

MENDIM PARALEL

1. Unë, komisionere Pamela Qirko, po parashtroj më poshtë argumentet e një arsytimi paralel me vendimin nr. 220, datë 10.12.2019, të Komisionit të Pavarur të Kualifikimit, që i përket procesit të rivlerësimit kalimtar ndaj subjektit të rivlerësimit, z. Fatri Islamaj, me detyrë gjyqtar pranë Gjykatës së Apelit Tiranë.

2. Fillimisht, më duhet të theksoj faktin se kam votuar për shkarkimin nga detyra të subjektit të rivlerësimit, z. Fatri Islamaj. Gjithashtu, jam dakord dhe mbështes të gjitha argumentet dhe shkaqet për të cilat është vendosur shkarkimi i subjektit në arsyetimin e vendimit.

3. Kam ndarë mendim të ndryshëm me shumicën e trupit gjykues, në lidhje me pasurinë e parë të analizuar në vendimin e sipërcituar.

4. Për sa i përket pasurisë së parë të deklaruar nga subjekti i rivlerësimit në deklaratën “Vetting”, si pasuri e llojit apartament banimi, me sipërfaqe totale 144.5 m², ndodhur në Rr. “****”, Tiranë, blerë në vlerën 10.548.500 (dhjetë milionë e pesëqind e dyzet e tetë mijë e pesëqind) lekë, me kontratë sipërmarrjeje për prenotim apartamenti, datë 18.3.2016, parashtroj argumentin, si më poshtë vijon:

5. Referuar kontratës së sipërmarrjes të datës 18.3.2016, rezulton se subjekti i rivlerësimit ka porositur nga shoqëria “****” sh.p.k., *pasurinë e llojit ambient nr. ****, me sipërfaqe totale 144.5 m². Edhe në projektin e ndërtimit të shoqërisë “****” sh.p.k., pasuria e prenotuar nga subjekti shfaqet si pasuri e llojit *njësi shërbimi*.

5.1 ZVRPP-ja Tiranë konfirmon se kjo pasuri është regjistruar si *njësi shërbimi* dhe se nga verifikimi i dokumentacionit, pjesë e dosjes së regjistrimit të kësaj pasurie, vërehet se kjo pasuri është regjistruar në ZVRPP-në Tiranë në emër të shoqërisë së ndërtimit, si pasuri e llojit njësi shërbimi, para nënshkrimit të kontratës së porosisë së datës 18.3.2016, mes subjektit të rivlerësimit dhe shoqërisë ndërtuese.

5.2 Subjekti i rivlerësimit në shpjegimet/prapësimet e tij të dhëna lidhur me kredinë e marrë për blerjen e kësaj pasurie ka deklaruar se *para nënshkrimit të kontratës së kredisë (datë 24.3.2016), i gjithë objekti i ndërtuar nga shoqëria “****” sh.p.k., ka qenë i regjistruar në ZVRPP dhe se banka ishte siguruar për këtë fakt, çka do të thotë se kishte dijeni të plotë para dorëzimit të deklaratës “Vetting”, lidhur me regjistrimin e pasurisë së prenotuar prej tij si njësi shërbimi.*

5.3 Gjithashtu, konstatohet se subjekti i rivlerësimit ka deklaruar se pas nënshkrimit të kontratës së punimeve dhe shërbimeve në mars 2016, do t’i kërkonte shoqërisë së ndërtimit të bënte ndarjet e brendshme të pasurisë për ta përshtatur për qëllime jetese, fakt tjetër ky që tregon dijeninë për regjistrimin e kësaj pasurie si njësi tregtare dhe reflekton mospërputhje në deklaratat e subjektit, pasi legjislacioni shqiptar nuk lejon punime të mëtejshme të modifikimit të ambienteve të brendshme nga shoqëria e ndërtimit pas kontrollit teknik të ndërtesës dhe regjistrimit në ZVRPP, përveçse nëse subjekti i rivlerësimit ose pronari (dhe jo shoqëria e ndërtimit) i kërkon bashkisë leje ndërtimi.

5.4 Për sa më sipër, vlerësoj se ka mospërputhje të deklaramit të subjektit për këtë pasuri në deklaratën e rivlerësimit kalimtar, “Vetting” (shtojca 2), me dokumentacionin e administruar gjatë hetimit administrativ. Megjithëse konfirmohet se kjo pasuri është projektuar dhe më tej regjistruar si njësi tregtare, subjekti i rivlerësimit në deklaratën “Vetting” ka bërë deklaramit të pasaktë, duke e deklaruar si apartament banimi.

5.5 Për më tepër, gjatë hetimit administrativ u provua se subjekti i rivlerësimit nuk e ka përdorur asnjëherë si banesë këtë pasuri dhe nuk ka jetuar kurrë në të, çka më bën të arrij në përfundimin se qëllimi i subjektit të rivlerësimit ka qenë blerja e pasurisë së llojit njësi tregtare dhe se destinacioni i kësaj pasurie (njësisë) i tillë ishte që nga fillimi dhe mbetet i tillë deri më sot. Deri në momentin e mbylljes së hetimit administrativ, subjekti i rivlerësimit rezultonte të jetonte në një apartament me qira dhe nuk konstatohej asnjë iniciativë e tij për ta kthyer pasurinë e blerë si njësi, në një apartament banimi.

5.6 Shpjegimet dhe provat e depozituara për pasuri të ngjashme të regjistruara si njësi, por që përdoren për qëllime jetese, të ndodhura në të njëjtën ndërtesë, janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me deklaramit e subjektit të rivlerësimit. Në dallim nga rastet e tjera të përmendura, subjekti i rivlerësimit nuk e ka përdorur këtë pasuri për qëllime jetese, megjithëse ai vetë apo personat e lidhur me të nuk zotërojnë në pronësi pasuri të tjera të paluajtshme, të cilat mund të përdoren për qëllime banimi. Deri në momentin e mbylljes së hetimit administrativ, subjekti i rivlerësimit rezultonte të jetonte në një apartament me qira dhe nuk konstatohej asnjë iniciativë e tij për ta kthyer pasurinë e blerë si njësi, në një apartament banimi.

5.7 Në deklaratën periodike vjetore të vitit 2017, subjekti i rivlerësimit ka deklaruar se është nënshkruar kontrata e shitblerjes së datës 30.8.2017, për apartamentin, duke iu referuar pasurisë së mësipërme dhe në vijim sqaron se lloji i pasurisë sipas projektit është “njësi”, por i blerë me qëllim apartament banimi. Vërej se ky sqarim është dhënë nga subjekti i rivlerësimit pas dorëzimit të deklaratës “Vetting”, kur ndërkohë kishte detyrimin ligjor të deklaronte saktë pasuritë e tij.

5.8 Deklaramit i subjektit, lidhur me llojin e pasurisë objekt hetimi, u vlerësua në raport me çmimin e blerjes së saj, për faktin nëse kemi të bëjmë me një çmim që i përgjigjet blerjes së pasurisë së llojit apartament banimi apo një njësie tregtare, për zonën ku ndodhet pasuria.

5.9 Nga përllogaritjet e bëra nga Komisioni ka rezultuar se subjekti i rivlerësimit ka blerë këtë pasuri të llojit njësi, me çmimin prej 73.000 lekë/m². Ndërsa, referuar udhëzimit nr. 3, datë 28.12.2016, “Për miratimin e kostos mesatare të ndërtimit të banesave për vitin 2016”, konstatohet se vlera mesatare e shitblerjeve të banesave (pra, jo njësisive tregtare) në tregun e lirë është 89.137 lekë/m². Gjithashtu, vërehet se çmimet e aplikuar nga shoqëria në shitjen e pasurive të ngjashme (njësi tregtare) në të njëjtën ndërtesë, çmime të cilat vlerësoj se pasqyrojnë vlerën reale të blerjes së këtyre pasurive, janë më të larta se çmimi i aplikuar për subjektin e rivlerësimit.

5.10 Pra, duket se shitja e kësaj pasurie me këtë çmim në favor të subjektit të rivlerësimit nuk përputhet me logjikën ekonomike/tregtare të shoqërisë, në konsideratë të llojit të saj, vendndodhjes, si dhe të faktit se familjarët e subjektit të rivlerësimit që prej fundit të vitit 2013 nuk zotëronin më aksione në shoqërinë ndërtuese (shoqërinë “****” sh.p.k.).

5.11 Për sa më sipër, vlerësoj se subjekti i rivlerësimit ka pasur trajtim preferencial lidhur me çmimin e aplikuar nga shoqëria ndërtuese për këtë pasuri.

6. Gjithashtu, lidhur me **kreditë e marrë në “Credins Bank”** (deklaruar si burim krijimi i kësaj pasuri), pas analizimit të rrethanave dhe fakteve të pasqyruara edhe në vendimin e sipërcituar, si dhe vlerësimit në tërësi të dokumentacionit të aplikimit, miratimit dhe *disbursimit* të kësaj kredie parashtroj, si më poshtë vijon:

6.1 Nga analizimi i dokumentacionit dhe të dhënave të administruara gjatë procesit të rivlerësimit, u konstatua se në favor të subjektit është lëvruar/*disbursuar* kredia nga “Credins Bank” me mbulim 100 % të vlerës së investimit, para nënshkrimit të kontratës së hipotekës.

6.2 Komisioni ngriti dyshime për trajtim preferencial lidhur me përfitimin e kredisë nga “Credins Bank”, gjetje mbi të cilën subjektit iu kalua barra e provës me rezultatet e hetimit.

6.3 Në vlerësimin tim, subjekti i rivlerësimit nuk ishte bindës dhe i qëndrueshëm në shpjegimet e dhëna gjatë procesit të rivlerësimit dhe të dërguara në Komision, në kundërshtim të rezultateve të hetimit, si dhe gjatë seancës dëgjimore.

6.4 Në cilësinë e anëtarit të trupit gjykues, pasi studiova dosjen e plotë të kësaj kredie dhe analizova me objektivitet të gjitha shpjegimet/prapësimet e dhëna nga subjekti i rivlerësimit, vlerësoj se garancitë e ofruara nga subjekti për kreditë (pasuritë e ardhshme që nuk ekzistojnë dhe pagat e bashkëshortëve) nuk janë të mjaftueshme për të mbuluar/justifikuar kreditë në rrethana normale. Rezulton e provuar se subjekti i rivlerësimit ka marrë kredi në “Credins Bank”, pa vendosur kolateral, pa nënshkruar kontratë hipoteke dhe se kjo kredi ka qenë e pambuluar për rreth dy vjet me pasuri, që në kushte normale duhet të viheshin si garanci në favor të bankës.

6.5 Për më tepër, edhe referenca ndaj kushteve të ngjashme të përdorura nga bankat/institucionet e tjera financiare nuk është në përputhje me të dhënat e publikuara në faqet e tyre zyrtare, për kushtet në dhënien/*disbursimin* e një kredie. Ndër të tjera, të dhënat tregojnë se bankat zakonisht kërkojnë kolateral që mbulon 120 – 125 % të kredisë së dhënë, ndryshe nga rasti i subjektit të rivlerësimit. E njëjta mospërputhje rezulton për sa i përket normës së interesit të aplikuar nga banka (3 %), e cila gjatë gjithë periudhës së hetimit deri në marrjen e vendimit të Komisionit, mbeti në një nivel më të ulët se 4 %. Gjithashtu, duhet të konsiderohet se normat e interesit për njësi (kjo pronë është regjistruar si e tillë që nga fillimi nga shoqëria dhe autoritetet), janë më të larta se interesi që bankat ofrojnë për apartamente.

6.6 Për sa i përket shpjegimeve të subjektit të rivlerësimit, në lidhje me trajtimin preferencial nga banka, vihet re se subjekti i rivlerësimit në vitin 2017 ka deklaruar një trajtimin preferencial. Kjo do të thotë se subjekti, me siguri e ka pasur të qartë detyrimin për deklarim të plotë në lidhje me trajtimin preferencial, siç në këtë rast, ishte trajtimi prej “Credins Bank”.

6.7 Në jurisprudencën e Kolegjit të Posaçëm të Apelit¹ trajtimi preferencial njihet si i tillë për rastet e çmimeve më të ulëta të aplikuar për disa subjekte rivlerësimi. Edhe formulimi i

¹ Vendimet nr. *** dhe nr. 10/2019, të KPA-së.

ligjit për konfliktin e interesit dhe deklarimin e pasurive, sugjeron një ndryshim midis një dhurimi/dhurate dhe trajtimi preferencial.

6.8 Po ashtu, jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese² që paraqitet si argument nga subjekti i rivlerësimit i referohet standardeve të Strasburgut, të cilat njohin një trajtim preferencial në ligjin e normave të interesit ose trajtimeve të tjera preferenciale të aplikuara nga bankat për gjyqtarët/zyrtarët publikë. Ndërsa ndryshimet e fundit në ligjin për deklarimin e pasurive, i cili ka hyrë në fuqi në maj 2017, pra, të zbatueshëm në deklaratën periodike vjetore të vitit 2017, sugjerojnë që trajtimi preferencial nuk është domosdoshmërisht i lidhur me një trajtim të caktuar për shkak të pozitës/detyrës së zyrtarëve, por edhe për kontratat ose marrëveshje të tjera (si në rastin e subjektit të rivlerësimit).

7. Si përfundim, në cilësinë e anëtares së trupit gjykues, vlerësoj se subjekti për shkak të funksionit të tij ka përfituar trajtim preferencial lidhur me këtë pasuri: (i) në aplikimin e çmimit; dhe (ii) në marrjen e kredisë nga “Credins Bank”, çka vjen në kundërshtim me nenin 23, të ligjit nr. 9367, datë 7.4.2005, “Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike”, i ndryshuar³.

8. Për më tepër, konstatoj se gjatë procesit të rivlerësimit subjekti nuk ishte i saktë dhe koherent në shpjegimet e tij në lidhje me trajtimin preferencial nga shoqëria ndërtuese dhe nga banka, duke u përpjekur të deklaronte në mënyrë të pasaktë këtë pasuri, në kundërshtim me parashikimet e nenit D, të Aneksit të Kushtetutës.

9. Për të gjitha argumentet e parashtruara më sipër, çmoj se në konkluzionet lidhur me kriterin e vlerësimit të pasurisë, krahas gjetjeve të vendosura në vendimin e sipërcituar, në kuptim të pikës 3, të nenit 61, të ligjit nr. 84/2016, duhej të reflektoheshin si shkaqe të tjera shtesë për shkarkimin e subjektit: (i) deklarimi i pasaktë dhe i pamjaftueshëm lidhur me llojin e kësaj pasurie; si dhe (ii) trajtimi preferencial lidhur me çmimin e aplikuar dhe kredinë e marrë për blerjen e saj.

Komisionere

Pamela QIRKO

² Vendimi nr. ***/2013, i Gjykatës Kushtetuese.

³ Pika 1, e nenit 23, të ligjit nr. 9367/2005, përcakton se: “...është e ndaluar që një zyrtar të kërkojë ose të marrë, në mënyrë të drejtpërdrejtë a të tërthortë, dhurata, favore, premtime ose trajtime preferenciale, të cilat i jepen për shkak të pozicionit të tij, nga një individ, person fizik ose juridik privat.”