REPUBLIKA E SHQIPËRISE
GJYKATA E APELIT
TIRANË

Nr. 1086 Regjistri Themeltar
Datë regj. 06.12.2022

Nr. 1120 Vendimi
Datë 23.12.2022

VENDIM

"NË EMËR TË REPUBLIKËS"

Gjykata e Apelit Tiranë e përbëre prej :

GJYQTAR : GENTI SHALA

asistuar nga sekretare gjyqësore **Najada Metaj,** sot më datë **23.12.2022**, mori në shqyrtim në seancë gjyqësore publike në shkallë të dytë, çështjen penale nr. **1086** akti, që i përket :

KERKUES: Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë, *përfaqësuar nga Prokurori i Apelit z. Arben Qosja.*

OBJEKTI: Të vendoset sekuestro preventive mbi objektin "Strukturen I banim dhe sherbim 2, 9, 11 kat dhe strukturen II, banim dhe sherbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkim e sherbime nentoke te perbashket, ndermjet rrugeve "Ndre Mjeda e Babe Rexha" ne prone te shoqerise "Oficina e automjeteve te tregtise" sh.a., shoqerise "Parku i automjeteve" sh.a., dhe z.Prandush Gegvataj me zhvillues shoqerite "Star Construction" sh.p.k., "Llanaj ndertim" sh.p.k., z.Prendush Gegvataj dhe subjekt ndertues shoqeria "Star Construction" sh.p.k., pasuri te ndodhura ne Rr. "Ndre Mjeda", Zona Kadestrale Zk 8220, duke njoftuar Agjensine Shtetrore te Kadastres per te bere shenimet perkatese ne regjistrat kadestrale.

BAZA LIGJORE: Neni 274 i K.Pr.Penale.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin Nr. 2357 Akti, datë 11.11.2022 ka vendosur:

[Shqiptarja.com]

- *Pranimin e kërkesës.*
- *Të vendoset sekuestro preventive mbi objektin "Strukturën i banim dhe shërbim 2, 9, 11 k... dhe strukturen II, banim dhe shërbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkime shërbime nentoke te perbashket, ndërmjet rrugëve "Ndre Mjeda e Babë Rexha në pronë të shoqërisë "Oficina e automjeteve të tregtisë" sh.a., shoqërise "Parku i automjeteve" sh.a., dhe z.Prandush Gegvataj me zhvillues shoqëritë "Star Construction" sh.p.k., "Llanaj ndertim" sh.pk, z.Prendush Gegvataj dhe subjekt ndërtues shoqëria "Star Construction" sh.pk, pasuri të ndodhura në Rr."Ndre Mjeda", Zona Kadestrale Zk 8220.*
- *Urdhërohet Agjensia Shtetërore e Kadastrës për të bërë shënimin perkatës në regjistrat kadestrale.*
- *Ngarkohet Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë në bashkëpunim me Policinë Gjyqësore për ekzekutimin e ketij vendimi.*
- *Kundër këtij vendimi lejohet ankim sipas ligjit në Gjykatën e Apelit Tiranë.*

Kundër këtij vendimi, ka paraqitur ankim kërkuesi Sino Llanaj ku ka kërkuar ndryshimin e vendimit, duke parashtruar:

- Kallëzuesit dhe më herët kanë kërkuar të kryejnë vetë punimet e brendshme të shtëpive dhe njësive respektive por në mënyrë të dhunshme janë ndaluar nga Albert Allmuça administrator i Shoqërisë "Star Construction" shpk, i cili për shkak të konflikteve që ka me shoqërinë Llanaj Ndërtim nuk lejon dhe banorët porositës të pasurive respektive të futen në shtëpi. Kallëzuesit kanë paraqitur pranë Njesisë Administrative Bashkia Tiranë deklaratat e punimeve të ndërtimit respektive për të kryer punimet e brendshme në apartamente dhe njësi në bazë të nenit 6 të VKM NR. 408, Datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" të ndryshuar, punimet e brendshme të kërkuara nga kallëzuesit janë miratuar nga Bashkia por nga i kallëzuari Albert Allmuça adminitrator Shoqëria "STAR CONSTRUCTION" shpk, nuk lejohen të futen në ambjentet e ndërtimit ku janë pronarë. Ndërkohë që është për tu theksuar se personat e tjerë që janë porositës te kjo shoqëri po jetojnë në shtëpitë e tyre prej kohësh pasi objekti në shumicën e tij ka përfunduar. Nga i kallëzuari janë vendosur dhe dyert e blinduara të apartamenteve dhe nuk lejohen kallëzuesit të gëzojnë të qetë pronën e tyre pasi pengohen me forcë nga i kallëzuari.
- Ankuesi në kuptim të nenit 276/1 të K.Pr.Penale, është person që "ka interes" jo vetëm si subjekt procedurial me cilësinë e të dyshuarit në këtë procedim penal, por edhe si i interesuar i natyrës civile në këtë ngjarje. Ai ka lidhur kontratë me 106 subjekte private të cilët nëpërmjet kontratave të premtim shitjes kanë prenotuar apartamente në njësinë ndërtimore xy. Kjo njësi ndërtimi ka përfunduar në masën më të madhe të saj, në atë përmasë që është e mundur sipas të gjitha praktikave ndërtimore, akomodimi i subjekteve blerës në këto apartamente. Ka të gjithë vullnetin që detyrimet e tij kontraktore përballë subjekteve blerës ti plotësoj sipas kushteve në kontratë. Në datat xy me procesverbalet përkatëse i ka dorëzuar çelësat që mundësojnë hyrjen e subjekteve blerës në këto apartamente. Pas këtij momenti të rëndësishëm të marredhënies civile, subjektet kanë aplikuar pranë Bashkisë Tiranë për leje per punime te

brendshme të ambjenteve të banimit sipas neneve 6 dhe 7 të VKM-së 408. Bashkia Tiranë ka aprovuar këto kerkesa duke informuar banorët se mund të vijojnë riparimet e brendshme sipas neneve përkatëse. Në këtë moment shfaqet si pengesë shumë dimensionale konflikti që shtetasi Albert Allmuca dhe shoqëria "Star" krijoi si bashkinvestitor, i cili qartazi është pasqyruar në mënyrë të padrejtë tek 106 subjektet blerës të kontraktuar nga ana ime. Kështu në datën x Alberet ALLMUCA ka ndërhyrë fizikisht duke zëvëndësuar bravat e dyerve te secilit apartament dhe duke pamundesuar qe subjektet bleres të ushtrojnë të drejtën e disponimit (nje nder tagrat e te drejtes se pronesise). Brenda historikut te ketij ndertimi pasi 112 subjektet bleres te kontraktuar nga Albert Allmuca jane futur ne apartamentet e tyre ndersa 106 familjet e tjera nuk lejohen te hyjne dhe gjithashtu edhe ne trajtim absolut ne raport me te gjithe praktiken ndertimore tashmë shumëvjecare ku familjet blerëse i marrin ne disponim fillimisht apartamentet, kryejne punimet perfundimtare dhe më vonë pajisen me çertifikatë pronësie. Me të gjithë difektet e kesaj praktike, duhet pranuar se është sjellje e konsoliduar në shoqërinë shqiptare se blerësit hyjnë në apartamente edhe pa dalë çertifikata e pronësisë. Që nga data x me përgjegjshmëri ka vijuar të paguaj qeratë e këtyre subjekteve blerës në mënyrë që tu mundësohet atyre një minimum i kushteve të jetesës siç është një banesë. Tashmë ka ardhur momenti që këta banorë të hyjnë në apartamentet që ligjërisht ju takojnë. Republika e Shqipërisë ka një kuadër të plotë ligjor që mbron të drejtën e pronës dhe të ushtrimit të saj.

- Nuk ka asnjë arsye që konflikti me ortakun Albert Allmuca të rëndojë mbi qytetarin. Kjo ngjarje dhe ky procedim penal është një ndër disa procedime penale që ankuesi dhe ortaku i tij kanë midis tyre, është një ndër disa çështje civile që ata kanë patur midis tyre. Nuk ka asnjë rëndësi nëse është fajtor, nëse Albert Allmuca është fajtor apo të dy janë bashkfajtor, nuk ka asnjë rëndësi se si juridiksioni civil do të zgjidhi mosmarrëveshjen civile midis tyre. Në këtë moment kohor ka rëndësi që agonia e 106 familjeve të përfundojë. Kështu duke filluar që nga Kushtetuta me preambulën e saj dhe nenet e cituara në pjesën hyrese nevoja e një shoqërie harmonike, modern në prespektivë europiane si shoqëria shqiptare për të ecur e sigurt drejt të ardhmes kërkon dhe ka një mbrojtje të së drejtës së pronës në rang kushtetues. Derivuar nga këto parime kushtetuese të neneve të sipërcituara shfaqet me përputhje të plotë me këtë ngjarje neni 274 K.Pr.Penale. Ky nen është aty, është i qartë me një qëllim të vetëm dhe të madh, ndalimin e thellimit të pasojave të veprës penale. Prokuroria ka marrë si person nën hetim për konsumim të nenit 143/3 duke fiksuar kësisoj si viktima të kësaj vepre penale 106 familjet. Për Gjykatën, prokurorinë apo Shtetin në kuptimin e përgjithshëm duhet të jetë një qëllim parësor ndërprerja e pasojave të një vepre penale sepse ky është në fakt qëllimi i madh i një proçesi penal apo një proçesi civil, zgjidhja e pasojave ndaj viktimave (pra aq me teper ndalimi i thellimit te tyre eshte me emergjente, me flagrante). Nëse këto pasoja nuk zgjidhen çdo proces shtetëror i çdo juridiksioni është i cunguar.
- Duke u kthyer te rasti konkret vlerësoj në kuptimin parimor rrugës e nisur nga Prokuroria dhe Gjykata Tiranë në bazë të nenit 274 të K.Pr.Penale, por aplikimi praktik i kësaj sekuestro preventive vetëm në regjistrat e ASHK-së nuk është ndikuese në pasojat e veprës penale që po prodhohen sot. Ka një tension psikologjik, fizik në një trekëndësh të përbërë nga ankuesi, Albert Allmuca dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension sigurisht që zhvillohet rreth

apartamenteve të këtyre 106 familjeve dhe do të vazhdojë për sa kohë këto familje nuk hy[...] në këto apartamente, kësisoj duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventiv[...] ankuesi kërkon të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive ose ta plotësoj atë duke kaluar në sekuestrimin fizik të pasurive dhe heqjen e disponimit të ndërtimit si nga ankuesi ashtu nga Albert Allmuca. Këto pasuri të përshkruara në vendimin e Gjykatës të kalojnë në administrimin e Shtetit. Kjo gjë do të çlironte nga presioni psikologjik dhe fizik të dy palët. Më pas apartamentet sipas kontratave përkatëse që ju lihen në përdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues ligjor të tyre. Kjo sjellje e Shtetit dhe organeve të tij do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe një gjykim komod pa ngarkesa të tepruara, të reja dhe të papritura të çështjeve që janë në zhvillim si në juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

Kundër këtij vendimi, ka paraqitur ankim kërkuesi Mirela Ruci ku ka kërkuar ndryshimin e vendimit, duke parashtruar:

- Kallëzuesit dhe më herët kanë kërkuar të kryejnë vetë punimet e brendshme të shtëpive dhe njësive respektive por në mënyrë të dhunshme janë ndaluar nga Albert Allmuça administrator i Shoqërisë "Star Construction" Shpk, i cili për shkak të konflikteve që ka me shoqërinë Llanaj Ndërtim nuk lejon dhe banorët porositës të pasurive respektive të futen në shtëpi. Kallëzuesit kanë paraqitur pranë Njesisë Administrative Bashkia Tiranë deklaratat e punimeve të ndërtimit respektive për të kryer punimet e brendshme në apartamente dhe njesi në bazë të nenit 6 të VKM nr.408, dt. 13.5.2015, të ndryshuar, punimet e brendshme të kërkuara nga kallzuesit janë miratuar nga Bashkia por nga i kallëzuari Albert Allmuça adminitrator Shoqëria "STAR CONSTRUCTION" shpk, nuk lejohen të futen në ambjentet e ndërtimit ku janë pronarë. Ndërkohë që është për tu theksuar se personat e tjerë që janë porositës te kjo shoqëri po jetojnë në shtëpitë e tyre prej kohësh pasi objekti në shumicën e tij ka përfunduar.
- Nga i kallëzuari janë vendosur dhe dyert e blinduara të apartamenteve dhe nuk lejohen kallëzuesit të gëzojnë të qetë pronën e tyre pasi pengohen me forcë nga i kallëzuari. I kallëzuari Albert Allmuça pasi ka vënë dyert e blinduara mban dhe çelësat e këtyre me pa të drejtë. Ai ju thotë banorëve që edhe nëse kryeni ndonjë punim a çoni ndonjë material çelsat të dorëzohen përsëri tek ai në të kundër do tiu ndryshojë bravën e derës dhe nuk do ti lejojë më të futen as për ti parë.
- Ankuesi në kuptim të nenit 276/1 të K.Pr.Penale, është person që "ka interes" jo vetëm si subjekt procedurial me cilësinë e të dyshuarit në këtë procedim penal, por edhe si i interesuar i natyrës civile në këtë ngjarje. Ai ka lidhur kontratë me 106 subjekte private të cilët nëpërmjet kontratave të premtim shitjes kanë prenotuar apartamente në njësinë ndërtimore xy. Kjo njësi ndërtimi ka përfunduar në masën më të madhe të saj, në atë përmasë që është e mundur sipas të gjitha praktikave ndërtimore, akomodimi i subjekteve blerës në këto apartamente. Ka të gjithë vullnetin që detyrimet e tij kontraktore përballë subjekteve blerës ti plotësoj sipas kushteve në kontratë. Në datat xy me procesverbalet përkatëse i ka dorëzuar çelësat që mundësojnë hyrjen e subjekteve blerës në këto apartamente. Pas këtij momenti të rëndësishëm të marredhënies civile, subjektet kanë aplikuar pranë Bashkisë Tiranë për leje per punime te

brendshme të ambjenteve të banimit sipas neneve 6 dhe 7 të VKM-së 408. Bashkia Tiranë ka aprovuar këto kerkesa duke informuar banorët se mund të vijojnë riparimet e brendshme sipas neneve përkatëse. Në këtë moment shfaqet si pengesë shumë dimensionale konflikti që shtetasi Albert Allmuca dhe shoqëria "Star" krijoi me mua si bashkinvestitor, konflikt i cili qartazi është pasqyruar në mënyrë të padrejtë tek 106 subjektet blerës të kontraktuar nga ana ime. Keshtu ne daten x Alberet Allmuca ka nderhyre fizikisht duke zevendesuar bravat e dyerve te secilit apartament dhe duke pamundesuar qe subjektet bleres te ushtrojne te drejten e disponimit (nje nder tagrat e te drejtes se pronesise). Brenda historikut te ketij ndertimi pasi 112 subjektet bleres te kontraktuar nga Albert Allmuca jane futur ne apartamentet e tyre ndersa 106 familjet e tjera nuk lejohen te hyjne dhe gjithashtu edhe ne trajtim absolut ne raport me te gjithe praktiken ndertimore tashme shumevjecare ku familjet blerse i marrin ne disponim fillimisht apartamentet, kryejne punimet perfundimtare dhe me vone pajisen me certifikate pronesie. Me te gjithe difektet e kesaj praktike që mund të pranojë haptazi se mbart, duhet pranuar se është sjellje e konsoliduar në shoqërinë shqiptare se blerësit hyjnë në apartamente edhe pa dalë çertifikata e pronësisë. Që nga data x me përgjegjshmëri ka vijuar të paguaj qeratë e këtyre subjekteve blerëse në mënyrë që tu mundësohet atyre një minimum i kushteve të jetesës siç është një banesë. Tashmë ka ardhur momenti që këta banorë të hyjnë në apartamentet që ligjërisht ju takojnë. Republika e Shqipërisë ka një kuadër të plotë ligjor që mbron të drejtën e pronës dhe të ushtrimit të saj.

- Nuk ka asnjë arsye që konflikti me ortakun Albert Allmuça të rëndojë mbi qytetarin. Kjo ngjarje dhe ky procedim penal është një ndër disa procedime penale që ankuesi dhe ortaku i tij kanë midis tyre, është një ndër disa çështje civile që ata kanë patur midis tyre. Nuk ka asnjë rëndësi nëse është fajtor, nëse Albert Allmuca është fajtor apo të dy janë bashkfajtor, nuk ka asnjë rëndësi se si juridiksioni civil do të zgjidhi mosmarrëveshjen civile midis tyre. Në këtë moment kohor ka rëndësi që agonia e 106 familjeve të përfundojë. Kështu duke filluar që nga Kushtetuta me preambulën e saj dhe nenet e cituara në pjesën hyrese nevoja e një shoqërie harmonike, modern në prespektivë europiane si shoqëria shqiptare për të ecur e sigurt drejt të ardhmes kërkon dhe ka një mbrojtje të së drejtës së pronës në rang kushtetues. Derivuar nga këto parime kushtetuese të neneve të sipërcituara shfaqet me përputhje të plotë me këtë ngjarje neni 274 K.Pr.Penale. Ky nen është aty, është i qartë me një qëllim të vetëm dhe të madh, ndalimin e thellimit të pasojave të veprës penale. Prokuroria e ka marrë si person nën hetim për konsumim të nenit 143/3 duke fiksuar kësisoj si viktima të kësaj vepre penale 106 familjet. Çdo ditë që konsumohet me këto familje jashtë banesave të tyre përbën thellim të pasojave të veprës penale edhe sikur unë të jetëfajtori hipotetik në kete situatë. Për Gjykatën, prokurorinë apo Shtetin në kuptimin e përgjithshëm duhet të jetë një qëllim parësor ndërprerja e pasojave të një vepre penale sepse ky është në fakt qëllimi i madh i një procesi penal apo një proçesi civil, zgjidhja epasojave ndaj viktimave (pra aq me teper ndalimi i thellimit te tyre eshte me emergjente, me flagrante). Nëse këto pasoja nuk zgjidhen çdo proces shtetëror i çdo juridiksioni është i cunguar.
- Duke u kthyer te rasti konkret vlerësoj në kuptimin parimor rrugës e nisur nga Prokuroria dhe Gjykata Tiranë në bazë të nenit 274 të K.Pr.Penale, por aplikimi praktik i kësaj sekuestro

preventive vetëm në regjistrat e ASHK-së nuk është ndikuese në pasojat e veprës penale që prodhohen sot. Ka një tension psikologjik, fizik në një trekëndësh të përbërë nga ankuesi Albert Allmuca dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension sigurisht që zhvillohet rreth apartamenteve të këtyre 106 familjeve dhe do të vazhdojë për sa kohë këto familje nuk hyjnë në këto apartamente, kësisoj duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventive ankuesi kërkon të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive ose ta plotësoj atë duke kaluar në sekuestrimin fizik të pasurive dhe heqjen e disponimit të ndërtimit si nga ankuesi ashtu nga Albert Allmuca. Këto pasuri të përshkruara në vendimin e Gjykatës të kalojnë në administrimin e Shtetit. Kjo gjë do të çlironte nga presioni psikologjik dhe fizik të dy palët. Më pas apartamentet sipas kontratave përkatëse që ju lihen në përdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues ligjor të tyre. Kjo sjellje e Shtetit dhe organeve të tij do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe një gjykim komod pa ngarkesa të tepruara, të reja dhe të papritura të çështjeve që janë në zhvillim si në juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

Kundër këtij vendimi, ka paraqitur ankim kërkuesi Roland Jaho ku ka kërkuar ndryshimin e vendimit, duke parashtruar:

- Kallëzuesit dhe më herët kanë kërkuar të kryejnë vetë punimet e brendshme të shtëpive dhe njësive respektive por në mënyrë të dhunshme janë ndaluar nga Albert Allmuça administrator i Shoqërisë "STAR CONSTRUCTION" SHPK, i cili për shkak të konflikteve që ka me shoqërinë Llanaj Ndërtim nuk lejon dhe banorët porositës të pasurive respektive të futen në shtëpi. Kallëzuesit kanë paraqitur pranë Njesisë Administrative Bashkia Tiranë deklaratat e punimeve të ndërtimit respektive për të kryer punimet e brendshme në apartamente dhe njesi në bazë të nenit 6 të VKM nr.408, dt. 13.5.2015, të ndryshuar, punimet e brendshme të kërkuara nga kallzuesit janë miratuar nga Bashkia por nga i kallëzuari Albert Allmuça adminitrator Shoqëria "STAR CONSTRUCTION" shpk, nuk lejohen të futen në ambjentet e ndërtimi ku janë pronarë. Ndërkohë që është për tu theksuar se personat e tjerë që janë porositës te kjo shoqëri po jetojnë në shtëpitë e tyre prej kohësh pasi objekti në shumicën e tij ka përfunduar.
- Nga i kallëzuari janë vendosur dhe dyert e blinduara të apartamenteve dhe nuk lejohen kallëzuesit të gëzojnë të qetë pronën e tyre pasi pengohen me forcë nga i kallëzuari. I kallëzuari Albert Allmuça pasi ka vënë derët e blinduara mban dhe çelësat e këtyre me pa të drejtë. Ai ju thotë banorve që edhe nëse kryeni ndonjë punim a çoni ndonjë material çelsat të dorëzohen përsëri tek ai në të kundër do tiu ndryshojë bravën e derës dhe nuk do ti lejojë më të futen as për ti parë.
- Ankuesi në kuptim të nenit 276/1 të K.Pr.Penale, është person që "ka interes" jo vetëm si subjekt procedurial me cilësinë e të dyshuarit në këtë procedim penal, por edhe si i interesuar i natyrës civile në këtë ngjarje. Ai ka lidhur kontratë me 106 subjekte private të cilët nëpërmjet kontratave të premtim shitjes kanë prenotuar apartamente në njësinë ndërtimore xy. Kjo njësi ndërtimi ka përfunduar në masën më të madhe të saj, në atë përmasë që është e mundur sipas të gjitha praktikave ndërtimore, akomodimi i subjekteve blerës në këto apartamente. Ka të gjithë vullnetin që detyrimet e tij kontraktore përballë subjekteve blerës ti plotësoj

rshqiptarja.com

ushteve në kontratë. Në datat xy me procesverbalet përkatëse i ka dorëzuar çelësat që ıundësojnë hyrjen e subjekteve bleres në këto apartamente. Pas këtij momenti të rëndësishëm ë marredhënies civile, subjektet kanë aplikuar pranë Bashkisë Tiranë për leje per punime te ɔrendshme të ambjenteve të banimit sipas neneve 6 dhe 7 të VKM-së 408. Bashkia Tiranë ka aprovuar këto kerkesa duke informuar banorët se mund të vijojnë riparimet e brendshme sipas neneve përkatëse. Në këtë moment shfaqet si pengesë shumë dimensionale konflikti që shtetasi Albert Allmuca dhe shoqëria "Star" krijoi si bashkinvestitor, i cili qartazi është pasqyruar në mënyrë të padrejtë tek 106 subjektet bleres të kontraktuar nga ana ime.Keshtu ne daten x Alberet Allmuca ka nderhyre fizikisht duke zevendesuar bravat e dyerve te secilit apartament dhe duke pamundesuar qe subjektet blereste ushtrojne te drejten e disponimit (nje nder tagrat e te drejtes se pronesise). Brenda historikut te ketij ndertimi pasi 112 subjektet bleres te kontraktuar nga Albert Allmuca jane futur ne apartamentet e tyre ndersa 106 familjet e tjera nuk lejohen te hyjne dhe gjithashtu edhe ne trajtim absolut ne raport me te gjithe praktiken ndertimore tashme shumevjecare ku familjet blerse i marrin ne disponim fillimisht apartamentet, kryejne punimet perfundimtare dhe me vone pajisen me certifikate pronesie.Me te gjithe difektet e kesaj praktike që mund të pranojë haptazi se mbart, duhet pranuar se është sjellje e konsoliduar në shoqërinë shqiptare se blerësit hyjnë në apartamente edhe pa dalë çertifikata e pronësisë. Që nga data x me përgjegjshmëri ka vijuar të paguaj qeratë e këtyre subjekteve blerës në mënyrë që tu mundësohet atyre një minimum i kushteve të jetesës siç është një banesë. Tashmë ka ardhur momenti që këta banorë të hyjnë në apartamentet që ligjërisht ju takojnë. Republika e Shqipërisë ka një kuadër të plotë ligjor që mbron të drejtën e pronës dhe të ushtrimit të saj.

- Nuk ka asnjë arsye që konflikti me ortakun Albert Allmuça të rëndojë mbi qytetarin. Kjo ngjarje dhe ky procedim penal ëshë një ndër disa procedime penale që ankuesi dhe ortaku i tij kanë midis tyre, është një ndër disa çështje civile që ata kanë patur midis tyre. Nuk ka asnjë rëndësi nëse është fajtor, nëse Albert Allmuca është fajtor apo të dy janë bashkfajtor, nuk ka asnjë rëndësi se si juridiksioni civil do të zgjidhi mosmarrëveshjen civile midis tyre. Në këtë moment kohor ka rëndësi që agonia e 106 familjeve të përfundojë. Kështu duke filluar që nga Kushtetuta me preambulën e saj dhe nenet e cituara në pjesën hyrese nevoja e një shoqërie harmonike, modern në prespektivë europiane si shoqëria shqiptare për të ecur e sigurt drejt të ardhmes kërkon dhe ka një mbrojtje të së drejtës së pronës në rang kushtetues. Derivuar nga këto parime kushtetuese të neneve të sipërcituara shfaqet me përputhje të plotë me këtë ngjarje neni 274 K.Pr.Penale. Ky nen është aty, është i qartë me një qëllim të vetëm dhe të madh, ndalimin e thellimit të pasojave të veprës penale. Prokuroria e ka marrë si person nën hetim për konsumim të nenit 143/3 duke fiksuar kësisoj si viktima të kësaj vepre penale 106 familjet. Çdo ditë që konsumohet me këto familje jashtë banesave të tyre përbën thellim të pasojave të veprës penale edhe sikur unë të jetëfajtori hipotetik në kete situatë. Për Gjykatën, prokurorinë apo Shtetin në kuptimin e përgjithshëm duhet të jetë një qëllim parësor ndërprerja e pasojave të një vepre penale sepse ky është në fakt qëllimi i madh i një procesi penal apo një proçesi civil, zgjidhja epasojave ndaj viktimave (pra aq me teper ndalimi i thellimit te tyre eshte me

emergjente, me flagrante). Nëse këto pasoja nuk zgjidhen çdo proces shtetëror i juridiksioni është i cunguar.

Duke u kthyer te rasti konkret vlerësoj në kuptimin parimor rrugës e nisur nga Prokuroria dhe Gjykata Tiranë në bazë të nenit 274 të K.Pr.Penale por aplikimi praktik i kësaj sekuestro preventive vetëm në regjistrat e ASHK-së nuk është ndikuese në pasojat e veprës penale që po prodhohen sot. Ka një tension psikologjik, fizik në një trekëndësh të përbërë nga ankuesi, Albert Allmuca dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension sigurisht që zhvillohet rreth apartamenteve të këtyre 106 familjeve dhe do të vazhdojë për sa kohë këto familje nuk hyjnë në këto apartamente, kësisoj duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventive ankuesi kërkon të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive ose ta plotësoj atë duke kaluar në sekuestrimin fizik të pasurive dhe heqjen e disponimit të ndërtimit si nga ankuesi ashtu nga Albert Allmuca. Këto pasuri të përshkruara në vendimin e Gjykatës të kalojnë në administrimin e Shtetit. Kjo gjë do të çlironte nga presioni psikologjik dhe fizik të dy palët. Më pas apartamentet sipas kontratave përkatëse që ju lihen në përdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues ligjor të tyre. Kjo sjellje e Shtetit dhe organeve të tij do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe një gjykim komod pa ngarkesa të tepruara, të reja dhe të papritura të çështjeve që janë në zhvillim si në juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

Kundër këtij vendimi, ka paraqitur ankim kërkuesi Ernest Hajna ku ka kërkuar ndryshimin e vendimit, duke parashtruar:

- Kallëzuesit dhe më herët kanë kërkuar të kryejnë vetë punimet e brendshme të shtëpive dhe njësive respektive por në mënyrë të dhunshme janë ndaluar nga Albert Allmuça administrator i Shoqërisë "STAR CONSTRUCTION" SHPK, i cili për shkak të konflikteve që ka me shoqërinë Llanaj Ndërtim nuk lejon dhe banorët porositës të pasurive respektive të futen në shtëpi. Kallëzuesit kanë paraqitur pranë Njesisë Administrative Bashkia Tiranë deklaratat e punimeve të ndërtimit respektive për të kryer punimet e brendshme në apartamente dhe njesi në bazë të nenit 6 të VKM nr.408, dt. 13.5.2015, të ndryshuar, punimet e brendshme të kërkuara nga kallëzuesit janë miratuar nga Bashkia por nga i kallëzuari Albert Allmuça adminitrator Shoqëria "STAR CONSTRUCTION" shpk, nuk lejohen të futen në ambjentet e ndërtimi ku janë pronarë. Ndërkohë që është për tu theksuar se personat e tjerë që janë porositës te kjo shoqëri po jetojnë në shtëpitë e tyre prej kohësh pasi objekti në shumicën e tij ka përfunduar.
- Nga i kallëzuari janë vendosur dhe dyert e blinduara të apartamenteve dhe nuk lejohen kallëzuesit të gëzojnë të qetë pronën e tyre pasi pengohen me forcë nga i kallëzuari. I kallëzuari Albert Allmuça pasi ka vënë derët e blinduara mban dhe çelësat e këtyre me pa të drejtë. Ai ju thotë banorëve që edhe nëse kryeni ndonjë punim a çoni ndonjë material çelsat të dorëzohen përsëri tek ai në të kundër do tiu ndryshojë bravën e derës dhe nuk do ti lejojë më të futen as për ti parë.
- Ankuesi në kuptim të nenit 276/1 të K.Pr.Penale, është person që "ka interes" jo vetëm si subjekt procedurial me cilësinë e të dyshuarit në këtë procedim penal, por edhe si i interesuar i natyrës civile në këtë ngjarje. Ai ka lidhur kontratë me 106 subjekte private të cilët nëpërmjet

[shqiptarja.com]

kontratave të premtim shitjes kanë prenotuar apartamente në njësinë ndërtimore xy. Kjo njësi ndërtimi ka përfunduar në masën më të madhe të saj, në atë përmasë që është e mundur sipas të gjitha praktikave ndërtimore, akomodimi i subjekteve blerës në këto apartamente. Ka të gjithë vullnetin që detyrimet e tij kontraktore përballë subjekteve blerës ti plotësoj sipas kushteve në kontratë. Në datat xy me procesverbalet përkatëse i ka dorëzuar çelësat që mundësojnë hyrjen e subjekteve blerës në këto apartamente. Pas këtij momenti të rëndësishëm të marredhënies civile, subjektet kanë aplikuar pranë Bashkisë Tiranë për leje per punime te brendshme të ambjenteve të banimit sipas neneve 6 dhe 7 të VKM-së 408. Bashkia Tiranë ka aprovuar këto kerkesa duke informuar banorët se mund të vijojnë riparimet e brendshme sipas neneve përkatëse. Në këtë moment shfaqet si pengesë shumë dimensionale konflikti që shtetasi Albert Allmuca dhe shoqëria "Star" krijoi si bashkinvestitor, i cili qartazi është pasqyruar në mënyrë të padrejtë tek 106 subjektet blerës të kontraktuar nga ana ime.Keshtu ne daten x Albert Allmuca ka nderhyre fizikisht duke zevendesuar bravat e dyerve te secilit apartament dhe duke pamundesuar qe subjektet blerëse të ushtrojnë të drejtën e disponimit (nje nder tagrat e te drejtes se pronesise). Brenda historikut të këtij ndërtimi pasi 112 subjektet bleres te kontraktuar nga Albert Allmuca jane futur ne apartamentet e tyre ndersa 106 familjet e tjera nuk lejohen te hyjne dhe gjithashtu edhe ne trajtim absolut ne raport me të gjithë praktikën ndërtimore tashmë shumëvjecare ku familjet blerëse i marrin në disponim fillimisht apartamentet, kryejnë punimet përfundimtare dhe më vonë pajisen me çertifikate pronesie.Me te gjithe difektet e kesaj praktike që mund të pranojë haptazi se mbart, duhet pranuar se është sjellje e konsoliduar në shoqërinë shqiptare se blerësit hyjnë në apartamente edhe pa dalë çertifikata e pronësisë. Që nga data x me përgjegjshmëri ka vijuar të paguaj qeratë e këtyre subjekteve blerës në mënyrë që tu mundësohet atyre një minimum i kushteve të jetesës siç është një banesë. Tashmë ka ardhur momenti që këta banorë të hyjnë në apartamentet që ligjërisht ju takojnë. Republika e Shqipërisë ka një kuadër të plotë ligjor që mbron të drejtën e pronës dhe të ushtrimit të saj.

- *Nuk ka asnjë arsye që konflikti me ortakun Albert Allmuça të rëndojë mbi qytetarin. Kjo ngjarje dhe ky procedim penal është një ndër disa procedime penale që ankuesi dhe ortaku i tij kanë midis tyre, është një ndër disa çështje civile që ata kanë patur midis tyre. Nuk ka asnjë rëndësi nëse është fajtor, nëse Albert Allmuca është fajtor apo të dy janë bashkfajtor, nuk ka asnjë rëndësi se si juridiksioni civil do të zgjidhi mosmarrëveshjen civile midis tyre. Në këtë moment kohor ka rëndësi që agonia e 106 familjeve të përfundojë. Kështu duke filluar që nga Kushtetuta me preambulën e saj dhe nenet e cituara në pjesën hyrese nevoja e një shoqërie harmonike, modern në prespektivë europiane si shoqëria shqiptare për të ecur e sigurt drejt të ardhmes kërkon dhe ka një mbrojtje të së drejtës së pronës në rang kushtetues. Derivuar nga këto parime kushtetuese të neneve të sipërcituara shfaqet me përputhje të plotë me këtë ngjarje neni 274 K.Pr.Penale. Ky nen është aty, është i qartë me një qëllim të vetëm dhe të madh, ndalimin e thellimit të pasojave të veprës penale. Prokuroria e ka marrë si person nën hetim për konsumim të nenit 143/3 duke fiksuar kësisoj si viktima të kësaj vepre penale 106 familjet. Çdo ditë që konsumohet me këto familje jashtë banesave të tyre përbën thellim të pasojave të veprës penale edhe sikur unë të jetëfajtori hipotetik në kete situatë. Për Gjykatën, prokurorinë apo Shtetin në kuptimin e përgjithshëm duhet të jetë një qëllim parësor ndërprerja e pasojave*

të një vepre penale sepse ky është në fakt qëllimi i madh i një procesi penal apo një pro civil, zgjidhja epasojave ndaj viktimave (pra aq me teper ndalimi i thellimit te tyre është emergjente, me flagrante). Nëse këto pasoja nuk zgjidhen çdo proces shtetëror i çd juridiksioni është i cunguar.

Duke u kthyer te rasti konkret vlerësoj në kuptimin parimor rrugës e nisur nga Prokuroria dh Gjykata Tiranë në bazë të nenit 274 të K.Pr.Penale por aplikimi praktik i kësaj sekuestro preventive vetëm në regjistrat e ASHK-së nuk është ndikuese në pasojat e veprës penale që po prodhohen sot. Ka një tension psikologjik, fizik në një trekëndësh të përbërë nga ankuesi, Albert Allmuca dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension sigurisht që zhvillohet rreth apartamenteve të këtyre 106 familjeve dhe do të vazhdojë për sa kohë këto familje nuk hyjnë në këto apartamente, kësisoj duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventive ankuesi kërkon të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive ose ta plotësoj atë duke kaluar në sekuestrimin fizik të pasurive dhe heqjen e disponimit të ndërtimit si nga ankuesi ashtu nga Albert Allmuca. Këto pasuri të përshkruara në vendimin e Gjykatës të kalojnë në administrimin e Shtetit. Kjo gjë do të çlironte nga presioni psikologjik dhe fizik të dy palët. Më pas apartamentet sipas kontratave përkatëse që ju lihen në përdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues ligjor të tyre. Kjo sjellje e Shtetit dhe organeve të tij do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe një gjykim komod pa ngarkesa të tepruara, të reja dhe të papritura të çështjeve që janë në zhvillim si në juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

Kundër këtij vendimi, ka paraqitur ankim kërkuesi Leonora Redhaj ku ka kërkuar ndryshimin e vendimit, duke parashtruar:

- *Kallëzuesit dhe më herët kanë kërkuar të kryejnë vetë punimet e brendshme të shtëpive dhe njësive respektive por në mënyrë të dhunshme janë ndaluar nga Albert Allmuça administrator i Shoqërisë "STAR CONSTRUCTION" SHPK, i cili për shkak të konflikteve që ka me shoqërinë Llanaj Ndërtim nuk lejon dhe banorët porositës të pasurive respektive të futen në shtëpi. Kallëzuesit kanë paraqitur pranë Njesisë Administrative Bashkia Tiranë deklaratat e punimeve të ndërtimit respektive për të kryer punimet e brendshme në apartamente dhe njesi në bazë të nenit 6 të VKM nr.408, dt. 13.5.2015, të ndryshuar, punimet e brendshme të kërkuara nga kallzuesit janë miratuar nga Bashkia por nga i kallëzuari Albert Allmuça adminitrator Shoqëria "STAR CONSTRUCTION" shpk, nuk lejohen të futen në ambjentet e ndërtimi ku janë pronarë. Ndërkohë që është për tu theksuar se personat e tjerë që janë porositës te kjo shoqëri po jetojnë në shtëpitë e tyre prej kohësh pasi objekti në shumicën e tij ka përfunduar. Nga i kallëzuari janë vendosur dhe dyert e blinduara të apartamenteve dhe nuk lejohen kallëzuesit të gëzojnë të qetë pronën e tyre pasi pengohen me forcë nga i kallëzuari. I kallëzuari Albert Allmuça pasi ka vënë derët e blinduara mban dhe çelësat e këtyre me pa të drejtë. Ai ju thotë banorve që edhe nëse kryeni ndonjë punim a çoni ndonjë material çelsat të dorëzohen përsëri tek ai në të kundër do tiu ndryshojë bravën e derës dhe nuk do ti lejojë më të futen as për ti parë.*

Shqiptarja.com

ankuesi në kuptim të nenit 276/1 të K.Pr.Penale, është person që "ka interes" jo vetëm si subjekt procedurial me cilësinë e të dyshuarit në këtë procedim penal, por edhe si i interesuar natyrës civile në këtë ngjarje. Ai ka lidhur kontratë me 106 subjekte private të cilët nëpërmjet ontratave të premtim shitjes kanë prenotuar apartamente në njësinë ndërtimore xy. Kjo njësi dërtimi ka përfunduar në masën më të madhe të saj, në atë përmasë që është e mundur sipas gjitha praktikave ndërtimore, akomodimi i subjekteve blerës në këto apartamente. Ka të jithë vullnetin që detyrimet e tij kontraktore përballë subjekteve blerës ti plotësoj sipas ushteve në kontratë. Në datat xy me procesverbalet përkatëse i ka dorëzuar çelësat që mundësojnë hyrjen e subjekteve blerës në këto apartamente. Pas këtij momenti të rëndësishëm ë marredhënies civile, subjektet kanë aplikuar pranë Bashkisë Tiranë për leje per punime te brendshme të ambjenteve të banimit sipas neneve 6 dhe 7 të VKM-së 408. Bashkia Tiranë ka aprovuar këto kerkesa duke informuar banorët se mund të vijojnë riparimet e brendshme sipas neneve përkatëse. Në këtë moment shfaqet si pengesë shumë dimensionale konflikti që shtetasi Albert Allmuca dhe shoqëria "Star" krijoi si bashkinvestitor, i cili qartazi është pasqyruar në mënyrë të padrejtë tek 106 subjektet blerës të kontraktuar nga ana ime.Keshtu ne daten x Alberet Allmuca ka nderhyre fizikisht duke zevendesuar bravat e dyerve te secilit apartament dhe duke pamundesuar qe subjektet blereste ushtrojne te drejten e disponimit (nje nder tagrat e te drejtes se pronesise). Brenda historikut te ketij ndertimi pasi 112 subjektet bleres te kontraktuar nga Albert Allmuca jane futur ne apartamentet e tyre ndersa 106 familjet e tjera nuk lejohen te hyjne dhe gjithashtu edhe ne trajtim absolut ne raport me te gjithe praktiken ndertimore tashme shumevjecare ku familjet blerse i marrin ne disponim fillimisht apartamentet, kryejne punimet perfundimtare dhe me vone pajisen me certifikate pronesie.Me te gjithe difektet e kesaj praktike që mund të pranojë haptazi se mbart, duhet pranuar se është sjellje e konsoliduar në shoqërinë shqiptare se blerësit hyjnë në apartamente edhe pa dalë çertifikata e pronësisë. Që nga data x me përgjegjshmëri ka vijuar të paguaj qeratë e këtyre subjekteve blerës në mënyrë që tu mundësohet atyre një minimum i kushteve të jetesës siç është një banesë. Tashmë ka ardhur momenti që këta banorë të hyjnë në apartamentet që ligjërisht ju takojnë. Republika e Shqipërisë ka një kuadër të plotë ligjor që mbron të drejtën e pronës dhe të ushtrimit të saj.

- *Nuk ka asnjë arsye që* konflikti me ortakun Albert Allmuça të rëndojë mbi qytetarin. Kjo *ngjarje dhe ky procedim* penal ëshë një ndër disa procedime penale që ankuesi dhe ortaku i tij *kanë midis tyre, është* një ndër disa çështje civile që ata kanë patur midis tyre. Nuk ka asnjë *rëndësi nëse është fajtor,* nëse Albert Allmuca është fajtor apo të dy janë bashkfajtor, nuk ka *asnjë rëndësi se si juridiksioni* civil do të zgjidhi mosmarrëveshjen civile midis tyre. Në këtë *moment kohor* ka rëndësi që agonia e 106 familjeve të përfundojë. Kështu duke filluar që nga *Kushtetuta me preambulën* e saj dhe nenet e cituara në pjesën hyrese nevoja e një shoqërie harmonike, modern në prespektivë europiane si shoqëria shqiptare për të ecur e sigurt drejt të ardhmes kërkon dhe ka një mbrojtje të së drejtës së pronës në rang kushtetues. Derivuar nga këto parime kushtetuese të neneve të sipërcituara shfaqet me përputhje të plotë me këtë ngjarje neni 274 K.Pr.Penale. Ky nen është aty, është i qartë me një qëllim të vetëm dhe të madh, ndalimin e thellimit të pasojave të veprës penale. Prokuroria e ka marrë si person nën hetim

për konsumim të nenit 143/3 duke fiksuar kësisoj si viktima të kësaj vepre penale 106 f... Çdo ditë që konsumohet me këto familje jashtë banesave të tyre përbën thellim të pasoja... veprës penale edhe sikur unë të jetëfajtori hipotetik në kete situatë. Për Gjykatën, prokuro... apo Shtetin në kuptimin e përgjithshëm duhet të jetë një qëllim parësor ndërprerja e pasoja... të një vepre penale sepse ky është në fakt qëllimi i madh i një procesi penal apo një proçes... civil, zgjidhja epasojave ndaj viktimave (pra aq me teper ndalimi i thellimit te tyre eshte me emergjente, me flagrante). Nëse këto pasoja nuk zgjidhen çdo proces shtetëror i çdo juridiksioni është i cunguar.

- Duke u kthyer te rasti konkret vlerësoj në kuptimin parimor rrugës e nisur nga Prokuroria dhe Gjykata Tiranë në bazë të nenit 274 të K.Pr.Penale por aplikimi praktik i kësaj sekuestro preventive vetëm në regjistrat e ASHK-së nuk është ndikuese në pasojat e veprës penale që po prodhohen sot. Ka një tension psikologjik, fizik në një trekëndësh të përbërë nga ankuesi, Albert Allmuca dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension sigurisht që zhvillohet rreth apartamenteve të këtyre 106 familjeve dhe do të vazhdojë për sa kohë këto familje nuk hyjnë në këto apartamente, kësisoj duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventive ankuesi kërkon të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive ose ta plotësoj atë duke kaluar në sekuestrimin fizik të pasurive dhe heqjen e disponimit të ndërtimit si nga ankuesi ashtu nga Albert Allmuca. Këto pasuri të përshkruara në vendimin e Gjykatës të kalojnë në administrimin e Shtetit. Kjo gjë do të çlironte nga presioni psikologjik dhe fizik të dy palët. Më pas apartamentet sipas kontratave përkatëse që ju lihen në përdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues ligjor të tyre. Kjo sjellje e Shtetit dhe organeve të tij do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe një gjykim komod pa ngarkesa të tepruara, të reja dhe të papritura të çështjeve që janë në zhvillim si në juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

GJYKATA E APELIT TIRANË

-Pasi shqyrtoi materialet e çështjes, dëgjoi Relatorin **Genti Shala,**
-pasi dëgjoi prokurorin Arben Qosja, i cili kërkoi miratimin e gjykatës.
-dëgjoi av.Robert Karati, përfaqësuesi i personit nën hetim Sino Llanaj, si dhe përfaqësues i kërkuesve Mirela Ruci, Roland Jaho, Ernest Hajna, Leonora Redhaj, ku kërkoi ndryshimin e vendimit,

VËREN

Nga Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë është sjellë për gjykim kërkesa për vendosjen e sekuestros preventive mbi objektin "Strukturen I banim dhe sherbim 2, 9, 11kat dhe strukturen II, banim dhe sherbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkim e shërbime nëntokë të përbashkët, ndërmjet rrugëve "Ndre Mjeda e Babë Rexha" në pronë të shoqërisë "Oficina e automjeteve të tregtisë" sh.a., shoqërisë "Parku automjeteve sha dhe z.Prandush Gegvataj me zhvillues shoqëritë "Star Construction" sh.pk, "Lians ndërtim" sh.p.k., z.Prendush Gegvataj dhe subjekt ndërtues shoqëria "Star Construction sh.p.k., pasuri të ndodhura në Rr."Ndre Mjeda", Zona Kadestrale 2k 8220, duke

[Shqiptarja.com]

...ziuar Agjensinë Shtetërore të Kadastres për të bërë shënimet përkatese në regjistrat kadestrale, ...si dyshohet se është kryer vepra penale e "Mashtrimit", parashikuar nga neni 143/3 K.Penal nga ...ersoni nen hetim Sino Llanaj si administrator i subjektit "Llanaj Ndertim sh.p.k.

...ga shqyrtimi gjyqësor i akteve te paraqitura nga organi i akuzës rezultoi se: Ne Prokurorinë pranë ...Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë, është protokolluar materiali kallëzues Nr. 3031-S, date ...06.05.2022. Mbi këto akte në datë 01.06.2022 është regjistruar materiali kallëzues Nr.7540, i shoqërisë "STAR CONSTRUKSION" shpk përfaqësuar nga administrator Albert Allmuca. Kallëzimi penal adresohet ndaj shtetasit Sino Llanaj, për veprën penale "Mashtrim", parashikuar nga neni 143 i Kodit Penal. Mbi këtë bazë është regjistruar procedimi penal Nr. 4528/2022 për veprën penale të "Mashtrimit", parashikuar nga neni 143/3 i Kodit Penal.

Në Prokurorinë pranë Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë rezulton se është regjistruar edhe procedimi penal Nr. 4684/2019, procedim penal i regjistruar per veprën penale të "Mashtrimit", parashikuar nga neni 143/3 i Kodit Penal dhe "Fshehja e të ardhurave", e parashikuar nga neni 180/1 i Kodit Penal. Ky procedim penal ka për bazë kallëzimin përkatësisht te shtetasit Sino Llanaj dhe Albert Allmuca adresuar ndaj njëri tjetrit. Ky procedim penal është ndjekur fillimisht nga prokuroret E. Shqarri, me pas prokuror A. Lulaj dhe A. Mocka (Hamiti). Prokurore A. Mocka (Hamiti) ka hequr dore nga ndjekja e ketij procedimi penal dhe është bërë zëvëndësimi procedurial me prokuroren e ceshtjes, e cila ndjek procedimin penal Nr. 4528/2022. Ne rrethanat e mësipërme procedimet penale janë bashkuar në një procedim të vetëm me numër procedimi penal Nr. 4684, viti 2019, si procedim penal i regjistruar më parë.

Kallëzuesi Albert Allmuca, administrator STAR CONSTRUCTION parashtron se i kallëzuari *Sino Llanaj* është administrator dhe ortak i vetëm në dy shoqëri "S.L.L-2010-Llanaj shpk dhe *"Llanaj Ndërtim"* shpk. Ndërmjet kallëzuesit shoqëria "Star Construksion" shpk dhe shoqëria *"Llanaj ndërtim"* shpk është lidhur kontrata Nr. 527 Rep, Nr. 145 Kol, date 27.01.2014 "Kontrate *bashkëinvestimi në ndertim*", ku objekt i kontratës është bashkëpunimi për investim në objektin 9 *e 11 kate, ku shoqëria.* "STAR CONSTRUKSION" shpk ka të drejtën ekskluzive të veprojë si *ndërtuese e përfaqësuese* kundrejt palëve të treta, sipërmarrës do të ishte vetëm kallëzuesi, ndërsa *pala tjetër kontraktore* do të merrte persipër që me shpenzimet e veta të realizojë 100% karabina të objektit, ku vlera e punës së kryer do llogaritet si pjesë e investuar në shoqëri si bashkeinvestitor. Ne piken 11 te kesaj kontrate parashikohet se: *"Te ardhurat qe do te krijohen me kontrate porosite e klienteve gjate fazes së ndertimit deri ne perfundim te objektit do te perdoren per financimin e objektit dhe vetem kur te jete realizuar ky detyrim, atehere shoqerive u lind e drejta të bien dakord të ndajnë fitime në vlerë monetare sipas përcaktimit në këtë kontratë."*

Me datë 08.05.2015 është nënshkruar aneks kontratë Nr. 2313 Rep. Nr. 909 Kol sipas së cilës objekti do të ndërtohej me palë zhvilluese shoqërinë "STAR CONSTRUKSION" shpk shoqërinë "Llanaj ndërtim" shpk e Prendush Gegvataj. I kallëzuari Sino Llanaj, si administrator dhe ortak vetem "Llanaj Ndertim" nuk ka përmbushur detyrimet në investim sipas parashikimeve në kontratë dhe projekti ka vazhduar nga kallëzuesi STAR CONSTRUCTION me mundësitë financiare të tij. I kallëzuari Sino Llanaj, nëpërmjet një tjetër shoqërie, përkatesisht shoqërisë "S.LL-2010-LLANAJ" shpk ka kërkuar në gjykatë lëshimin e urdhërit të ekzekutimit për faturat tatimore të

Shqiptarja.com

vitit 2015, ndaj "STAR Construction", vendim i cili është vënë në ekzekutim nga sh përmbarimore Bailiff Service. Me tu vënë në dijeni të këtij fakti, kallëzuesi Albert Allmuca i drejtuar gjykatës me kërkesë pavlefshmëri titulli ekzekutiv, kërkesë e cila është pranuar vendimin Nr. 9260, datë 06.11.2017 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, vendim i cili ka marr formë të prerë pa u ankimuar nga pala.

Ndërmjet të tjerash në vendim arsyetohet se: "*Palët pjesëmarrëse në kontratë (STARConstructi sh.p.k dhe Llanaj Ndertim shpk) kanë rënë dakord që investimin dhe ndërtimin e karabinasë 100% do ta investonte dhe ndërtonte, personi i tretë në gjykim, shoqëria "Llanaj ndërtim" sh.p.k. p rrjedhojë, çdo detyrim sipas faturave tatimore të shitjes me të tretët, në këtë fazë të ndërtimit, a të përmbushej nga kjo shoqëri.*"

Sipas kallëzuesit duke qënë se i kallëzuari Sino Llanaj në vijimësi nuk ka përmbushur detyrime në investim sipas parashikimeve në kontratë, projekti ka vazhduar nga kallëzuesi Star Construction me mundësitë financiare të tij. Edhe në vitin 2020 është zhvilluar një proces gjyqësor me palën e kallëzuar, për pretendime lidhur me saktësim të detyrimeve në fatura tatimore në raport me situacionet bashkëlidhur vendim i cili nuk ka marrë formë të prerë pasi nuk është shqyrtuar akoma në Gjykatën e Apelit Tiranë. Pretendohet se vlera e faturuar subjektit "Llanaj Ndertim" shpk është me e madhe se vlera e detyrimit që pranohet se ekziston, por ndërkohë nuk pagohet as ky detyrim.

Referuar akteve të fashikullit hetimor Nr. 4648/2019 i kallëzuari ka arkëtuar të ardhura nga persona të tretë, konkretisht vlerën e apartamenteve, njësive të sherbimi etj, në kundërshtim me parashikimet kontraktuale.

Në Kontratën e Bashkeinvestimit është parashikuar në pikën 10.4 se shoqëria "STAR Construction" sh.pk ka të drejtën ekskluzive të veprojë si ndërtuese dhe përfaquese kundrejt dhe palëve të treta. Pavarësisht se në aneks kontrate i njihet palëve te lidhin kontrata porosie për pjesët përfituese analitike të tyre, ky aneks kontrate në pikën H qartësisht përcaktohet se do të qëdrojë gjithmonë e bashkëlidhur me kontratën e bashkëinvestimit. Sipas kallëzuesit, Albert Allmuca perfaqësues i "STAR Construction" sh.p.k nga i kallëzuari Sino Llanaj si administrator janë lidhur 100 kontrata dhe janë arkëtuar për shoqërinë "Llanaj ndertim" sh.p.k 4.500.000 euro dhe 37.000.000 lekë, të cilat në fakt duheshin arkëtuar pranë shoqërisë ndërtuese referuar kontratës së bashkëinvestimit. Po kështu subjekti "Llanaj ndërtim" sh.p.k nuk ka përmbushur detyrimet e tij për ndertimin e karabinasë në 84%, ka braktisur investimin dhe ka goditur gjyqësisht faturat tatimore dhe situacionet bashkëlidhur të përgatitur nga "STAR Construction" duke kontestuar vlerën e detyrimit të përcaktuar sipas tyre, por duke mos paguar dhe detyrimin e pranuar. Nderkohë ka arkëtuar të ardhurat e marra nga klientët me të cilët është lidhur kontratë prenotimi.

Per sa me siper ndaj shtetasit Sino Llanaj, si administrator i "Llanaj ndertim" sh.p.k. I është atribuar vepra penale e "Mashtrimit", parashikuar nga neni 143/3 te Kodit Penal. Perfaqesuesi ligjor Sino Llanaj, i subjektit "Llanaj Ndertim" sh.pk gjithashtu parashtron se nga subjekti "Star Construction" per te njejtën njësi janë lidhur dy kontrata, njëra me akt noterial dhe tjetra jo, ku dukshëm bie në

Shqiptarja.com

faktit që në dy aktë për të njejtin person porositës, vlera e deklaruar në akt noterial është gati sa gjysma e vlerës në kontratën e porosisë pa akt noterial duke mashtruar organet tatimore per efekt të detyrimeve fiskale ndaj shtetit.

Mbi këtë fakt Prokuroria e Rrethit Gjyqesor Tiranë ka kerkuar prane gjykates se shkalles se pare "Te vendoset sekuestro preventive mbi objektin "Strukturen i banim dhe sherbim 2, 9, 11 kat dhe strukturen II. banim dhe sherbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkim e sherbime nentoke te perbashket, ndermjet rrugeve "Ndre Mjeda e Babe Rexha" në pronë të shoqërisë "Oficina e automjeteve të tregtise "sha.. shoqërisë "Parku i automjeteve" sh.a., dhe z.Prandush Gegvataj me zhvillues shoqeritë "Star Construction"sh.p.k, "Llanaj ndërtim" sh.pk, 2.Prendush Gegvataj dhe subjekt ndërtues shoqeria "Star Construction" sh.p.k., pasuri të ndodhura në Rr. "Ndre Mjeda", Zona Kadestrale Zk 8220, duke njoftuar Agjensinë Shtetrore të Kadastres për të bërë shënimet përkatese në regjistrat kadestrale."

Gjykata e shkalles se pare pasi ka marre ne shqyrtim kerkesen si me lart, ne dhome keshillimi, ka vendosur pranimin e saj, duke arsyetuar nder te tjera se:

- Ekziston dyshimi i arsyeshem i bazuar ne prova se shtetasi Sino Llanaj si administrator i subjektit «Llanaj Ndertim» sh.p.k., ka vepruar ne kundershtim me kontraten Nr. 524 Repertori dhe Nr. 145 Koleksioni lidhur me date 27.01.2014 ku ne nenin 11 pika 11 prg 3, percaktohet se : *"Te ardhurat qe do te krijohen me kontrate porosite e klienteve gjate fazes se ndertimit deri ne perfundim te objektit do te perdoren per financimin e objektit dhe vetem kur te jete realizuar ky detyrim shoqerive u lind e drejta te bien dakort te ndajne fitimet ne vlere monetare"*. Ky parakusht u ndalon ketyre dy subjekteve qe te ndajne fitimin i percaktuar ne pjeset takuese sipas nenit 8.
- Ndekohe sipas kallzimit te Albert Allmuça perfaqesues i "Star Construction" sh.p.k nga i kallzuari Sino Llanaj si administrator jane lidhur 100 kontrata dhe jane arketuar per shogerine "Llanaj Ndertim" sh.p.k, 4.500.000 euro dhe 37.000.000 leke, te cilat ne fakt duheshin arketuar prane shoqerise ndertuese referuar kontrates se bashkeinvestimit.

Ne keto rrethana, Gjykata ne veshtrim te nenit 274 të K.Pr.Penale çmon se, kërkesa e Prokurorise se Rrethit Giyqësor Tiranë per caktimin e mases se sigurimit pasuror "sekuestro preventive", objekt "Strukturen I banim dhe sherbim 2, 9, 11 kat dhe strukturen II, banim dhe sherbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkim e sherbime nentoke te perbashket, ndermjet rrugeve "Ndre Mjeda e Babe Rexha" ne prone te shogerise "Oficina e automjeteve te tregtise" sh.a., shogerise "Parku i automjeteve" sh.a., dhe z. Prendush Gegvataj me zhvillues shoqerite "Star Construction"'sh.p.k., "Llanaj ndertim" sh.p.k., z. Prendush Gegvataj dhe subjekt ndertues shoqeria "Star Construction" sh.p.k., pasuri te ndodhura ne Rr. "Ndre Mjeda", Zona Kadestrale Zk 8220, duke njoftuar Agjensine Shtetrore te Kadastres per te bere shenimet perkatese ne registrat kadestrale në emer te personit nën hetim Sino Llanaj, i dyshuar per kryerjen e veprès penale te "Mashtrimit" parashikuar nga neni 143/3 i K.Penal, eshte e bazuar ne ligi dhe ne prova.

Kunder ketij vendimi kane paraqitur ankim shtetasit Sino Llanaj, Mirela Ruci, Roland Jaho, Ernest Hajna, Leonora Redhaj duke kerkuar ndryshimin e menyres se zbatimit të sekurestros preventive

per shkaqet e parashtruara ne pjesen hyrese te ketij vendimi.

Gjykata e Apelit pasi shqyrtoi ankimin e paraqitur dhe degjoi palet ne seance, çmon qe vendimi ankimuar eshte marre ne perputhje me ligjin procedurial penal dhe provat e administruara gjate gjykimit, e per kete arsye, duhet te lihet ne fuqi, duke u ndryshuar vetem persa i perket menyres se disponimit mbi njësite objekt kontrate, per shtetasit Roland Jaho, Ernest Hajna, Mirela Ruci dhe Leonora Redhaj, duke ju lene në përdorim, respektivisht këtyre shtetasve.

Referuar nenit 274 (Objekti i sekuestros preventive)

1. Kur ka rrezik që disponimi i lirë i një sendi që lidhet me veprën penale mund të rëndojë ose të zgjasë pasojat e saj ose të lehtësojë kryerjen e veprave penale të tjera, me kërkesën e prokurorit, gjykata kompetente urdhëron sekuestrimin e tij me vendim të arsyetuar.
2. Sekuestroja mund të vendoset edhe për sendet, produktet e veprës penale dhe çdo lloj pasurie tjetër që lejohet të konfiskohet, sipas nenit 36 të Kodit Penal.
3. Kur ndryshojnë kushtet e zbatimit, gjykata, me kërkesën e prokurorit ose të të interesuarit, e heq sekuestron.

Ne kuptim te dispozites se sipercituar, masat e sigurimit pasuror zbatohen ndaj pasurive të personit që dyshohet se ka kryer veprat penale që kanë si qëllim përfitimin pasuror dhe që nga kryerja e tyre. Sekuestroja preventive ka si qëllim ruatjen e sendit nga rreziku i disponimit të lirë të tij ose për të parandaluar rëndimin apo zgjatjen e pasojave të veprës penale ose lehtësimin e kryerjes së veprave penale, si dhe zbatohet ndaj sendeve që dyshohet se janë produkt i veprave penale.

Në çështjen në gjykim, gjykata e apelit çmon se kërkesa e prokurorit për vendosjen e sekuestros mbi pasuritë e paluajtshme është e bazuar në prova e në ligj. Gjykata e apelit në vlerësim të provave, të paraqitura nga organi i akuzës, çmon se ka rrezik që disponimi i lirë i objektit "Strukture banimi dhe sherbimi 2, 9, 11 kat dhe strukture II, banim dhe sherbim 2 dhe 9 kat, me 2 kat parkim e sherbime nentoke te perbashket, ndermjet rrugeve "Ndre Mjeda e Babe Rexha" në pronë të shoqërisë "Oficina e automjeteve të tregtise"sha, shoqërisë "Parku i automjeteve" sh.a., dhe z.Prendush Gegvataj me zhvillues shoqeritë "Star Construction"sh.p.k, "Llanaj ndërtim" sh.pk, 2.Prendush Gegvataj dhe subjekt ndërtues shoqeria "Star Construction" sh.p.k., pasuri të ndodhura në Rr. "Ndre Mjeda", Zona Kadestrale Zk 8220, mund të rëndojë e të zgjasi pasojat e veprës penale.

Së pari, gjykata e apelit konstaton se në rastin konkret sekuestroja preventive është vendosur mbi pasuri sende qe lidhen dhe dyshohen se jane produkt i veprave penale për të cilat është regjistruar procedimi penal dhe po kryhen hetime nga Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë, dhe që ekziston rreziku që lënia e e lire e tyre mund te rendoje dhe zgjasë pasojat e saj.

Së dyti, gjykata e apelit vëren se ekziston dyshimi i arsyeshem i bazuar në prova se shtetasi Sino Llanaj si administrator i subjektit Llanaj Ndertim sh.pk, ka vepruar ne kundershtim me kontraten Nr. 524 Repertori dhe Nr. 145 Koleksioni lidhur me date 27.01.2014 ku ne nenin 11 pika 11 prg 3, percaktohet se *"Te ardhurat qe do te krijohen me kontrate porosite e klienteve gjate fazes se ndertimit deri ne perfundim te objektit do te perdoren per financimin e objektit dhe vetem kur te jete realizuar ky detyrim shoqerive u lind e drejta te bien dakort te ndajne fitimet ne vlere monetare"* Ky parakusht u ndalon ketyre dy subjekteve qe te ndajne fitimini percaktuar ne pjeset takuese sipas nenit 8.

treti, sipas kallëzimit te Albert Allmuca perfaqesues i "STAR Construction" sh.pk nga i allzuari Sino Llanaj si administrator jane lidhur 100 kontrata dhe jane arketuar per shoqerine "Llanaj ndertim" sh.pk 4.500.000 euro dhe 37.000.000 leke, te cilat ne fakt duheshin arketuar prane shoqerise ndertuese referuar kontrates se bashkeinvestimit.

Në tërësi, gjykata e apelit vlerëson se kërkesa e prokurorit për vendosjen e masës së sigurimit pasuror sekuestro preventive, është e bazuar në prova dhe në ligj. Në shkaqet e ankimit, shtetasit Roland Jaho, Ernest Hajna, Mirela Ruci dhe Leonora Redhaj ngrejnë pretendime të tilla që çojnë në ndryshimin e vendimit të gjykatës së shkallës së pare, vetem persa i perket menyres se disponimit te njesive objekt kontrate sipërmarrje, ne poziten e tyre si porosities. Faktet e pretenduara prej tyre ne ankim, krijojne bindjen e gjykates, se vendimi per kete pjese, duhet te ndryshohet, duke u shtuar pjesa se njesitë objekt kontrate sipërmarrje, me porositës shtetasit Roland Jaho, Ernest Hajna, Mirela Ruci dhe Leonora Redhaj, duhet t'u lihen në përdorim, respektivisht këtyre të fundit.

Gjykata e apelit lidhur me sa me siper, veren se me te drejte prokuroria ka marre si person nen hetim shtetasin Sino Llanaj, si i dyshuar per kryerjen e vepres penale te parashikuar nga neni 143/3 i K.Penal, duke fiksuar kësisoj si viktima te kesaj vepre penale 106 familje. Por nga ana tjeter, nje procedim i tille nuk mund te derivoje ne pasoja te tilla ligjore edhe per subjektet porositese, pasi nje situate e tille do te perkeqesonte edhe me tej pasojat e kesaj vepre penale.

Vendimarrja e Prokurorise dhe Gjykatës, eshte e bazuar në nenit 274 të K.Pr.Penale, por aplikimi praktik i kesaj sekuestro preventive vetem në regjistrat e ASHK-së nuk eshte ndikuese në pasojat e vepres penale që po prodhohen sot. Rezultoi e provuar se ka nje tension psikologjik, fizik (te vertetuar me procedime penale) ne nje trekëndësh te perbërë nga 2 subjektet e ketij procedimi (materiali kallëzues Nr.7540, i shoqërisë "STAR CONSTRUKSION" shpk përfaqësuar nga administrator Albert Allmuca, kunder te kallezuarit, shtetasit Sino Llanaj) dhe 106 familjet e pastreha. Ky tension zhvillohet rreth apartamenteve të ketyre 106 familjeve, me shkak direkt pengimin e tyre nga e drejta per te hyre ne keto apartamente.

Duke vlerësuar aplikimin e konceptit të sekuestros preventive, ankuesat kërkojne të ndryshojë mënyrën e zbatimit të kësaj sekuestro preventive. Nisur nga qëllimi i nenit 274 te K.Pr.Penale, *gjykata e apelit vlereson se paresore* ne te tilla rrethana, pervec ruatjes se sendit nga rreziku i *disponimit të tij të lirë,* parandalimit te rëndimit apo zgjatjes se pasojave të veprës penale ose *lehtësimit te kryerjes së veprave penale,* eshte kryesore edhe zgjidhja e pasojave ndaj viktimave. *Keshtu, duke vleresuar aplikimin* e konceptit te sekuestros preventive ne teresi, Gjykata e Apelit *vlereson se jemi para rastit* kur sekuestroja preventive duhet te vendoset, duke u lene ne fuqi *vendimi i gjykates se* shkalles se pare, por njekohesisht duke u ndryshuar menyra e zbatimit te kesaj sekuestro preventive ndaj viktimave te vepres penale, te cilet kane vene ne levizje gjykaten e apelit, nepermjet ankimit kunder vendimit te gjykates se shkalles se pare. Konkretisht, apartamentet sipas kontratave përkatëse tju lihen ne perdorim dhe në ruajtje shtetasve prenotues, ligjor të tyre. Gjykata e Apelit vlereson se nje zbatim i tille i sekuestros preventive, do të sillte qetësi në terren dhe efektivisht edhe gjykime te metejshme, pa ngarkesa të tepruara dhe të papritura te çështjeve që janë në zhvillim si ne juridiksionin penal ashtu edhe në atë civil.

Në analizë të rastit objekt gjykimi, është e rëndësishme të mbahet parasysh nga ana e Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë përgjatë fazës hetimore, që të gjithë shtetasve të cilët kanë lidhur

kontrata me të dyja shoqëritë të cilat janë në hetim, t ju lihen në përdorim pasuritë e paluatshme objekt i këtyre kontratave. Ky qëndrim i gjykatës bazohet në faktin e shmangies së trajtimeve diskriminuese apo preferenciale, duke qenë se kjo e drejtë i njihet nga gjykata shtetasve të cilët kanë ushtruar ankim ndaj vendimit të shkallës së parë, ndërkohë që shumë shtetas të tjerë të cilët kanë lidhur kontrata me shoqëritë në hetim, nuk e kanë patur të drejtën e ankimit pasi vendimi i shkallës së parë nuk ju është njoftuar rregullisht.Në këtë kuptim, duke mbajtur parasysh faktin e interesit madhor të shtetasve të cilët me të drejtë kanë lidhur kontrata me shoqëritë në hetim, dhe për këtë kanë kryer pagesa dhe lidhur kontrata kredie me bankat, me të drejtë Prokuroria pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë duhet t ju mundësojë edhe të gjithë blerësve të tjerë përdorimin e pasurive të paluajtshme sipas kontratave përkatëse, njësoj si për shtetasit të cilët kanë paraqitur ankim ndaj vendimit të shkallës së parë.

Përfundimisht, Gjykata e Apelit Tiranë, çmon se ankimi i shtetaseve Roland Jaho, Ernest Hajna, Mirela Ruci dhe Leonora Redhaj përmban shkaqe që cenojnë vendimin e gjykatës së shkallës së parë, vetem persa i perket menyres se disponimit nga keta shtetas te njesive objekt kontrate sipërmarrje, duke ju lene keto te fundit ne perdorim shtetasve Roland Jaho, Ernest Hajna, Mirela Ruci dhe Leonora Redhaj.

PER KETO ARSYE

Ne mbeshtetje te nenit 276 te K.Pr.Penale, Gjykata e Apelit Tiranë,

V E N D O S I

- Lenien në fuqi të vendimit Nr. **2357** Akti, datë **11.11.2022**, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, duke shtuar:
  - Njesitë objekt kontrate sipërmarrje, me porositës shtetasit **Roland Jaho**, **Ernest Hajna**, **Mirela Ruci** dhe **Leonora Redhaj**, t'u lihen në përdorim, respektivisht këtyre të fundit.
- Kunder vendimit lejohet rekurs ne Gjykaten e Larte, brenda 45 ditesh nga dita e neserme e njoftimit te vendimit.

Tiranë, më datë 23.12.2022.

GJYQTAR
Genti SHALA
d.v.

Vërtetohet njësia me origjinalin

KRYESEKRETARE

Rudina BUBJAKU

REPUBLIKA E SHQIPERISE GJYKATA E APELIT TE JURIDIKSIONIT TE PERGJITHSHEM

PULLE TARIFE 200 LEKE R.SHQIPERISE