nga të ardhurat e tij dhe të prindërve.

**21.1** Në DIPP-në e vitit 2010, vajza e subjektit ka deklaruar blerjen e këtij automjeti në bashkëpronësi me bashkëshortin, me çmimin 16,500 euro, ku janë paguar 8,000 euro.

**21.2** Bashkë me deklaratën *Vetting*, subjekti ka depozituar mandatarkëtimin e lëshuar nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k., ku bashkëshorti H. M. ka derdhur shumën 16,000 euro në datën 7.10.2010, me përshkrimin “Pagesë për blerje automjeti \*\*\*\*”.

**21.3** DPSHTRR-ja<sup>282</sup> konfirmon automjetin tip “KIA”, me targë \*\*\*, të regjistruar në emër të së bijës A. P., e blerë nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. me faturën tatimore të shitjes nr. \*\*\*, datë 8.10.2010,

<sup>280</sup> Shihni vendimet e referuara nga subjekti: vendimet e Komisionit nr. 56, datë 1.8.2018 dhe nr. 311, datë 21.10.2020; vendimet e Kolegjit nr. 15, datë 18.6.2021, nr. 34, datë 21.9.2022 dhe nr. 4, datë 30.1.2024.

<sup>281</sup> Shihni vendimin e Kolegjit nr. 49, datë 20.12.2022, të subjektit M. A.

<sup>282</sup> DPSHTRR-ja me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 18.10.2023.



me çmimin 2,070,600 lekë (ose 14,979 euro<sup>283</sup>) sipas faturës tatimore nr. \*\*\*, lëshuar në emër të bashkëshortit të së bijës H. M. dhe së bijës A. P.<sup>284</sup>.

**21.4** Komisioni me pyetësorin nr. 2 ka kërkuar nga subjekti shpjegime në lidhje me mospërputhjen e çmimit të automjetit tip “KIA”, deklaruar nga vajza e saj A. P. në deklaratën *Vetting*, në vlerën 16,500 euro, ndërsa nga fatura e lëshuar prej shoqërisë “\*\*\*\*” sh.p.k., datë 8.10.2010, rezulton çmimi 2,070,600 lekë ose 14,979 euro<sup>285</sup>. Subjekti ka shpjeguar: “Disponoj faturën me vlerën 16,500 euro<sup>286</sup> që po e bashkëngjis, blerë tek “\*\*\*\*” sh.p.k., datë 7.10.2010. Deklaruar në DIPP dhe deklaratën *Vetting*”.

### **Analiza e burimit të krijimit të shumës 8,000 euro, dhuruar nga prindërit dhe 8,500 euro të paguara nga bashkëshorti**

**21.5** Automjeti është blerë në një kohë kur vajza e subjektit A. P. jetonte me prindërit e saj<sup>287</sup>. Nga ana tjetër, përveç deklaratimit “8,000 euro janë paguar nga ne”, subjekti nuk ka paraqitur të ardhura të tjera nga bashkëshorti i së bijës H. M. deri në vitin 2010 kur është blerë automjeti, të cilat të kenë shërbyer si burim për pagesën e pjesës tjetër të çmimit të automjetit. Për këto arsye, automjeti është konsideruar i blerë tërësisht nga familja e subjektit, e prandaj e gjithë vlera e tij është përfshirë në analizën financiare të subjektit për vitin 2010, në rubrikën e pasurive.

**21.6** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit për konstatimet e mëposhtme për sa duket se:

*i) Ka mospërputhje në deklaratim për çmimin e blerjes së automjetit tip “KIA”: (a) në deklaratën *Vetting*, vajza e subjektit A. P. ka deklaruar çmimin 16,500 euro; (b) po këtë vlerë pasqyron dhe mandatpagesa e datës 7.10.2010, depozituar nga subjekti; (c) fatura e lëshuar nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. pasqyron çmimin e blerjes 2,070,600 lekë ose 14,979 euro.*

*ii) Subjekti nuk ka provuar me dokumentacion të ardhura të ligjshme të bashkëshortit të së bijës H. M. për pagimin e shumës 8,500 euro.*

*iii) Duket se as subjekti dhe as bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për pagesën e automjetit në shumën 16,500 euro.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**21.7** Subjekti i rivlerësimit në prapësime dhe gjatë seancës dëgjimore ka mbajtur të njëjtin qëndrim si dhe gjatë hetimit administrativ, duke shpjeguar se për shkak të procesit të divorcit të vajzës ka qenë i pamundur sigurimi i informacionit të plotë lidhur me të ardhurat e ish-bashkëshortit të vajzës, ndërkohë që subjekti sqaron se ai ka qenë emigrant në shtetin grek dhe ka realizuar të ardhura përpara se të njihej me vajzën. Në këto kushte, subjekti kërkon që këto të ardhura në vlerën 8,500 euro të mos i ngarkohen subjektit.

**21.7.1** Në lidhje me shumën 8,000 euro, dhuruar nga subjekti dhe bashkëshorti, subjekti ka paraqitur një analizë financiare, sipas së cilës viti 2010 rezulton me një balancë të papërfillshme, në vlerën -34,203 lekë. Pra, subjekti pretendon se ajo dhe bashkëshorti kanë pasur të ardhura familjare të mjaftueshme për dhurimin e shumës 8,000 euro për blerjen e automjetit.

<sup>283</sup> Sipas kursit të këmbimit të Bankës së Shqipërisë datë 8.10.2010, ku 1 euro = 138,23 lekë.

<sup>284</sup> Ndërkohë vetë shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. e kishte blerë këtë automjet nga shoqëria “\*\*\*\*” në Sllovaki, në datën 29.9.2009, me çmimin 11,155 euro dhe kishte paguar taksën doganore sipas dokumentit doganor të datës 13.10.2009, në vlerën 300,091 lekë.

<sup>285</sup> Sipas kursit të këmbimit të Bankës së Shqipërisë të datës 8.10.2020, ku 1 euro = 135,23 lekë.

<sup>286</sup> Subjekti ka depozituar si dokument provues mandatarkëtimin datë 7.10.2010, lëshuar nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k., me përshkrimin “Arkëtuar nga H. M., 16,500 euro pagesë për blerje automjeti KIA”.

<sup>287</sup> Ajo është martuar në janar të vitit 2012.

## Vlerësimi i çështjes nga Komisioni

**21.8** Komisioni vlerëson se në lidhje me shumën 8,500 euro, paguar nga ish-bashkëshorti i vajzës, ndodhur në situatën e pamundësisë për t'i provuar këto të ardhura, vendosi të mos i përfshijë në analizën financiare të subjektit.

**21.8.1** Ndërsa për shumën 8,000 euro, dhuruar vajzës nga subjekti, pas kryerjes së analizës financiare përfundimtare, duke marrë parasysh disa pretendime të subjektit (rritja e të ardhurave të bashkëshortit dhe përfshirja e vlerave *cash* nga viti 2009 e në vijim), subjekti Shpëtime Pitaku dhe bashkëshorti rezultojnë të kenë të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta bërë këtë dhuratë (*shihni analizën financiare për vitin 2010, trajtuar në çështjen 27 të këtij vendimi*).

**22. Gjendje *cash* në shumën 9,200 euro me burim krijimi:** (a) të ardhurat e saj dhe të bashkëshortit; (b) shitja e automjeteve.

**22.1** Në DIPP-në e vitit 2015, vajza deklaroi: “*Gjendja cash aktuale deri më 31.12.2015 është 7,000 euro*”. Në DIPP-në e vitit 2016, vajza deklaroi: “*Gjendja cash në shumën 9,200 euro, me burim të ardhurat e mia dhe bashkëshortit dhe shitja e makinave*”. Analiza financiare në lidhje me gjendjen *cash* të vajzës A. P. është pasqyruar në pikën 26 të vendimit.

**23. Apartament me sip. 135 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës, në pronësi të prindërve Shpëtime e A. Pitaku,** deklaruar nga vajza e subjektit, A. P.. Kjo pasuri është analizuar tek pasuritë e subjektit, në çështjen 7 të vendimit.

**24. Shitur automjet tip “BMW” me kontratën e datës 13.11.2015<sup>288</sup>, në vlerën 8,000 euro.** Burimi i krijimit: blerë nga shtetasi B. M. (vëllai i bashkëshortit të vajzës) me kontratën e shitblerjes datë 8.6.2015, nr. \*\*\*, me çmimin 100,000 lekë.

**24.1** Vajza e subjektit ka deklaruar blerjen e këtij automjeti në DIPP-në e vitit 2015 dhe shitjen e tij po në DIPP-në e vitit 2015 në vlerën 8,000 euro.

**24.2** DPSHTRR-ja<sup>289</sup> konfirmon automjetin tip “BMW”, që ka qenë në emër të shtetasit H. M., i cili e ka përfituar nga kontrata e datës 8.6.2015<sup>290</sup>, me shitës shtetasin B. M., për çmimin 100,000 lekë. Për këtë automjet shtetasi B. M. në datën 21.5.2015 kishte paguar taksën doganore në vlerën 54,341 lekë. Shtetasi B. M. e kishte blerë këtë automjet në shtetin gjerman me vlerën 1,000 euro, në datën 25.4.2015. Me kontratën e datës 13.11.2015<sup>291</sup>, ku shitësi H. M. i shet blerësit K. Ç.automjetin tip “BMW”, prodhim i vitit 2004, me çmimin 8,000 euro, paguar jashtë zyrës noteriale.

**24.3** Komisioni me pyetësorin nr. 2 ka kërkuar nga subjekti të shpjegojë blerjen e automjetit në maj 2015 me 100,000 lekë dhe shitjen e tij në nëntor të vitit 2015 me 8,000 euro, me vlerë 7-fish më shumë pas 6 muajve përdorim nga shtetasi H. M..

**24.3.1** Subjekti ka shpjeguar se shtetasi H. M. është ish-bashkëshorti i vajzës A. P. deri në datën 30.10.2020 dhe vajza nuk ka asnjë lloj komunikimi me të dhe vëllain e tij. Gjatë kohës që ka qenë bashkëshort i vajzës, ka qenë i vështirë komunikimi me të për pasuritë e luajtshme që shiste apo blinte, pasi nuk dëshironte të na vinte në dispozicion kontratat. Për automjetin në fjalë, veprimet e shitblerjes i ka bërë me vëllain e tij.

**24.4** Në kushtet kur Komisioni: (i) nuk ka asnjë deklaram ose informacion nga ana e subjektit, nëse këtij automjeti i janë bërë shërbime e, për këtë arsye, është shitur mbi 8 herë më shtrenjtë; (ii) bazuar në logjikën financiare mbi tregun e shitblerjeve të automjeteve (ku çmimi i një automjeti

<sup>288</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 13.11.2015.

<sup>289</sup> DPSHTRR-ja me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 18.10.2023.

<sup>290</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 8.6.2015, me shitës B. M. dhe blerës H. M..

<sup>291</sup> Kontratë shitblerjeje nr. \*\*\*, datë 13.11.2015.

në përdorim vjen gjithnjë në zbritje) – nuk mund të pranohet fakti që brenda një afati 5-mujor i njëjti automjet të blihet për më pak se 1,000 euro dhe të shitet për 8,000 euro, nëse mbi të nuk është kryer asnjë investim. Për këto arsye, në analizë çmimi i shitjes së automjetit do të barazohet me çmimin e blerjes së tij. Pra, të dyja çmimet do të jenë 100,000 lekë, pasqyruar në pikën 26 të vendimit.

**25. Shitur automjet tip “Smart” me kontratën e datës 22.4.2016<sup>292</sup>, në shumën 1,800 euro,** me burim krijimi nga të ardhurat e saj dhe bashkëshortit. Ky automjet është blerë me faturën tatimore nr. \*\*\*, datë 14.11.2015, me çmimin 499 euro.

**25.1** Në DIPP-në e vitit 2015, vajza ka deklaruar blerjen e këtij automjeti në shumën 400 euro, ndërsa në DIPP-në e vitit 2016 deklaroi shitjen e tij në shumën 1,800 euro.

**25.2** DPSHTRR-ja<sup>293</sup> konfirmon automjetin tip “Smart” me targë \*\*\*, që ka qenë në emër të shtetasit H. M., i cili e kishte blerë nga shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. sipas faturës tatimore nr. \*\*\*, datë 14.11.2015, me çmimin 499 euro. Shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. e kishte blerë më parë këtë automjet në Zvicër me çmimin 300 franga dhe kishte paguar taksën doganore në datën 20.8.2015, në vlerën 24,318 lekë. Shtetasi H. M. ia ka shitur këtë automjet me kontratën e datës 22.4.2016<sup>294</sup> shtetasës S. Y. me çmimin 1,800 euro, likuiduar jashtë zyrës noteriale.

**25.3** Sa i takon diferencës së çmimit të shitjes me atë të blerjes, brenda një periudhe 5-mujore, në kushtet kur Komisioni nuk ka asnjë informacion nëse këtij automjeti i janë bërë shërbime e, për këtë arsye, është shitur 3.4 herë më shtrenjtë nga ç’është blerë, për efekt të analizës financiare, deri në këtë fazë të hetimit administrativ, çmimi i shitjes së automjetit do të barazohet me çmimin e blerjes, pra të dyja çmimet do të jenë 499 euro duke iu referuar analizës financiare të mëposhtme.

#### **Analiza financiare për personin e lidhur, vajzën e subjektit A. P.**

**25.4** Sa i takon deklaramit të vajzës së subjektit A. P., ajo është analizuar së bashku me prindërit e saj (subjektin) deri në fund të vitit 2011. Duke filluar nga janari i vitit 2012, kur ajo është martuar, dhe deri në momentin e deklaratës *Vetting*, ajo është analizuar me bashkëshortin e saj H. M. dhe djalin e tyre \*\*.

**25.5** Sipas analizës së kryer për të gjitha pasuritë e deklaruara nga vajza e subjektit, të krijuara prej saj dhe bashkëshortit për periudhën 2013<sup>295</sup> – 2016, Komisioni kreu analizën financiare duke përdorur metodologjinë kumulative, e cila rezultoi me një pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme të tyre në vlerën 2,126,222 lekë<sup>296</sup>. Në këtë analizë janë përfshirë: (i) të ardhura nga paga e vajzës A. P. nga muaji nëntor i vitit 2013 dhe bashkëshortit të saj nga muaji shtator i vitit 2015, sikurse administruar në dosjen e ILDKPKI-së; (ii) shpenzime jetike për 3 persona, pasi djali A. ka lindur në mars të vitit 2012, janë përfshirë pagesat për kopshtin e tij; (iii) për veprimet e shitjes dhe blerjes së automjeteve, sikurse është dokumentuar, përkatësisht “BMW” dhe “Smart”, të dyja çmimet – i shitjes dhe i blerjes – janë barazuar dhe, në këtë mënyrë, pas shitjes së tyre efekti financiar i tyre është 0 (zero); janë përfshirë gjendjet *cash*, sikurse deklaruar prej vajzës së subjektit në DIPP-të e viteve 2015 dhe 2016.

<sup>292</sup> Kontratë nr. \*\*\*, datë 22.4.2016,

<sup>293</sup> DPSHTRR-ja me shkresën nr. \*\*\* prot., datë 18.10.2023.

<sup>294</sup> Kontratë nr. \*\*\*, datë 22.4.2016.

<sup>295</sup> Këtë vit vajza ka filluar të gjenerojë të ardhura të dokumentuara.

<sup>296</sup> Viti 2013: të ardhura 88,966 lekë, shpenzime 423,072 lekë; rezultati: -334,106 lekë. Viti 2014: të ardhura 560,642 lekë, shpenzime 659,994 lekë; rezultati: -99,352 lekë. Viti 2015: të ardhura 765,383 lekë, shpenzime/pasuri 2,107,895 lekë; rezultati: -1,342,512 lekë. Viti 2016: të ardhura 852,390 lekë, shpenzime 1,202,642 lekë; rezultati: 350,252 lekë. Totali: të ardhura 2,267,381 lekë, shpenzime 4,393,603 lekë; rezultati kumulativ: -2,126,222 lekë.

**25.6** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit për konstatimin për sa duket se:

- *Sipas analizës financiare, të kryer me të dhënat e disponuara deri në këtë fazë të hetimit administrativ, vajza e subjektit nuk ka pasur të ardhura të mjaftueshme për të krijuar asnjë nga pasuritë e deklaruara prej saj në deklaratën Vetting.*

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit**

**25.7** Subjekti e ka kundërshtuar konstatimin e Komisionit, duke paraqitur një analizë financiare të rishikuar, në të cilën konsiderohen çmimet e blerjes dhe të shitjes së dy automjeteve nga ish-bashkëshorti i vajzës, sikurse janë të përcaktuara në kontratat përkatëse të shitblerjeve.

**25.7.1** Subjekti thekson se duke u ndodhur në kushtet e një pamundësie objektive për të provuar të ardhura të ish-bashkëshortit të vajzës, por nga ana tjetër duke konsideruar faktin që ai ka pasur të ardhura mjaft të mira për shkak të emigracionit, ajo kërkon që të ardhurat e tij të konsiderohen se kanë shërbyer për të mbuluar shpenzimet jetike të familjes së vajzës, ndërsa të ardhurat e tjera të dokumentuara kanë shërbyer për krijimin e pasurive të tyre.

**25.7.2** Subjekti ka paraqitur një analizë financiare, sipas së cilës vajza A. P. dhe ish-bashkëshorti i saj kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të kryer veprimet e tyre financiare.

### **Vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**25.8** Në kushtet kur pasuria e vajzës së subjektit të rivlerësimit është e ndërthurur me pasurinë e ish-bashkëshortit të saj dhe për sa kohë subjekti është në pamundësi për provueshmërinë e pasurisë së ish-dhëndrit, si dhe duke qenë se kjo pasuri është e papërfillshme krahasimisht me situatën financiare të vetë subjektit, Komisioni vendosi të mos i konsiderojë këto pasuri në analizën financiare të subjektit të rivlerësimit.

## **PERSONI I LIDHUR ME SUBJEKTIN, DJALI A. P.**

**26. Shitur automjeti tip “Fiat Punto”, me kontratë shitjeje datë 27.1.2015<sup>297</sup>, në shumën 1,500 euro.** Burimi i krijimit: blerja e automjetit me kontratë shitblerjeje datë 18.7.2012<sup>298</sup>, me çmimin 100,000 lekë, nga të ardhurat e prindërve.

**26.1** Në DIPP-në e vitit 2012, subjekti ka deklaruar blerjen e këtij automjeti në vlerën 100,000 lekë dhe në DIPP-në e vitit 2015 ka deklaruar shitjen e tij në vlerën 1,500 euro.

**26.2** DPSHTRR-ja<sup>299</sup> konfirmon se automjeti tip “Fiat Punto” ka qenë i regjistruar në emër të shtetasit A. P. dhe, më pas, me kontratën e datës 27.1.2015<sup>300</sup>, ai ia shet shtetasit O. Q. me çmimin 1,500 euro. Nga dokumentacioni rezulton se shtetasi A. P. e kishte blerë automjetin nga shitësi L. B.<sup>301</sup> me kontratën e datës 18.7.2012, për çmimin 100,000 lekë.

**26.3** Sa i takon mundësisë së subjektit dhe bashkëshortit të saj për ta blerë këtë automjet në vitin 2012, ai është përfshirë në rubrikën e pasurive për këtë vit.

**26.4** Në përfundim të hetimit administrativ, subjektit të rivlerësimit, bazuar në nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, iu kalua barra e provës për të paraqitur shpjegime/prova për të provuar të kundërtën e rezultateve të hetimit për sa duket se:

<sup>297</sup> Kontratë shitjeje datë 27.1.2015, nr. \*\*\*.

<sup>298</sup> Kontratë shitblerjeje datë 18.7.2012, nr. \*\*\*.

<sup>299</sup> Përgjigjja e DPSHTRR-së nr. \*\*\* prot., datë 19.2.2021.

<sup>300</sup> Kontratë shitblerjeje e automjetit tip “Fiat” nr. \*\*\*, datë 27.1.2015.

<sup>301</sup> Kontrata e datës 23.2.2012, ku shtetasi L. B. me kontratën e datës 23.2.2012 ia ka blerë këtë automjet një shtetasi gjerman në shumën 500 euro. Dokumenti doganor i datës 3.3.2012, ku shtetasi L. B. ka paguar taksën doganore në shumën 18,199 lekë.

- *Nga analiza e këtij viti ka rezultuar se subjekti dhe familja e saj nuk kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për ta blerë këtë mjet.*

## **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i çështjes nga Komisioni**

**26.5** Subjekti ka parashtruar se ashtu sikurse ka deklaruar djali A. P. në deklaratën *Vetting*, burimi i të ardhurave për blerjen e këtij automjeti janë të ardhurat e prindërve. Më tej, subjekti sjell në vëmendje disa veprime nga llogaria e saj e pagës tek Alpha Bank, ku evidentohen tërheqje periodike gjatë vitit 2012, në vlerën mesatare nga 90,000 lekë deri në 110,000 lekë/muaj. Subjekti sqaron se vetëm gjatë muajit qershor 2012 ajo ka tërhequr 90,000 lekë, ndërsa gjatë periudhës 1 korrik – 18 korrik 2012, kur është blerë automjeti, ka tërhequr nga llogaria shumën 75,000 lekë.

**26.6** Kështu, subjekti konkludon se tërheqjet e kryera gjatë muajve qershor deri më 12.7.2012 janë në vlerën 165,000 lekë, e cila e mbulon vlerën e automjetit tip “Fiat” për djalin me burim të ligjshëm.

**26.7** Nga verifikimi i lëvizjeve të llogarisë së pagës së subjektit në Alpha Bank u evidentua se deklaratimet e subjektit janë të sakta dhe Komisioni çmon se argumentimi i saj qëndron. Në përfundim, rezulton se subjekti ka pasur mundësi të paguajë çmimin e blerjes së automjetit të djalit të saj, në vlerën 100,000 lekë.

## **27. Analiza financiare**

Për shkak se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë krijuar disa pasuri brenda një viti, Komisioni ka kryer analizën financiare për çdo vit, duke treguar edhe rezultatin financiar të vitit përkatës.

### **Periudha 16.4.1993 deri në fund të vitit 2002**

**27.1** Kjo periudhë përfaqëson momentin nga fillimi i detyrës së subjektit deri në fund të vitit 2002, dhe është kryer duke përdorur metodologjinë kumulative. Gjatë kësaj periudhe, subjekti ka krijuar këto pasuri:

i. Ndërtuar dy dhoma shtesë me sip. 32 m<sup>2</sup>, në shtëpinë e babait të bashkëshortit, në vlerën 300,000 lekë, gjatë viteve 1993 – 1994;

ii. Blerë pajisje dentare të bashkëshortit në vlerën 9,400 \$, në vitin 1996;

iii. Blerë dyqan me sip. 42.6 m<sup>2</sup>, ndodhur në rrugën “\*\*\*\*”, Durrës, në vlerën 50,000 \$, në datën 1.11.2000;

iv. Blerë apartament 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës, në qershor 2001. Deklaruar nga subjekti sipas çmimit të kontratës 1,950,000 lekë, por për shkak të vlerës shumë herë më të ulët se çmimi i tregut ky apartament u konsiderua nga Komisioni sipas çmimit të kontratave të ngjashme, në vlerën 3,500,000 lekë;

v. Automjet tip “Mercedes-Benz”, me targë \*\*\*, në vlerën 250,000 lekë, blerë në vitin 2002;

vi. Në këtë analizë është përfshirë si pasuri shuma 50,000 \$, e cila është deklaruar nga subjekti si gjendje *cash* në banesë, e krijuar me të ardhura nga puna e saj dhe e bashkëshortit që nga viti 1993 dhe nga vlera e qirave nga viti 1995.

**27.1.1** Komisioni kreu analizën financiare për këtë periudhë, nga e cila duket se subjekti nuk ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për asnjërën prej pasurive të krijuara gjatë periudhës, për shkak të balancave negative të viteve përkatëse dhe asaj kumulative për të gjithë periudhën.

**27.1.2** Madje, edhe për blerjen e pajisjes dentare në vitin 1996, në vlerën 9,400 \$, subjekti nuk ka pasur të ardhura për ta blerë atë, pavarësisht rezultatit pozitiv të vitit 1996, krijuar për shkak të hyrjes së parave nga kredia e Bankës së Kursimeve në vlerën 1,200,000 lekë. Kjo hua është marrë 3 javë pasi subjekti ka kryer pagesën për pajisjen dentare.

**27.1.3** Pamundësia e subjektit për të blerë pasuritë e lartpërmendura dhe për të mbuluar të gjitha shpenzimet, në rezultatet e hetimit duket se është në vlerën -14,067,121 lekë<sup>302</sup>.

**27.1.4** Problematikat e konstatuara në lidhje me krijimin e këtyre pasurive dhe pamjaftueshmëritë financiare u pasqyruan në rezultatet e hetimit gjatë analizës së secilës prej pasurive dhe u dërgua barra e provës përkatëse.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.1.5** Subjekti ka kundërshtuar këtë analizë financiare, duke paraqitur një analizë të vetën dhe duke kërkuar nga Komisioni të konsiderohen:

- Vlera e dyqanit me sip. 42.6 m<sup>2</sup>, në datën 1.11.2000, është 40,000 \$; kredia bankare prej 15,000 \$ të konsiderohet si burim për blerjen e tij – pretendime të cilat nuk u morën në konsideratë.
- Vlera e apartament 3+1, me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe garazh 22 m<sup>2</sup>, është 1,950,000 lekë – pretendim i cili u mor në konsideratë.
- Të shtohen të ardhura të dokumentuara të subjektit dhe bashkëshortit nga viti 1990 – pretendim i cili u mor në konsideratë.
- Të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare të përlllogariten me një marzh fitimi 85% – pretendim i cili u mor në konsideratë.
- Të përfshihen të ardhura nga qiratë në vlerën 5,041,268 lekë – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.
- Të përlllogariten shpenzimet e jetesës në masën 33% të pagave familjare – pretendim i cili u mor pjesërisht në konsideratë<sup>303</sup>.
- Konstatimi i Komisionit që kredia 1.2 milionë lekë nuk ka shërbyer për blerjen e pajisjeve nuk qëndron, pasi kredia u mor pikërisht për këtë qëllim, por marrëveshja për blerjen e tyre është nënshkruar më parë, thjesht për arsye formale, pasi u vu si kusht financimi nga Banka e Kursimeve. Koha e pagesës së pajisjes, viti 1996, është kur subjekti nuk ishte subjekt deklarues – pretendim i cili u pranua nga ana e Komisionit<sup>304</sup>, pra kjo kredi ka shërbyer si burim për blerjen e pajisjes dentare<sup>305</sup>.
- Gjithashtu, në këtë analizë, Komisioni nuk ka përfshirë si pasuri të krijuar vlerën *cash* prej 50,000 \$, e deklaruar nga subjekti në DPFD-në e vitit 2003, pasi Komisioni nuk e ka pranuar ekzistencën e saj dhe nuk e ka konsideruar si burim për krijimin e pasurive në vijim, gjatë viteve 2004 – 2008. Qasja e Komisionit është bazuar në shmangien e penalizimit të subjektit dy herë për të njëjtin veprim. Një trajtim i hollësishëm për situatën e gjendjeve *cash* është bërë në çështjen 10 të vendimit.

**27.1.6** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, ka rezultuar një pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme në shumën 4,695,330 lekë, sikurse treguar në tabelën më poshtë.

<sup>302</sup> Të ardhurat: 6,817,372 lekë; shpenzimet 2,618,933 lekë; Pasuria neto: 18,265,560 lekë, si diferencë e pasurisë bruto prej 18,665,476 lekësh dhe detyrimeve në vlerën 399,916 lekë.

<sup>303</sup> Shihni trajtimin e detajuar në çështjen 1.12.

<sup>304</sup> Nisur nga fakti që bankat e nivelit të dytë në Shqipëri ishin në fillimet e tyre dhe kreditimi ndaj individëve ishte relativisht i ri, pretendimi që nënshkrimi i kontratës të bëhej paraprakisht është bindës.

<sup>305</sup> Sidoqoftë, kredia prej 1.2 milionë lekësh, e marrë nga Banka e Kursimeve, ishte njohur si e ardhur e subjektit për vitin 1996, në rezultatet e hetimit.

Përshkrimi	Dhjetor 1990 – 31.12.2002
<b>Pasuri</b>	<b>10,676,842</b>
Dyqan 42.6 m <sup>2</sup> , rr. “****”, DR, blerë më 1.11.2000	7,185,500
Ndërtuar 2 dhoma shtesë, sip. 32 m <sup>2</sup> , në shtëpinë e babait të bashkëshortit	300,000
Apartament 3+1, sip. 162.5 m <sup>2</sup> dhe garazh 22 m <sup>2</sup> , Lagjja Nr. ***, rr. “****”, DR	1,950,000
Automjet tip “Mercedes-Benz”, ***, blerë në vitin 2002	250,000
Blerë pajisje dentare nga “****” sh.p.k., më 24.4.1996	965,399
<i>Shtesa/pakësime likuiditetesh</i>	25,943
<b>Detyrime</b>	<b>399,916</b>
Kredi tek Banka Amerikane më 6.12.2000	2,155,650
<i>Shlyer kredia tek Banka Amerikane</i>	-1,755,734
<b>Pasuri neto</b>	<b>10,276,926</b>
<b>Të ardhura dokumentuar</b>	<b>8,383,886</b>
Të ardhura nga paga e subjektit	2,900,147
Të ardhura nga paga e bashkëshortit prill 1993 deri në fund të prillit 1994	159,296
Të ardhura nga aktiviteti i bashkëshortit si dentist nga viti 1994	5,324,443
<b>Shpenzime</b>	<b>2,802,290</b>
Shpenzime jetese	2,749,117
Pagesa të ndryshme të evidentuara	53,173
<b>Mundësia për kursime kumulative</b>	<b>-4,695,330</b>

## Viti 2003

27.2 Në deklarinimin në DPDFD-në e vitit 2003, subjekti ka deklaruar si pasuri:

- Blerje pajisjeje dentare për bashkëshortin në vlerën 17,900 \$, në datën 24.3.2003;
- Dy apartamente nga shoqëria “\*\*\*\*”, me sip. 75 m<sup>2</sup>, të deklaruara nga subjekti të blera në shumën 2,000,000 lekë secili. Bazuar në kontratën e sipërmarrjes së datës 24.12.2003, vlera e njërit prej dy apartamenteve identike është përcaktuar 30,000 \$, nga të cilat shuma prej 25,000 \$ është paguar në datën e nënshkrimit të kontratës. 25,000 \$ janë përfshirë në këtë analizë financiare;
- Gjendja *cash* në fund të vitit është 50,000 \$, shumë e krijuar dhe trashëguar nga periudhat e mëparshme, 1993 – 2002<sup>306</sup>.
- Likuiditetet u pakësuan me -4,048 lekë.

27.2.1 Komisioni kreu analizën financiare, e cila rezultoi me një pamundësi të ardhurash të ligjshme prej 5,957,756 lekësh<sup>307</sup>.

### Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit

27.2.2 Subjekti kërkon që:

- Çmimi i blerjes së dy apartamenteve të konsiderohet 25,000 \$ secili dhe koha e pagesës të zhvendoset në vitin 2005 – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë;
- Të rikonsiderohen të ardhurat e bashkëshortit nga klinika dentare – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të përfshihen të ardhurat nga qiratë – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.

<sup>306</sup> Meqenëse ky është viti i parë i deklarinimit, vendosja e shumës 50,000 \$ si pasuri, në periudhën para vitit 2003 apo gjatë tij, nuk ka efekt në totalin e analizës financiare për periudhën e rivlerësimit.

<sup>307</sup> Të ardhurat: 2,878,510 lekë; pasuria neto: 7,702,502 lekë; shpenzimet: 1,133,764 lekë.

Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezulton një pamjaftueshmëri të ardhurash të ligjshme prej -5,466,967 lekësh<sup>308</sup>.

## Viti 2004

**27.3** Në DIPP-në e vitit 2004, subjekti ka deklaruar këto pasuri të reja:

- Shtëpi banimi me sip. 264 m<sup>2</sup> truall dhe ndërtesë 68 m<sup>2</sup>, të përfituara me kontratën e shitjes së datës 22.1.2004, në shumën 100,000 lekë, me palë blerëse bashkëshortin e subjektit dhe palë shitëse babain e tij. Komisioni kreu përlllogaritjen e vlerës së pasurisë truall dhe ndërtesë bazuar në çmimet e referencës dhe pikërisht këtë vlerë konsideroi në analizën financiare.
- Truall me sip. 324.5 m<sup>2</sup>, ndodhur në \*\*\*, Durrës, mbi të cilin më vonë është ndërtuar njësi biznesi, blerë nga babai i bashkëshortit për vlerën 100,000 lekë. Blerësit janë bashkëshorti i subjektit dhe motra e tij. Kështu, vlera e paguar nga bashkëshorti i subjektit ka qenë 50,000 lekë. Komisioni bëri përlllogaritjen e vlerës së këtij trualli me çmimet e referencës, nga ku rezultoi se në treg të lirë ky truall do të kushtonte 715,000 lekë (pjesa e shtetasit A. P.), vlerë e cila është konsideruar në analizën financiare.
- Paguar shoqëria “\*\*\*\*” sh.p.k. për apartamentin në \*\*\*, Durrës, të trashëguar nga babai i bashkëshortit, në shumën 10,000 \$, sikurse parashikuar në kontratën e sipërmarrjes së datës 24.1.2004.
- Në këtë analizë nuk është përfshirë si burim i ligjshëm asnjë pjesë e shumës *cash* prej 50,000 \$, deklaruar si e krijuar në fund të vitit 2003.

**27.3.1** Nga analiza e mësipërme e njoftuar me rezultatet e hetimit rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të kryer të gjitha shpenzimet për të, për shkak të një balance negative prej 6,652,384 lekësh<sup>309</sup>.

## Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit

**27.3.2** Subjekti e ka kundërshtuar analizën e Komisionit, duke paraqitur një analizë të vetën dhe duke kërkuar që:

- Çmimi i blerjes së shtëpisë së banimit nga babai i bashkëshortit të konsiderohet 100,000 lekë – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Çmimi i truallit në \*\*\*, Durrës, të vendoset sipas kontratës, pra 50,000 lekë për secilin nga fëmijët – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të rishikohen të ardhurat e bashkëshortit nga klinika dentare – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të përfshihen si burime kursimet *cash* të mbartura nga vitet e kaluara, pasi gjatë vitit 2004 gjendja në fund të vitit 2004 është e njëjtë me atë të vitit 2003, pasi shpenzimet janë mbuluar me të ardhurat e vitit – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.

**27.3.3** Pas rikryerjes së analizës përfundimtare nga ana e Komisionit, ka rezultuar se subjekti ka pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme në vlerën 529,117 lekë<sup>310</sup>.

## Viti 2005

**27.4** Gjatë vitit 2005, subjekti ka deklaruar dhe krijuar këto pasuri të reja:

- Paguar kësti i fundit i dy apartamenteve, në vlerën 5,000 \$, sipas kontratës së tyre datë 21.10.2005;

<sup>308</sup> Të ardhurat janë në vlerën 3,369,299 lekë; pasuria dhe shpenzimet nuk ndryshojnë nga rezultatet e hetimit, ato janë përkatësisht në vlerat 7,702,502 lekë dhe 1,133,764 lekë.

<sup>309</sup> Të ardhurat: 4,185,188 lekë; pasuria: 9,184,153 lekë; shpenzimet: 1,653,420 lekë.

<sup>310</sup> Të ardhurat: 5,275,831 lekë; pasuria: 3,093,294 lekë; shpenzimet: 1,653,420 lekë.



- Blerë automjet tip “Nissan Micra”, në vlerën 250,000 lekë;
- Shtesa e likuiditeteve +134,233 lekë.

**27.4.1** Nga kjo analizë rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë pasur të ardhura të ligjshme të mjaftueshme për të blerë pasuritë, për të kryer investime/punime në pasuri të paluajtshme dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2005<sup>311</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.4.2** Në parashtrimet e veta, subjekti ka rishikuar këtë analizë, duke ndryshuar disa elemente, si: zhvendosja e blerjes së dy apartamenteve nga viti 2003 në vitin 2005 dhe konsiderimi i vlerës së tyre 2 milionë lekë secili; përfshirja e të ardhurave të rritura të qirasë; përfshirja si burim e kursimeve *cash* të mbartura nga viti 2004. Si rezultat i këtyre ndryshimeve, sipas subjektit, viti 2005 rezulton me balancë 0 (zero). Këto pretendime nuk janë konsideruar nga Komisioni dhe balanca pozitive e vitit 2005 mbetet e pandryshuar.

#### **Viti 2006**

**27.5** Në DIPP-në e vitit 2006, subjekti ka deklaruar këto pasuri të reja:

- Pagar shumën 50,000 euro për porositjen e apartamentit duplex sip. 278 m<sup>2</sup> + tarracë 85 m<sup>2</sup> + bodrum 202 m<sup>2</sup>, Lagjja Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës. Pagesat janë kryer me këste tek shoqëria e ndërtimit “\*\*\*\*” sh.p.k., gjatë gjithë vitit;
- Blerje pajisje dentare për bashkëshortin në vlerën 17,900 \$, më 4.5.2006;
- Në këtë analizë nuk është përfshirë si burim i ligjshëm asnjë pjesë e mbartur e shumës 50,000 \$, deklaruar si gjendje *cash* në banesë deri në fund të vitit 2003.

**27.5.1** Nga analiza e pasurive të mësipërme e njoftuar me rezultatet e hetimit, subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të kryer të gjitha shpenzimet gjatë vitit 2006, për shkak të një balance negative prej 2,877,494 lekësh<sup>312</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.5.2** Subjekti e ka kundërshtuar analizën e Komisionit duke paraqitur një analizë të vetën dhe duke kërkuar:

- Të shtohen të ardhurat nga qiratë – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë;
- Të përfshihen si burime kursimet *cash* të mbartura nga vitet e kaluara. Përdorimi i tyre është në vlerën -2,577,494 lekë, e cila është e barabartë me balancën negative të vitit 2006, në rast se nuk do të përdorej asnjë shumë *cash* – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.

**27.5.3** Në përfundim, rezultati i analizës financiare mbetet i pandryshuar.

#### **Viti 2007**

**27.6** Në DIPP-në e vitit 2007, subjekti ka deklaruar si pasuri të reja:

- Kryer një pagesë pjesore në shumën 20,000 euro për apartamentin duplex, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*\*”, Durrës;
- Vazhdimi i pagesës pjesore nga 7,400 euro të pajisjes dentare për bashkëshortin;
- Ndërtimi i njësisë tregtare mbi truallin 650 m<sup>2</sup>, në vlerën 1,300,000 lekë;

<sup>311</sup> Rezultati financiar +1,410,232 lekë si diferencë e të ardhurave prej 3,535,422 lekësh, pasurisë në vlerën 1,404,933 lekë, shpenzimeve në vlerën 720,257 lekë.

<sup>312</sup> Të ardhurat: 5,927,429 lekë, në të cilat u përfshinë edhe ato nga shitja e apartamentit 1+1, me sip. 68 m<sup>2</sup> në \*\*\*, Durrës, më 11.4.2006, në vlerën 32,000 euro; shpenzimet: 994,406 lekë; pasuria: 7,810,517 lekë.

- Nuk është përfshirë si burim asnjë pjesë e shumës 50,000 \$, deklaruar si gjendje *cash* në banesë, në fund të vitit 2003.

**27.6.1** Nga analiza e pasurive të mësipërme e njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të kryer shpenzimet gjatë vitit 2007, për shkak të një balance negative prej 4,181,806 lekësh<sup>313</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.6.2** Subjekti e ka kundërshtuar analizën e Komisionit, duke paraqitur një analizë të vetën dhe duke kërkuar:

- Të shtohen të ardhurat nga qiratë – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë;
- Të rishikohen të ardhurat nga ushtrimi i profesionit të dentistit të bashkëshortit – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të rishikohet vlera e ndërtimit të lokalit prej druri në Currila, sipas pjesëve takuese të shtetasve A. P. dhe N. P. – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të përfshihen si burime kursimet *cash* të mbartura nga vitet e kaluara. Përdorimi i tyre është në vlerën 795,908 lekë, e cila është e barabartë me balancën negative të vitit 2007 – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.

**27.6.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi një mungesë burimesh të ligjshme në vlerën **2,714,517 lekë**<sup>314</sup>.

#### **Viti 2008**

**27.7** Në DIPP-në e vitit 2008, subjekti ka deklaruar si pasuri të reja:

- Pagar në vijimësi dhe me këste shumë 60,000 euro dhe 200,000 lekë për apartamentin duplex, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës;
- Vazhdimin e pagesës për pjesën e mbetur të ndërtimit të njësisë tregtare prej druri me sip. 116.5 m<sup>2</sup> në \*\*\*, Durrës, sipas preventivit të dorëzuar në ASHK nga bashkëshorti i subjektit, në vlerën totale prej 5,162,292 lekësh, sikurse trajtuar hollësisht në pasurinë nr. 6 të këtij vendimi. Në analizën e këtij viti u përlllogarit diferenca e mbetur nga 1.3 milionë lekë, e cila ishte përfshirë si shpenzim në vitin 2007;
- Shpenzime për apartamentin duplex, rruga “\*\*\*”, Durrës, në shumën 20,000 euro, sipas deklarimeve të subjektit në DIPP-në e këtij viti.

**27.7.1** Nga analiza financiare për pasuritë e mësipërme, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2008, për shkak të një balance negative prej 4,022,344 lekësh<sup>315</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.7.2** Subjekti e ka kundërshtuar analizën e Komisionit, duke paraqitur një analizë të vetën dhe duke kërkuar:

<sup>313</sup> Të ardhurat: 1,594,142 lekë; shpenzimet: 1,170,770 lekë; pasuria: 4,605,179 lekë.

<sup>314</sup> Të ardhurat: 3,122,081 lekë; shpenzimet: 1,170,770 lekë; pasuria: 4,665,828 lekë.

<sup>315</sup> Të ardhurat: 9,130,788 lekë, ku janë përfshirë përveç të ardhurave nga puna dhe qirave, edhe të ardhurat e përfituara nga shitja e apartamentit 80.82 m<sup>2</sup> në Durrës dhe ap. 49.5 m<sup>2</sup> në \*\*\*, Durrës; shpenzimet: 5,054,566 lekë; pasuria: 8,098,566 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 11,415,199 lekë dhe detyrimeve 3,316,633 lekë.

- Të hiqet nga shpenzimet e këtij viti vlera prej 3,862,292 lekësh, e supozuar si investim për lokalitetin e drurit në \*\*\*, bazuar në preventivin e dorëzuar tek ALUIZNI, pasi bashkëshorti posedon 26% të pasurisë së ndërtuar – pretendim i cili u mor konsideratë;
- Të përfshihen si burime kursimet *cash* të mbartura nga vitet e kaluara. Përdorimi i tyre është në vlerën 894,680 lekë, e cila është e gjithë shuma e mbetur e gjendjes *cash* e mbartur nga vitet e kaluara – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë.

**27.7.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi një mungesë burimesh të ligjshme në vlerën **160,052 lekë**<sup>316</sup>.

## Viti 2009

**27.8** Në DIPP-në e vitit 2009, subjekti ka deklaruar këto ndryshime/pasuri të reja:

- Depozitim të shumës 30,000 euro në Raiffeisen Bank, në datën 29.9.2009;
- Pagesë për apartamentin duplex në shumën 13,000 euro;
- Blerë automjeti tip “Toyota” në vlerën 25,000 euro, nga të cilat 7,500 euro i janë paguar nga subjekti dhe 17,500 euro është financuar me *leasing*;
- Në këtë analizë nuk është konsideruar gjendja *cash* në shumën 100,000 euro, e cila rrjedh nga shitja e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup>.

**27.8.1** Nga analiza financiare për pasuritë e mësipërme, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi një balancë pozitive në vlerën **10,570,605 lekë**<sup>317</sup>. Ky rezultat ka ardhur për shkak të shitjes së apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup> në datën 30.11.2009. Ndërkohë, siç ka rezultuar edhe nga analizat pjesore të kryera për pasuritë e krijuara para marrjes së kësaj shume, subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë, për të kryer investime/punime në pasuri të paluajtshme dhe për të mbuluar shpenzimet para datës 30.11.2009.

## Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit

**27.8.2** Subjekti e ka kundërshtuar analizën e Komisionit, duke theksuar se balanca pozitive e rezultuar prej 10,570,605 lekësh kishte ardhur si rezultat i mosnjohjes së shumës *cash* në fund të vitit, prej 100,000 euro. Ajo kërkon që të rishikohet analiza, duke përfshirë si të ardhura shumën 130,000 euro, të përfutur nga shitja e apartamentit me sip. 162.5 m<sup>2</sup> dhe 22 m<sup>2</sup> garazh dhe duke njohur si gjendje *cash* shumën prej 100,000 euro, sikurse deklaruar për vitin 2009, pasi kjo gjendje *cash* ka burim të ligjshëm.

**27.8.3** Komisioni i mori në konsideratë pretendimet e subjektit, duke e rishikuar analizën financiare përfundimtare, sipas së cilës rezultoi një pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme në vlerën 2,065,907 lekë<sup>318</sup>.

## Viti 2010

**27.9** Në DIPP-në e vitit 2010, subjekti ka deklaruar këto pasuri të reja:

- Gjendje *cash* 72,000 euro, e cila mbartet nga viti 2009;
- Automjet tip “KIA” për vajzën, në vlerën 16,500 euro<sup>319</sup>, blerë në datën 7.10.2010;

<sup>316</sup> Të ardhurat dhe shpenzimet nuk ndryshojnë nga rezultatet e hetimit, pra të ardhurat 9,130,788 lekë dhe shpenzimet 5,054,566 lekë; pasuria 4,236,274 lekë si diferencë e pasurisë bruto 7,552,907 lekë dhe detyrimeve 3,316,633 lekë.

<sup>317</sup> Të ardhurat: 20,887,039 lekë; shpenzimet: 2,193,282 lekë; pasuria: 8,123,152 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 9,662,805 lekë dhe detyrimeve 1,539,654 lekë.

<sup>318</sup> Të ardhurat: 21,967,527 lekë; pasuria neto: 2,193,282 lekë; pasuria: 21,840,152 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 23,379,805 lekë dhe detyrimeve 1,539,654 lekë.

<sup>319</sup> Megjithatë subjekti ka deklaruar se prej saj janë paguar vetëm 8,000 euro, ajo nuk ka deklaruar dhe/ose paraqitur dokumentacion për të ardhura të bashkëshortit të vajzës së saj për pagesën e diferencës 8,500 euro, e për këtë arsye i gjithë çmimi i automjetit është konsideruar si i paguar prej subjektit.

- Shlyerje të parakohshme të kredisë në Credins Bank, duke paguar rreth 24,000 euro në shkurt të vitit 2010;
- Pagesat e kësteve të kredisë tek “\*\*\*” përgjatë vitit, rreth 9,000 euro.

**27.9.1** Nga analiza financiare për pasuritë e mësipërme, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2010, për shkak të një balance negative prej **5,073,025 lekësh**<sup>320</sup>.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.9.2** Subjekti e ka kundërshtuar këtë analizë financiare, duke kërkuar që:

- Të njihet si vlerë e paguar prej saj për automjetin e vajzës vetëm shuma 8,000 euro – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të konsiderohet përdorimi i *cash*-it në vlerën 38,000 euro, sikurse deklaruar këtë vit – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të rishikohen të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare – pretendim i cili u mor në konsideratë.

**27.9.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi një se subjekti ka pasur burime të ligjshme për shkak të balancës pozitive prej **187,177 lekësh**<sup>321</sup>.

### **Viti 2011**

**27.10** Gjatë këtij viti, subjekti nuk ka krijuar pasuri të reja, por ka kryer shpenzime dhe shlyerje kredish në banka, veprime të cilat ka pasur mundësi financiare për t’i përballuar, për shkak të një balance pozitive në vlerën **562,919 lekë**<sup>322</sup>.

**27.10.1** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, duke rishikuar të ardhurat e bashkëshortit dhe pakësimin e likuiditeteve, rezultojnë të ardhura të ligjshme të mjaftueshme në vlerën **925,089 lekë**<sup>323</sup>.

### **Viti 2012**

**27.11** Në DIPP-në e vitit 2012, subjekti ka deklaruar këto ndryshime/pasuri të reja:

- Blerja e një apartamenti 100,000 euro. Gjatë hetimit administrativ u evidentua që kjo pasuri është paguar në tri këste dhe vlera e paguar ishte 160,000 euro, e cila u konsiderua nga Komisioni;
- Blerja e automjetit tip “Fiat Punto” për djalin A. P., në vlerën 100,000 lekë;
- Pagesë për shlyerje të parakohshme të kredisë në “Alpha Bank”, në shumën 29,700 euro, në nëntor të vitit 2012;
- Shpenzime për rikonstrukcion të apartamentit papafingo, ndodhur në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, , Durrës, në vlerën 30,000 euro;

<sup>320</sup> Të ardhurat: 3,144,935 lekë; shpenzime: 1,542,224 lekë; pasuri neto: 6,675,736 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 2,059,362 lekë dhe detyrimeve -4,616,374 lekë (detyrimet në vlerë negative janë shlyerjet e kredive).

<sup>321</sup> Të ardhura: 3,502,572 lekë; Shpenzime të pandryshuara: 1,542,224 lekë; pasuri neto: 1,773,171 lekë, si diferencë e pasurisë bruto në vlerë negative prej -2,843,203 lekësh (e cila vjen për shkak të pakësimit të likuiditeteve *cash*) dhe detyrimeve të pandryshuara në vlerë negative prej -4,616,374 lekësh (pagesat e kësteve të kredive).

<sup>322</sup> Të ardhura: 3,101,901 lekë; shpenzime: 1,782,936 lekë; pasuri neto: 756,046 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 10,628 lekë dhe detyrimeve në vlerë negative -745,418 lekë (shlyerje kredish).

<sup>323</sup> Të ardhura: 3,427,351 lekë; shpenzimet e pandryshuara: 1,782,936 lekë; pasuri neto: 719,326 lekë si diferencë e pasurisë bruto -26,092 lekë (për shkak të pakësimit të likuiditeteve) dhe detyrimeve të pandryshuara në vlerë negative -745,418 lekë (shlyerje kredish).

- Në këtë vit, subjekti ka deklaruar pakësim të gjendjes *cash* me 40,000 euro, të cilat janë përdorur për pagesën e kështit të parë të apartamentit datë 7.6.2012, por të cilat nuk janë konsideruar si burim i ligjshëm.

**27.11.1** Nga analiza financiare për pasuritë dhe pagesat e detyrimeve të mësipërme, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të kryer veprimet financiare dhe mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2012, për shkak të një balance negative prej **17,584,039 lekësh**<sup>324</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.11.2** Subjekti e ka kundërshtuar këtë analizë financiare, duke kërkuar që:

- Vlera e apartamentit të konsiderohet 100,000 euro (40,000 euro nga gjendja *cash* e vitit të kaluar dhe 60,000 euro me kredi) – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë;
- Të rishikohen të ardhurat nga klinika dentare e bashkëshortit – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të përfshihet si burim shuma *cash* 40,000 euro, pakësimi i së cilës është e deklaruar në DIPP-në e vitit 2012 – pretendim i cili u mor në konsideratë.

**27.11.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi një mungesë burimesh të ligjshme në vlerën **12,716,020 lekë**<sup>325</sup>. Përmirësimi i rezultatit përfundimtar vjen nga njohja e përdorimit të shumës *cash* të mbartur nga viti i kaluar, si burim i ligjshëm.

#### **Viti 2013**

**27.12** Gjatë këtij viti, subjekti ka blerë një automjet tip “Toyota” pasi ka shitur automjetin e mëparshëm dhe duke plotësuar një sasi tjetër parash.

**27.12.1** Nga analiza financiare e këtij viti, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të kryer veprimet financiare dhe mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2013, për shkak të një balance negative prej **831,094 lekësh**<sup>326</sup>.

#### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.12.2** Subjekti e ka kundërshtuar këtë analizë financiare, duke kërkuar që:

- Shtesa 3 m<sup>2</sup> për dyqanin të zhvendoset në vitin 2013, nga viti 2014. Vlera e saj të përlllogaritet mbi çmimet referencë të vitit 2013 – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të reduktohet shpenzimi për shtesën me përqindjet e TVSH-së dhe fondit rezervë – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë;
- Në këtë analizë, Komisioni ka konsideruar përdorimin e shumës *cash* të mbartur nga viti i mëparshëm, si burim i ligjshëm, qasje e trajtuar hollësisht në çështjen 10 të vendimit.

**27.12.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë burime të ligjshme të mjaftueshme për të kryer veprimet

<sup>324</sup> Të ardhurat: 3,633,634 lekë; shpenzime: 6,544,799 lekë; pasuri neto: 14,672,874 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 22,494,439 lekë dhe detyrimeve 7,821,565 lekë (për shkak të marrjes së kredive tek Alpha Bank).

<sup>325</sup> Të ardhurat 3,909,301 lekë; shpenzimet e pandryshuara në shumën 6,544,799 lekë; pasuri neto 10,080,522 lekë si diferencë e pasurisë bruto 17,902,087 lekë dhe detyrimeve të pandryshuara në vlerën 7,821,565 lekë (për shkak të marrjes së kredive tek Alpha Bank).

<sup>326</sup> Të ardhura: 6,174,162 lekë; shpenzime: 2,238,415 lekë; pasuri neto: 4,766,841 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 4,466,039 lekë dhe detyrimeve në vlerën negative -300,802 lekë (nga shlyerje kredie).

financiare dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2013, për shkak të një balance pozitive prej **139,411 lekësh**<sup>327</sup>.

## Viti 2014

**27.13** Në DIPP-në e vitit 2014, subjekti ka deklaruar këto ndryshime/pasuri të reja:

- Blerja e njësisë me sip. 71.67 m<sup>2</sup>, në Lagjen Nr. \*\*\*, rruga “\*\*\*”, Durrës, në mars 2014, në vlerën 70,000 euro, nga të cilat ka paguar 20,000 euro në datën 5.3.2014;
- Blerja e automjetit tip “Audi A3”, datë 4.9.2014, për vlerën 28,000 euro, nga të cilat 19,600 euro marrë kredi tek “\*\*\*”, ndërsa diferenca është paguar nga bashkëshorti;
- Pakësim i gjendjes së llogarisë në Raiffeisen Bank me 20,000 euro dhe shtim të gjendjes *cash* me 6,000 euro.

**27.13.1** Nga analiza financiare e këtij viti, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të blerë pasuritë dhe për të shlyer detyrimet dhe kryer shpenzimet gjatë vitit 2014, për shkak të një balance negative prej **1,757,555 lekësh**<sup>328</sup>.

## Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit

**27.13.2** Subjekti e ka kundërshtuar këtë analizë financiare, duke kërkuar që:

- Shtesa 3 m<sup>2</sup> për dyqanin duhet hequr si shpenzim për vitin 2014 dhe duhet zhvendosur në vitin 2013 – pretendim i cili u mor në konsideratë;
- Të rishikohen të ardhurat e bashkëshortit – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë, pasi fitimi i klinikës është përcjellë nga DRT Durrës, pra të ardhurat mbeten të pandryshuara;
- Sipas subjektit, gjatë këtij viti janë pakësuar kursimet *cash* sipas nevojës për t’i përdorur ato – pretendim i cili, edhe nëse merret në konsideratë rezultati financiar i vitit 2014, nuk do të përmirësohej, pasi përsëri ajo dhe bashkëshorti nuk do të kishin pasur mundësi ta rizëvendësonin gjendjen *cash* të shpenzuar dhe ta shtonin atë me 6,000 euro.

**27.13.3** Pas rikryerjes së analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezulton pamjaftueshmëri burimesh të ligjshme të mjaftueshme të subjektit dhe bashkëshortit të saj për të kryer veprimet financiare dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2014, për shkak të një balance negative prej **2,479,694 lekësh**<sup>329</sup>. Përkeqësimi i rezultatit përfundimtar vjen nga njohja e shumave *cash* të mbartura nga viti i kaluar dhe atyre të shtuara gjatë vitit aktual.

## Viti 2015

**27.14** Në DIPP-në e vitit 2015, subjekti ka deklaruar shlyerjen e parakohshme të pjeshme të kredisë në Alpha Bank, duke depozituar në llogarinë e kredisë shumën 20,000 euro në datën 5.1.2015.

**27.14.1** Nga analiza financiare e këtij viti, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj nuk kanë pasur të ardhura të mjaftueshme për të kryer veprimet e tyre financiare

<sup>327</sup> Të ardhura: 6,496,011 lekë; shpenzimet e pandryshuara: 2,238,415 lekë; pasuri neto: 4,118,184 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 3,817,382 lekë dhe detyrimeve të pandryshuara në vlerën -300,802 lekë.

<sup>328</sup> Të ardhura 3,904,402 lekë; shpenzimet: 3,374,322 lekë; pasuri neto: 2,287,635 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 11,107,782 lekë dhe detyrimeve 8,820,147 lekë (nga marrja e kredisë *leasing*).

<sup>329</sup> Të ardhurat dhe shpenzimet e pandryshuara nga rezultati i hetimit – përkatësisht në vlerat 3,904,402 lekë dhe 3,374,322 lekë; pasuria neto: 3,009,774 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 11,829,921 lekë dhe detyrimeve të pandryshuara në vlerën 8,820,147 lekë.

dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2015, për shkak të një balance negative prej **783,532 lekësh**<sup>330</sup>.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.14.2** Subjekti ka kërkuar që të rishikohen të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë, pasi për këtë vit ka informacion nga DRT Durrës mbi qarkullimin dhe fitimin e tij.

**27.14.3** Për shkak se në analizën financiare është konsideruar gjendja *cash* e mbartur nga viti 2009 e në vijim, Komisioni vërejti se kjo gjendje nuk ka ndryshuar nga viti 2014 në vitin 2015, por ka mbetur e njëjtë, çka nuk ndikon në rezultatin financiar të këtij viti, i cili për rrjedhojë mbetet i pandryshuar.

### **Viti 2016**

**27.15** Gjatë këtij viti janë deklaruar nga subjekti dhe janë kryer këto veprime financiare:

- Automjet tip “Audi”, i cili është financuar pjesërisht me *leasing*;
- Shlyerjet e kredisë tek Alpha Bank, duke paguar 20,000 euro në shkurt të vitit 2016;
- Në këtë analizë nuk u konsiderua zvogëlimi i gjendjes *cash* në banesë nga 39,000 euro vitin e kaluar në 10,700 euro në fund të vitit 2016.

**27.15.1** Nga analiza financiare e këtij viti, njoftuar me rezultatet e hetimit, rezultoi një pamundësi burimesh të ligjshme në vlerën **-2,680,514 lekë**<sup>331</sup>.

### **Qëndrimi i subjektit të rivlerësimit dhe vlerësimi i Komisionit**

**27.15.2** Subjekti ka kërkuar që:

- Të rishikohen të ardhurat e bashkëshortit nga klinika e tij dentare – pretendim i cili nuk u mor në konsideratë, pasi për këtë vit ka informacion nga DRT Durrës mbi qarkullimin dhe fitimin e PF A. P.;
- Të konsiderohet pakësimi i gjendjes *cash* dhe përdorimi i një pjese të saj për shtimin e likuiditeteve në bankë – pretendim i cili u mor në konsideratë.

**27.15.3** Pas rishikimit të analizës financiare përfundimtare nga ana e Komisionit, rezultoi se subjekti dhe bashkëshorti i saj kanë pasur burime të ligjshme të mjaftueshme për të kryer veprimet financiare dhe për të mbuluar shpenzimet gjatë vitit 2016, për shkak të një balance pozitive prej **1,240,447 lekësh**<sup>332</sup>. Përmirësimi i rezultatit përfundimtar vjen nga njohja e shumave *cash* të mbartura nga viti i kaluar dhe të përdorura gjatë vitit aktual.

### **Analiza financiare për periudhën 2003 – 31.12.2016**

**27.16** Komisioni në përfundim të hetimit administrativ i kaloi subjektit të rivlerësimit barrën e provës në përputhje me nenin 52 të ligjit nr. 84/2016, që të paraqesë shpjegime/prova për të vërtetuar të kundërtën e rezultatit të hetimit.

**27.16.1** Duke marrë parasysh të gjitha faktet e dokumentet, si dhe shpjegimet e subjektit, për çdo pasuri të hetuar u krye analiza financiare, e cila iu njoftua subjektit me rezultatet e hetimit administrativ. Kjo analizë rezultoi në një pamundësi totale të subjektit në vlerën **-66,468,665 lekë**

<sup>330</sup> Të ardhura: 5,056,513 lekë; shpenzimet: 2,102,812 lekë; pasuri neto: 3,737,233 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 78,295 lekë dhe detyrimeve -3,658,938 lekë (shlyerja e kredisë tek Alpha Bank).

<sup>331</sup> Të ardhura: 8,825,949 lekë; shpenzime: 2,405,695 lekë; pasuri neto: 9,100,768 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 9,252,006 lekë dhe detyrimeve 151,237 lekë (shlyerje e kredisë tek Alpha Bank dhe marrje kredie *leasing* tek “\*\*\*\*”).

<sup>332</sup> Të ardhurat dhe shpenzimet e pandryshuara nga rezultati i hetimit, përkatësisht në vlerat 8,825,949 lekë dhe 2,405,695 lekë; pasuri neto: 5,179,807 lekë, si diferencë e pasurisë bruto 5,331,045 lekë dhe detyrimeve të pandryshuara 151,237 lekë (shlyerje e kredisë tek Alpha Bank dhe marrje kredie *leasing* tek “\*\*\*\*”).

(balanca e viteve me rezultat negativ), e përbërë nga balanca negative prej -14,067,121 lekësh për periudhën 1993 deri në fund të vitit 2002 dhe -52,401,544 lekë për periudhën 2003 – 31.12.2016.

### **Vlerësimi i Komisionit në analizën financiare përfundimtare**

**27.17** Pas marrjes në konsideratë të disa prej pretendimeve të subjektit, të trajtuara hollësisht në çdo pasuri të analizuar më lart, Komisioni ka rishikuar analizën financiare përfundimtare për të gjithë periudhën e vlerësimit, e cila rezultoi me një pamundësi burimesh të ligjshme të subjektit të rivlerësimit dhe personave të lidhur me të në vlerën **-33,959,514 lekë**.

### **KONKLuzion Përfundimtar**

Trupi gjykues, referuar nenit D të Aneksit të Kushtetutës, kreut IV dhe nenit 51 të ligjit nr. 84/2016, lidhur me kriterin e pasurisë, bazuar në vlerësimin tërësor të rrethanave të çështjes, provat e administruara, raportin dhe rekomandimet e relatorit të çështjes, shpjegimet e subjektit të rivlerësimit në seancë dëgjimore publike, bindjen e brendshme, si dhe pasi mori në shqyrtim të gjitha pretendimet dhe provat e parashtruara nga subjekti, konkludoi se subjekti i rivlerësimit Shpëtime Pitaku:

**a.** Lidhur me kriterin e pasurisë ka kryer deklaramet të pamjaftueshme, si dhe nuk ka pasur burime financiare të ligjshme për krijimin e pasurive të saj dhe të personave të lidhur me të, në kuptim të pikës 3 të nenit D të Aneksit të Kushtetutës. Këto konstatime kualifikohen në parashikimet e shkronjës “b” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.

**b.** Subjekti i rivlerësimit ka bërë deklaramet të rremë të pasurive dhe vlerës të tyre, konstatime këto që kualifikohen në parashikimet e shkronjës “ç” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.

**c.** Subjekti i rivlerësimit ka kryer fshehje të vlerës të këtyre pasurive, konstatime këto që kualifikohen në parashikimet e shkronjës “c” të pikës 5 të nenit 33 të ligjit nr. 84/2016.

Për rrjedhojë, subjekti i rivlerësimit nuk ka arritur nivel të besueshëm në vlerësimin e krijimit dhe deklarimit të pasurisë dhe, nisur nga sa më sipër, në këtë rast duhet të aplikohet pika 3 e nenit 61 të ligjit nr. 84/2016.

Nga analiza financiare rezultoi se subjekti i rivlerësimit dhe personi i lidhur me të/bashkëshorti kanë pasur mungesë burimesh financiare të ligjshme në momentin e krijimit të pasurive në shumën **-33,959,514 lekë**, për periudhën 1993 – 31.12.2016.

### **PËR KËTO ARSYE,**

Trupi gjykues i Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, bazuar në pikën 5 të nenit 55 të ligjit nr. 84/2016, pasi u mblodh në dhomë këshillimi, në prani edhe të vëzhguesit ndërkombëtar dhe në bazë të shkronjës “c” të pikës 1 të nenit 58 dhe të pikës 3 të nenit 61 të ligjit nr. 84/2016, “Për rivlerësimin kalimtar të gjyqtarëve dhe prokurorëve në Republikën e Shqipërisë”, pasi konstatoi se subjekti nuk ka arritur një nivel të besueshëm të vlerësimit të pasurisë,

### **V E N D O S I:**

1. Shkarkimin nga detyra të subjektit të rivlerësimit Shpëtime Pitaku, gjyqtare pranë Gjykatës së Shkallës së Parë të Juridiksionit të Përgjithshëm Durrës.
2. Vendimi, i arsyetuar me shkrim, u njoftohet subjektit të rivlerësimit, Komisionerit Publik dhe vëzhguesve ndërkombëtarë, si dhe publikohet në faqen zyrtare të Komisionit, në përputhje me pikën 7 të nenit 55 të ligjit nr. 84/2016.



3. Ky vendim mund të ankimohet në Kolegjin e Posaçëm të Apelit nga subjekti i rivlerësimit dhe/ose Komisioneri Publik brenda 15 ditëve nga data e njoftimit të vendimit.
4. Ankimi depozitohet në Komisionin e Pavarur të Kualifikimit.

U shpall në Tiranë, në datën 26.7.2024.

## **ANËTARËT E TRUPIT GJYKUES**

**Xhensila PINE**  
**Kryesuese**

**Olsi KOMICI**  
**Relator**

**Firdes SHULI**  
**Anëtare**

*Sekretare gjyqësore*  
*Resilda Bilaj*

## Tabela përmbledhëse e analizës financiare përfundimtare të subjektit

Përshkrimi	Deri 2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Pasuri</b>	<b>10,676,842</b>	<b>6,737,104</b>	<b>3,093,294</b>	<b>1,404,933</b>	<b>7,810,517</b>	<b>4,415,828</b>	<b>5,188,407</b>	<b>20,597,034</b>	<b>-2,843,203</b>	<b>-26,092</b>	<b>17,902,087</b>	<b>388,132</b>	<b>11,829,921</b>	<b>-117,645</b>	<b>423,695</b>
Njësi sip. 42.6 m <sup>2</sup> , DR, blerë në vitin 2000	7,185,500														
Shtesë 3 m <sup>2</sup> për dyqanin 42.6 m <sup>2</sup>												89,661			
Apart. 3+1, 162.5 m <sup>2</sup> dhe garazh 22 m <sup>2</sup> , DR	1,950,000							-1,950,000							
Apartament 1+1, 80.82 m <sup>2</sup> , L. ***, DR 2004			2,364,500				-2,364,500								
Shtëpi banimi 4+1 dhe truall 339m <sup>2</sup> , DR			100,000												
Ndërtim 2 dhoma shtese sip.32m <sup>2</sup> vitet 93-94	300,000														
Ap.perd.si klinikë dentare 75m <sup>2</sup> , L.***, DR		2,717,250		510,350											
Apartament 1+1, sip. 75m <sup>2</sup> , L.***, DR		2,717,250		510,350											
Autoveturë Benz 140, ***, blerë 2004			832,771					-832,771							
Autoveturë Benz ***, blerë në 2002	250,000		-250,000												
Autoveturë Nissan Micra blerë në 2005				250,000		-250,000									
Derdhur në RFZ Bank për sigurim padie								4,115,100		-4,115,100					
Apart.dupleks + tarracë + bodrum DR					6,185,150	2,418,200	7,590,950	1,783,210							
Truall me sip. 324.5m <sup>2</sup> , blerë në vitin 2004			50,000												
Ndërtuar njësi tregtare 116.5m <sup>2</sup> mbi truallin 324m <sup>2</sup> , *** DR						1,360,649									
Apartament sip.135m <sup>2</sup> , blerë 160.000€, 2012											22,355,200				
Njësi sip.71.67m <sup>2</sup> , L.***, DR 70.000€ viti													9,807,700		
Makinë Audi A3, blerë 28.000€ në vitin 2014													3,923,080		
Makinë Audi A6 blerë 49.500€ në vitin 2016															6,695,865
Pajisje dentare blere 9.400\$ në 1996-shitur	965,399	-965,399													
Pajisje dentare 17.000€ blerë në vitin 2003		2,272,050													
Pajisje dentare 17.900€ blerë në vitin 2006					1,298,882	894,734									
Makinë Toyota Rav4 blerë 25.000€ viti 2009								3,429,250				-3,429,250			
Makinë Toyota Rav4 blerë 35.000€ viti 2013												4,907,350			-4,907,350
Makinë Fiat Punto për djalin, blerë 100.000L, 2012											100,000			-100,000	
Makinë KIA për vajzën, blerë në vitin 2010									1,110,480						
<i>Shtesa/pakësime likuiditeteve</i>	25,943	-4,048	-3,977	134,233	326,486	-7,755	-38,043	14,052,245	-3,953,683	4,089,008	-4,553,113	-1,179,629	-1,900,859	-17,645	-1,364,820
<i>Gjendja e likuiditeteve</i>	25,943	21,896	17,918	152,151	478,637	470,882	432,839	14,485,084	10,531,401	14,620,410	10,067,297	8,887,668	6,986,809	6,969,164	5,604,343
<b>Detyrimet</b>	<b>399,916</b>	<b>-663,944</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,316,633</b>	<b>1,539,654</b>	<b>-4,616,374</b>	<b>-745,418</b>	<b>7,821,565</b>	<b>-300,802</b>	<b>8,820,147</b>	<b>-3,658,938</b>	<b>151,237</b>
Kredi tek B.Kursimeve 1996-shlyer 1997	0														
Kredi tek Banka Amerikane viti 2000	2,155,650														
<i>Shlyerjet e kredisë tek Banka Amerikane</i>	-1,755,734	-663,944													
Kredi tek Credins Bank 30.000€, viti 2008								3,695,475							
<i>Shlyerjet e kredisë tek Banka Credins</i>								-378,842	-476,290	-3,370,618					
Kredi tek Credins Bank 6.167€, viti 2011											852,969				
<i>Shlyerjet e kredisë tek Banka Credins</i>											-852,969				
Kredi tek Credins Leasing 17.500€ viti 2009								2,400,475							
<i>Shlyerjet e kredisë leasing</i>								-384,531	-1,245,756	-745,418	-451,980				
Kredi tek Alpha Bank 90.000€, marrë 2012											12,574,800				
<i>Shlyerjet e kredisë tek Alpha Bank</i>											-4,301,255	-300,802	-332,049	-3,183,715	-2,801,509

