

GJYKATA EVROPIANE E TË DREJTAVE TË NJERIUT  
SEKSIONI I TRETË

VENDIM  
*Kërkesa nr. 55784/21*  
AVNI KOBOÇI  
KUNDËR SHQIPËRISË

Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut (Seksioni i Tretë), e mbledhur më 16 qershor 2026, si Komitet i përbërë nga:

Diana Kovatcheva, *Kryetare*,  
Darian Pavli,  
Vasilka Sancin, *gjyqtarë*,  
dhe Olga Chernishova, *zëvendëskancelare e seksionit*,  
Duke pasur parasysh:

kërkesën (nr. 55784/21) kundër Republikës së Shqipërisë të depozituar në Gjykatë, sipas nenit 34 të Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut (Konventa), më 4 nëntor 2021, nga shtetasi shqiptar z. Avni Koboçi (kërkuesi), i lindur në vitin 1959, me banim në Tiranë dhe i përfaqësuar nga z. T. Prendi, avokat i licencuar në Tiranë;

vendimin për të njoftuar qeverinë e Shqipërisë (Qeveria) të përfaqësuar nga z. O. Moçka, Avokat i Përgjithshëm i Shtetit për ankimin sipas nenit 6, paragrafi 1, të Konventës, në lidhje me të drejtën e kërkuesit për vendim të arsyetuar të Gjykatës së Lartë dhe sipas nenit 1, të Protokollit nr. 1, të Konventës, në lidhje me ndërhyrjen në të drejtën për gëzimin paqësor të pasurisë së tij dhe për të shpallur të papranueshme pjesën tjetër të kërkesës.

parashtrimet e palëve;

Pas diskutimit, vendosi si më poshtë:

**OBJEKTI I ÇËSHTJES**

1. Çështja ka të bëjë me të drejtën e kërkuesit për një vendim të arsyetuar të Gjykatës së Lartë dhe për gëzimin paqësor të pasurisë së tij.

2. Më 24 gusht 1990, Komiteti Ekzekutiv i qarkut nr. 1 të Tiranës i dha leje N. A.-së për ndërtimin e një objekti tregtar të përkohshëm me një kat. Më 4 gusht 1992, objekti u regjistrua në regjistrin e pronave dhe N. A. mori certifikatën e pronësisë.

3. Më 24 korrik 2003, kërkuesi bleu nga N. A. katin e parë të asaj që më pas u bë një ndërtesë me katër kate, së bashku me 65 m<sup>2</sup> sipërfaqe truall nën të. Titulli i pronësisë së kërkuesit mbi pronën u regjistrua në regjistrin e pronave.

4. Më 23 dhjetor 2005, Policia ndërtimore e Tiranës (Policia ndërtimore) urdhëroi prishjen e objektit me katër kate përfshirë katin e parë që i takonte kërkuesit – me arsyetimin që ishte ndërtuar pa lejen e nevojshme të ndërtimit.

5. Më 12 qershor 2006, Policia ndërtimore lejoi pjesërisht depozitimin e një ankimi nga kërkuesi kundër shembjes së katit të parë për shkak se ai kishte certifikatë pronësie. Ajo la në fuqi urdhrin e prishjes, në lidhje me tri katet e tjera, që në atë kohë ishin në pronësi të N. H.-së dhe kompanisë I. me pretendimin që ishin ndërtim i paligjshëm.

6. Në një datë të paspecifikuar në vitin 2006, e gjithë ndërtesa u shemb, përfshirë katin e parë.

7. Kërkuesi paraqiti padi civile në Gjykatën e Rrethit Tiranë (Gjykata e Rrethit) kundër *Inspektoratit Ndërtimor dhe Urbanistik Kombëtar* – subjekt që zëvendësoi Policinë ndërtimore

dhe Inspektoratit Ndërtimor Urbanistik të Bashkisë Tiranë, për të kërkuar dëmshpërblim për prishjen e pronës së tij.

8. Më 10 nëntor 2008, Gjykata e Rrethit lejoi pjesërisht kërkesën e kërkuarit për dëmshpërblim, duke i dhënë 18,000,000 lekë (përafërsisht 146,000 euro në atë kohë).

9. Më 20 janar 2010, Gjykata e Apelit Tiranë, pa praninë e palëve në seancë, e prishi atë vendim dhe rrëzoi pretendimin e kërkuarit. Gjykata konkludoi, bazuar në të njëjtën ekspertizë si përpara Gjykatës së Rrethit, se e gjithë ndërtesa, përfshirë katin e parë, përbënte një objekt të ri dhe ishte ndërtuar pa leje. Leja e ndërtimit ishte dhënë për ndërtim të përkohshëm me strukturë të lehtë, siç ishte bërë e zakonshme në vitet 1990–91. Fotografitë që paraqiti kërkuari me pronën e tij para prishjes tregonin një strukturë të vetme me karabina betoni dhe mure tulle.

10. Më 5 prill 2012, Gjykata e Apelit e pranoi kërkesën e kërkuarit për vendosjen në afat për të ankimuar vendimin e saj me arsyetimin që vendimi i 20 janarit 2010 nuk ishte komunikuar në përputhje me dispozitat e zbatueshme ligjore.

11. Më 27 nëntor 2014, Gjykata e Lartë rrëzoi rekursin për çështje ligjore të paraqitur nga kërkuari si të papranueshëm, në përputhje me nenin 58 të Kodit të Procedurës Administrative (pa arsye të vlefshme për rekurs).

12. Më 10 prill 2012, Gjykata e Rrethit e pranoi kërkesën për dëmshpërblim të depozituar nga N. H. dhe kompania I., në lidhje me prishjen e tre kateve të objektit ku ndodhej prona e kërkuarit. Më 11 tetor 2013 dhe më 5 dhjetor 2015, ai vendim u la në fuqi nga Gjykata e Apelit Tiranë dhe Gjykata e Lartë, përkatësisht.

13. Më 30 mars 2017, Gjykata Kushtetuese gjeti shkelje të të drejtës së kërkuarit për t'ju drejtuar gjykatës dhe për të drejtën e tij për vendim të arsyetuar. Ajo pranoi pjesërisht ankimin e kërkuarit me arsyetimin që Gjykata e Lartë nuk kishte trajtuar ankimet e tij edhe pse dy vlerësime të veçanta nga gjykatat më të ulëta kishin dalë në përfundime të ndryshme dhe që palët mungonin në Gjykatën e Apelit. Gjithashtu, doli në përfundimin që gjykata, përfshirë Gjykatën e Lartë, kishin dhënë zgjidhje të ndryshme për dy pretendime për dëmshpërblim, në lidhje me të njëjtin objekt dhe të njëjtin konflikt gjyqësor, duke zbatuar standarde të ndryshme për çështje të ngjashme.

14. Më 8 mars 2021, Gjykata e Lartë përsëri rrëzoi si të papranueshëm një rekurs për çështje ligjore të depozituar nga kërkuari. Vendimi *de plano* argumentonte që në përputhje me nenin 58 të Kodit të Procedurave Administrative kërkuari nuk paraqiti shkaqe të vlefshme për rekursin.

15. Më 28 korrik 2021, ankimi i dytë kushtetues i kërkuarit u rrëzua me arsyetimin që ishte haptazi i pabazuar.

#### VLERËSIMI I GJYKATËS

#### **A. Shkelja e pretenduar e nenit 6 § 1 të Konventës, në lidhje me të drejtën për vendim gjyqësor të arsyetuar**

16. Kërkuari pretendoi se edhe pse Gjykata e Lartë në kuptimin formal kishte dhënë disa arsye në vendimin e saj të 8 marsit 2021, ajo nuk kishte trajtuar siç duhej çështjet kryesore që ai kishte ngritur në rekursin e tij dhe nuk kishte dhënë arsyetim të mjaftueshëm, në lidhje me argumentet dhe provat që kishte paraqitur. Gjithashtu, Gjykata e Lartë nuk kishte dhënë arsye për rrëzimin e kërkesës së kërkuarit për dëmshpërblim, edhe pse pronarët e tjerë të pronës në të njëjtën ndërtesë kishin marrë dëmshpërblim për prishjen e pjesëve përkatëse të tyre.

17. Qeveria parashtrroi se Gjykata e Lartë kishte trajtuar çështjet e rëndësishme të ngritura në rekursin për çështjet e ligjit dhe kishte dhënë arsye të mjaftueshme në konkluzionin e saj. Gjithashtu, ajo pretendoi se arsyetimi i kufizuar nuk shkelte të drejtën për gjykim të drejtë për sa kohë që shpjegonte në thelb arsyet për gjetjen e papranueshmërisë.

18. Gjykata thekson se megjithëse neni 6 § 1 i detyron gjykatat të japin arsye për vendimet e tyre, ai nuk mund të kuptohet si kërkesë për një përgjigje të detajuar për çdo pretendim (shihni *García Ruiz kundër Spanjës* [DHM], nr. 30544/96, § 81, GJEDNJ 1999-I). Madje Gjykatës nuk i kërkohet as që të shqyrtojë nëse janë përmbushur si duhet kërkesat. Gjykatat duhet t'i përgjigjen kërkesave thelbësore të palëve, por masa e këtij detyrimi mund të ndryshojë në varësi të natyrës së vendimit dhe prandaj duhet të vlerësohet duke pasur parasysh rrethanat e çështjes (shihni *Hiro Balani kundër Spanjës*, 9 dhjetor 1994, § 27, seria A nr. 303-B).

19. Gjykata më tej thekson se neni 6 nuk kërkon që të jepen arsye të detajuara për një vendim ku gjykata e apelit, në zbatim të një dispozite ligjore specifike, rrëzon ankimin sepse nuk ka mundësi të jetë i suksesshëm (shihni *Gorou kundër Greqisë* (nr. 2) [DHM], nr. 12686/03, § 41, 20 mars 2009, dhe *Burg dhe të tjerë kundër Francës* (vend.), nr. 34763/02, GJEDNJ 2003 II). Pra, në rrëzimin e një ankimi, gjykata e apelit, në parim thjesht mund të pranojë arsyet e vendimit të gjykatës më të ulët (shihni *García Ruiz*, cituar më lart, § 26, dhe *Stepanyan kundër Armenisë*, nr. 45081/04, § 35, 27 tetor 2009).

20. Në këtë çështje, Gjykata vlerëson se arsyet e kufizuara të dhëna nga Gjykata e Lartë në formulimin e vendimit të saj *de plano*, megjithatë, treguan në mënyrë të nënkuptuar që kërkuesi nuk kishte ngritur ndonjë nga çështjet e ligjit të parashikuara në dispozitat e brendshme përkatëse, gjë që është kërkesë për pranueshmërinë e ankimit. Gjykata vëren se kur Gjykata e Lartë refuzon të pranojë një çështje për faktin se shkaqet ligjore për një çështje të tillë nuk janë të mbështetura, arsyetimi shumë i kufizuar mund të plotësojë kërkesat e nenit 6 të Konventës (shihni *Marini kundër Shqipërisë*, nr. 3738/02, § 106, 18 dhjetor 2007, dhe *Malo kundër Shqipërisë*, nr. 72359/11, §§ 32–34, 22 maj 2018).

21. Për arsyet më sipër, kjo pjesë e kërkesës është haptazi e pabazuar dhe duhet të refuzohet në përputhje me nenin 35 §§ 3 (a) dhe 4 të Konventës.

#### **B. Shkelja e pretenduar e nenit 1, të Protokollit 1 të Konventës**

22. Kërkuesi, gjithashtu, u ankua se shembja e pronës së tij pa dëmshpërblim ishte kryer në shkelje të së drejtës së tij për gëzimin paqësor të pasurisë së tij sipas nenit 1, të Protokollit nr. 1 të Konventës. Ai pretendoi se kishte qenë pronar i ndërtesës në fjalë dhe i truallit mbi të cilin ishte ngritur, të cilën ai e kishte blerë me anë të një kontrate të rregullt dhe e kishte regjistruar në regjistrin e pronave.

23. Qeveria parashtroi se kërkuesi nuk mund të shihej si viktimë e shkeljes së nenit 1, të Protokollit nr. 1 të Konventës, sepse ai nuk kishte qenë pronar i objektit në fjalë dhe sepse ky ndërtim ishte i paligjshëm që në fillim dhe prandaj nuk mund të përbënte pasuri.

24. Gjykata thekson se një kërkuës mund të pretendojë shkelje të nenit 1, të Protokollit nr. 1, vetëm në masën që vendimet e kundërshtuara kanë të bëjnë me “pasurinë” e tij/saj sipas kuptimit të kësaj dispozite. “Pasuria” mund të jetë “pasuri ekzistuese” ose pretendime që janë vërtetuar mjaftueshëm për t'u konsideruar si “asete” (shihni *Kopecký kundër Sllovakisë* [DHM], nr. 44912/98, § 35, GJEDNJ 2004-IX, dhe *Radomilja dhe të tjerë kundër Kroacisë* [DHM], nr. 37685/10 dhe 22768/12, § 142, 20 mars 2018).

25. Sipas vendimeve të gjykatave të brendshme, objekti ku ndodhej prona e kërkuetit ishte ndërtuar në mënyrë të paligjshme dhe ai konsiderohej se nuk e kishte pasur kurrë atë në pronësi. Megjithatë, Gjykata vëren se në vitin 1992, N. A. kishte marrë një leje ndërtimi për një strukturë të përkohshme me një kat, dhe kjo strukturë ishte regjistruar në regjistrin e pronave. Në vitin 2003, kërkuesi bleu katin e parë të objektit nga N. A. dhe e regjistroi shitjen në regjistrin e pronave (shihni paragrafët 2 dhe 3 më sipër).

26. Në këto rrethana, Gjykata vlerëson se kërkuksi kishte një “pasuri” sipas kuptimit të nenit 1, të Protokollit nr. 1 të Konventës, edhe nëse mund të pretendohet se titulli i tij ishte i pavlefshëm *ab initio* (shihni *Zela kundër Shqipërisë*, nr. 33164/11, § 56, 11 qershor 2024).

27. Gjykata i referohet më tej jurisprudencës së saj të konsoliduar, sipas së cilës shembja e pronës dhe heqja e titullit të pronësisë përbën privim sipas kuptimit të nenit 1, të Protokollit nr. 1 (shihni *Akhverdiyev kundër Azerbaixhanit*, nr. 76254/11, § 80, 29 janar 2015; *Sharxhi dhe të tjerë kundër Shqipërisë*, nr. 10613/16, § 170, 11 janar 2018; dhe *Zela*, cituar më lart, § 79). Meqë ndërhyrja në fjalë synonte të siguronte respektimin e rregullave të përgjithshme, në lidhje me ndalimet për ndërtimin e paligjshëm, ajo përbente “kontroll [të] përdorimit të pronës” (shihni *Hamer kundër Belgjikës*, nr. 21861/03, § 77, GJEDNJ 2007 V (ekstrakte), dhe *Saliba kundër Maltës*, nr. 4251/02, § 35, 8 nëntor 2005). Prandaj duhet të shqyrtohet sipas paragrafit të dytë, të nenit 1, të Protokollit nr. 1, të Konventës. Gjykata më tej duhet të vlerësojë nëse ndërhyrja ishte e ligjshme, ndiqte një qëllim legjitim dhe ishte proporcionale me atë qëllim.

28. Gjykata pranon se prishja e ndërtimeve të paligjshme ishte e bazuar në ligj. Më tej vëren se, pas proceseve me palë plotësisht kundërshtarë, prishja konsiderohej e ligjshme nga gjykatat në tre shkallë të gjykimit dhe Gjykata Kushtetuese (shihni paragrafët 8, 9, 14 dhe 15, më sipër), dhe që nuk ka të dhëna se interpretimi i gjykatave të brendshme ka qenë arbitrar në ndonjë mënyrë. Prandaj ndërhyrja ishte e ligjshme për qëllimet e nenit 1, të Protokollit nr. 1.

29. Gjykata pranon se prishja e objekteve të paligjshme që janë në kundërshtim me ligjet dhe rregullat e planifikimit urban i shërben një interesi publik legjitim (shihni *Saliba*, § 44; dhe *Zela*, § 81, të dyja të cituara më sipër).

30. Nëse ndërhyrja në të drejtat e kërkuksit mund të vlerësohet proporcionale me atë qëllim, Gjykata thekson se në fushën e ndërtimeve dhe rregullave të planifikimit urban, shteti gëzon diskrecion të gjerë, sidomos për zgjedhjen e mjeteve të ekzekutimit dhe për konstatimin nëse do të ishin të përligjura pasojat e ekzekutimit (shihni *Saliba*, cituar më lart, § 45). Për mendimin e Gjykatës, efekti i urdhërimit të prishjes së një ndërtimi tërësisht të paligjshëm është kthimi i situatës në atë që do të kishte qenë nëse do të ishin marrë parasysh kërkesat e ligjit (shihni *Ivanova dhe Cherkezov kundër Bullgarisë*, nr. 46577/15, § 75, 21 prill 2016).

31. Në çështjen në fjalë, Gjykata vëren se pretendimi i kërkuksit për dëmshpërblim u rrëzua përfundimisht, ndërsa gjykatat e brendshme gjetën se ndërtimi i pronës së kërkuksit kishte qenë i paligjshëm. Leja e ndërtimit që iu dha N. A. parashikonte ndërtimin e një objekti të përkohshëm me njëkat që do të përdorej si biznes i vogël. Por ndërtesa e prishur ishte një ndërtesë betoni katërkatëshe, për të cilën gjykatat e brendshme (në bazë të ekspertizës) dolën në përfundimin se ishte ndërtim i ri i ndërtuar në mënyrë të paligjshme (shihni paragrafin 9 më sipër). Më tej, Gjykata mban parasysh faktin se në sistemin shqiptar regjistrimi në kadastrë nuk është kusht për vlefshmërinë e titullit mbi pronën e paluajtshme (shihni *Ramaj kundër Shqipërisë*, nr. 17758/06, § 109, 10 dhjetor 2024). Sidoqoftë, kërkuksi nuk i ka dhënë Gjykatës një kopje të regjistrimit të pronës dhe dokumentet shoqëruese.

32. Në përfundim, kërkuksi nuk pretendoi kurrë që ndërtimi i paligjshëm ishte toleruar nga autoritetet shtetërore, duke e çuar të besonte se ndërtimi ishte i ligjshëm ose në procese të brendshme, ose përpara Gjykatës (krahasoni *Zela*, cituar më sipër, §§ 94, 97).

33. Në përfundim, Gjykata vëren se edhe pse e kishte blerë pronën nga N. A., kërkuksi nuk e kishte vënë kurrë në dyshim mirëbesimin e këtij të fundit. Kërkuksi nuk e thirri asnjëherë N. A. si ish-pronar që të shpjegonte përpara gjykatave të brendshme statusin e ndërtesës. Kujdesi i duhur nga ana e kërkuksit do ta kishte bërë të thërriste N. A. në procese të brendshme dhe/ose të kërkonte dëmshpërblim prej tij si personi përgjegjës për ndërtimin e paligjshëm. Në atë drejtim, Gjykata

vëren se kërkuesi nuk dha, as në nivel të brendshëm as përpara Gjykatës, arsye se pse do ta kishte të pamundur që të ndiqte këtë padi. Rrjedhimisht, kjo rrugë mbetet e hapur për kërkuesin.

34. Nisur nga sa më sipër, Gjykata vëren se, në rrethanat aktuale, prishja e ndërtesës së kërkuesit nuk vendoste mbi të një barrë të tepruar në shkelje të së drejtës së tij sipas nenit 1, të Protokollit nr. 1 të Konventës.

35. Për rrjedhojë, ky ankim është haptazi i pabazuar dhe duhet të refuzohet. në përputhje me nenin 35 §§ 3 (a) dhe 4 të Konventës.

Për këto arsye, Gjykata, unanimit,

*Shpall* kërkesën të papranueshme.

Bërë në gjuhën angleze dhe njoftuar me shkrim më 9 korrik 2026.

**Olga Chernishova**  
ZËVENDËSKANCELARE

**Diana Kovatcheva**  
KRYETARE