

GJYKATA EVROPIANE E TË DREJTAVE TË NJERIUT
SEKSIONI I TRETË

ÇËSHËTJA ZELA KUNDËR SHQIPËRISË

(Kërkesa nr. 33164/11)

VENDIM

Neni 6 § 1 (civil) • Koha e arsyeshme • Kohëzgjatja e përgjithshme e procedurave të kompensimit, që zgjat më shumë se tetë vjet në katër shkallë të juridiksionit, pa tejkaluar atë që mund të konsiderohet e arsyeshme në rrethanat e çështjes

Neni 1 P1 • Privimi i pronës • Shembja e objektit të kërkuarit me arsyetimin që ndërtimi i tij ka qenë i paligjshëm dhe shfuqizimi i titullit të tij të pronësisë pa kompensim • Barra disproporcionale mbi kërkuarin që u detyrua të mbartë të gjitha pasojat për krijimin e situatës e cila çoi në shembjen e objektit pavarësisht përgjegjësisë së përbashkët për të • Rëndësia e veçantë e parimit të qeverisjes së mirë në këtë kontekst • Nuk ka tregues të keqbesimit nga ana e kërkuarit • Mosvendosja e ekuilibrit të drejtë ndërmjet interesit publik dhe të drejtave të pronësisë së kërkuarit

Përgatitur nga Zyra e Kancelarit. Nuk është i detyrueshëm për Gjykatën.

STRASBURG
11 qershor 2024

Ky vendim do të bëhet përfundimtar në rrethanat e përcaktuara në paragrafin 2 të nenit të Konventës. Mund t'i nënshtrohet rishikimit redaktorial.

Në çështjen Zela kundër Shqipërisë,

Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut (Seksioni i Tretë), e mbledhur si Komitet, i përbërë nga:

Jolien Schukking, *President*,
Darian Pavli,
Peeter Roosma,
Ioannis Ktistakis,
Andreas Zünd,
Oddný Mjöll Arnardóttir,
Diana Kovatcheva, *gjyqtarë*,
dhe Milan Blaško, *kancelar Seksioni*,

Duke pasur parasysh:

kërkesën (nr. 33164/11) kundër Republikës së Shqipërisë të depozituar në Gjykatë sipas nenit 34 të Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut ("Konventa") nga një shtetas shqiptar, z. Skënder Zela ("kërkuari"), më 5 maj 2011;

vendimin për të njoftuar Qeverinë e Shqipërisë ("Qeveria"), për ankimin në lidhje me padrejtësinë dhe kohëzgjatjen e proceseve sipas paragrafit 1 të nenit 6 të Konventës, të drejtën e kërkuarit për respektimin e banesës së tij sipas nenit 8 të Konventës, të drejtën e tij për gëzimin e qetë të pasurisë së tij sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës dhe të drejtën e tij për zgjidhjen efektive sipas nenit 13 të Konventës dhe për të shpallur të papranueshme pjesën tjetër të kërkesës;

parashtrimet e palëve;

Pas diskutimit me dyer të mbyllura, më 21 maj 2024,

merr vendimin e mëposhtëm, i cili miratohet po në atë datë:

HYRJJE

1. Çështja ka të bëjë me shembjen e objektit të kërkuesit dhe kohëzgjatjen e proceseve në lidhje me pretendimin e tij për kompensim.

FAKTET

2. Kërkuesi ka lindur në vitin 1953 dhe jeton në Tiranë. Ai u përfaqësua nga zyra e avokatisë Haxhia dhe Hajdari, nga Tirana.

3. Fillimisht qeveria përfaqësohej nga Agjencia e saj e asaj kohe znj. A. Hicka dhe më pas nga z. O. Moçka, Avokat i Përgjithshëm i Shtetit.

4. Faktet e çështjes mund të përmbliidhen si më poshtë.

5. Më 10 dhjetor 1991, Komiteti Ekzekutiv i Qarkut nr. 2 Tiranë ("Komiteti Ekzekutiv") nxori një autorizim kolektiv që caktonte parcela toke në bregun e lumit Lana për ndërtimin e objekteve të ndryshme, kryesisht kioska si tezga mishi dhe perimesh dhe garazhe. Emri i kërkuesit nuk ishte i përfshirë në atë autorizim.

6. Më 19 maj 1992, Seksioni i Urbanistikës i Komitetit Ekzekutiv, duke iu referuar autorizimit të datës 10 dhjetor 1991, nxori një leje ndërtimi për kërkuesin për një objekt banimi me sipërfaqe 115.5 metër katrorë për kat (462 metër katrorë gjithsej).

Leja u dha për një periudhë gjashtëmujore duke filluar më 1 qershor 1992, që do të thotë se ndërtimi duhej të fillonte më 1 qershor 1992 dhe të përfundonte deri më 1 dhjetor 1992. Sipas lejes objekti do të mbahej për një vit pas përfundimit të ndërtimit. Vetë leja tregonte se ishte dhënë në bazë të dekretit nr. 5747 të Presidiumit të Kuvendit Popullor të datës 29 qershor 1978, të ndryshuar, si edhe në bazë të vendimit nr. 255 të Presidiumit të Kuvendit Popullor të 30 qershorit 1980, të ndryshuar.

7. Kërkuesi pretendoi se më 19 maj 1992 ai kishte blerë një ngastër toke prej 218 metër katrorë nga Shteti me çmimin prej 18,000 lekësh (LEK).

8. Më 28 mars 1993, kërkuesi përfundoi ndërtimin e një objekti me tre kate dhe një bodrumi. Ajo përfshinte banesën e kërkuesit, si dhe një furrë buke, një magazinë, një dyqan gomash dhe zyra për biznesin e tij. Kati i dytë me sipërfaqe 118.72 metër katrorë dhe papafingo me sipërfaqe 93.75 metër katrorë u shfrytëzuan si zona banimi, ndërsa pjesët e tjera të objektit u përdorën për qëllime biznesi. Sipas një raporti teknik rilevimi të datës 28 mars 1993 ishte kryer një vlerësim përputhshmërie për objektin dhe objekti ishte ndërtuar në truallin në posedim të kërkuesit në përputhje me lejet e lëshuara nga autoritetet përkatëse. Objekti në fjalë ishte për qëllime banimi, kishte një sipërfaqe prej 115.5 metër katrorë dhe ishte ndërtuar në 218.7 metër katrorë truall.

9. Në një datë të papërcaktuar, kërkuesi i kërkoi Gjykatës së Rrethit Tiranë të njohë si fakt ligjor ekzistencën e një ndërtese banimi trekatëshe me sipërfaqe 115.5 metër katrorë dhe një truall me sipërfaqe 218.7 metër katrorë. Më 30 korrik 1997, Gjykata e Rrethit Tiranë pranoi kërkesën e kërkuesit.

10. Më 16 gusht 1997, kërkuesi e regjistroi objektin si pronën e tij në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe u pajis me një certifikatë pronësie.

11. Më 24 maj 2002, Këshilli i Rregullimit të Territorit Tiranë ("KRTT"), mbështetur në ligjin nr. 8405, datë 17 shtator 1998, për urbanistikën, urdhëroi shembjen e të gjitha objekteve pa leje (të paautorizuara) në segmentin nga ura pranë shkollës "Vasil Shanto" deri tek ura pranë Shkollës Teknologjike në të dyja anët e lumit Lana, pavarësisht vitit të ndërtimit.

12. Më 16 shtator 2002, dy inspektorë të Policisë së Ndërtimit mbajtën një procesverbal sipas të cilit kërkuesi kishte kryer shkelje administrative sipas neneve 45, 66, 75 dhe 77(2) të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, për urbanistikën.

13. Më 17 shtator 2002, Policia e Ndërtimit Tiranë urdhëroi shembjen e objektit të kërkuesit bazuar në vendimin e KRTT-së, të datës 24 maj 2002, dhe procesverbalin e policisë së datës 16 shtator 2002. Kërkuesi u njoftua për atë vendim në të njëjtën ditë dhe iu dha pesë ditë kohë për të

shembur objektin e tij. Kërkuesi depozitoi një ankesë pranë drejtuesit të Policisë së Ndërtimit dhe kërkoi revokimin e urdhrit të shembjes.

14. Më 19 shtator 2002, kërkuesi ngriti një padi civile në Gjykatën e Rrethit Tiranë kundër Policisë së Ndërtimit Tiranë dhe Bashkisë së Tiranës, ku kërkoi shfuqizimin e urdhrit të shembjes të datës 17 shtator 2002 dhe njohjen si pronar i objektit të banimit me tre kate për të cilin zbatohet urdhri. Ai kërkoi gjithashtu një masë sigurimi në formën e pezullimit të vendimit për shembjen e objektit të tij. Në të njëjtën datë, në një kohë të papërcaktuar, Gjykata e Rrethit Tiranë dha masën e sigurimit të kërkuar deri në përfundimin e procesit, për të shmangur pasoja të pariparueshme për kërkuesin.

15. Objekti i kërkuesit u shemb më 19 shtator 2002.

16. Pas shembjes, kërkuesi ndryshoi pretendimin e tij, duke kërkuar kompensim për prishjen e pronës së tij, përkatësisht një godinë banimi dhe njësi tregtare, dhe për humbjen e truallit, në vlerën 52,850,000 lekë. Ai u bazua në nenet 608 dhe 609 të Kodit Civil (shihni paragrafin 29 më poshtë).

17. Më 16 tetor 2002, drejtuesi i Policisë së Ndërtimit rrëzoi pretendimin e kërkuesit me arsyetimin se vendimi për dhënien e lejes kishte qenë i paligjshëm sipas nenit 1 të dekretit të Presidentit nr. 772 të 14 shkurtit 1994 (shihni paragrafin 31 më poshtë).

18. Në të njëjtin vendim, drejtuesi i Policisë së Ndërtimit ndryshoi vendimin e datës 17 shtator 2002 dhe urdhëroi prishjen e objektit të kërkuesit bazuar në shkeljet e neneve 45 dhe 77(2) të ligjit nr. 8405, datë 17.09.1998 për urbanistikën.

19. Në një seancë të mbajtur më 18 tetor 2002 në Gjykatën e Rrethit Tiranë, kërkuesi kërkoi shfuqizimin e vendimit të datës 16 tetor 2002.

20. Në një vendim të datës 15 prill 2003, Gjykata e Rrethit Tiranë rrëzoi kërkesën e ankuesit për kompensim dhe revokoi masën e saj të sigurimit të datës 19 shtator 2002.

Gjykata e Rrethit vendosi që dëmshpërblimi jokontraktor sipas neneve 608 dhe 609 të Kodit Civil të mund të jepej kur të ishin plotësuar katër kushtet e mëposhtme akumuluese: një veprim ose mosveprim i paligjshëm; ekzistenca e dëmit; fajit; dhe një lidhjeje shkakësore ndërmjet veprimit ose mosveprimit dhe dëmit të shkaktuar. Gjykata e Rrethit konstatoi se mungonte të paktën një nga këto elemente, përkatësisht një veprim ose mosveprim i kundërligjshëm nga ana e të paditurve.

Për sa i përket kërkesës së ankuesit për dëmshpërblim në lidhje me prishjen e objektit të tij, Gjykata e Rrethit gjeti se ndërtimi i objektit kishte qenë i paligjshëm për shkak se kërkuesi nuk kishte provuar se ai e kishte blerë truallin ku ishte ndërtuar objekti. Ai kishte paraqitur vetëm një faturë sipas të cilës ai i kishte paguar Shtetit 18,000 lekë. Megjithatë, qëllimi i asaj pagese nuk ishte i qartë sepse nuk ishte specifikuar në faturë. Për më tepër, kjo faturë nuk mund të shërbente në vetvete si provë për blerjen e truallit nga shteti. Që kjo blerje të ishte e vlefshme, duhej të lidhej një kontratë e shkruar në formën e një akti noterial dhe kjo kontratë duhej të regjistrohej, siç e kërkonte paragrafi 2 i nenit 89 të Kodit Civil të vitit 1981. Meqenëse kërkuesi nuk i kishte përmbushur këto kërkesa, ai nuk provoi se ishte bërë pronar i truallit në fjalë, duke e bërë të paligjshëm çdo objekt të ndërtuar në të.

Leja e ndërtimit, e datës 19 maj 1992, i ishte dhënë kërkuesit vetëm për gjashtë muaj, që do të thotë se ndërtimi duhej të fillonte më 1 qershor 1992 dhe të përfundonte deri më 1 dhjetor 1992. Objekti i ndërtuar sipas lejes lejohej të mbahej për një vit pas përfundimit të ndërtimit. Pas mbarimit të kësaj periudhe, kërkuesi duhej të kërkonte një leje të re. Megjithatë, kërkuesi nuk kishte provuar përfundimin e ndërtimit deri më 1 dhjetor 1992. Ai e kishte regjistruar objektin e ndërtuar vetëm më 16 gusht 1997, pas vendimit të Gjykatës së Rrethit Tiranë të datës 30 korrik 1997.

Megjithatë, sipas nenit 193 të Kodit Civil, një vendim gjyqësor që vërteton thjesht një fakt juridik (të posedimit) nuk mund të shërbejë si provë e titullit të pronësisë. Për më tepër, kërkuesi kishte ndryshuar qëllimin e objektit duke e përdorur atë si pronë tregtare, duke shkelur në këtë mënyrë dekretin nr. 5747, datë 29.6.1978, për urbanistikën, i cili lejonte vetëm ndërtimin e banesave për përdorim personal nga individë në zonat urbane.

Policia e Ndërtimit kishte të drejtë të urdhëronte që të prisheshin objektet e paligjshme. Për më tepër, neni 77 i ligjit nr. 8405 (1998), për urbanistikën, parashikonte prishjen e çdo objekti të paligjshëm që pengonte ecurinë e projekteve sipas studimeve të miratuara.

Vendimi i KRTT-së, i datës 24 maj 2002, kishte përcaktuar se ndërtimet e paligjshme në segmentin e caktuar të brigjeve të lumit Lana kishin qenë pengesë për zbatimin e planeve të Bashkisë së Tiranës për punimet në shtratin e lumit Lana dhe të një pjese të kolektorit kryesor të ujërave të zeza në atë segment të lumit.

Të gjitha konsideratat e mësipërme e çuan Gjykatën e Rrethit në përfundimin se vendimet që urdhëronin prishjen dhe shembjen aktuale të objektit të paligjshëm të kërkuesit nuk kishin qenë të paligjshme. Për sa i përket pretendimit të kërkuesit për dëmshpërblim në lidhje me humbjen e truallit, Gjykata e Rrethit u shpreh se kërkuesi nuk kishte provuar se ai kishte qenë pronar i atij trualli.

21. Pas ankimit nga kërkuesi, Gjykata e Apelit Tiranë, më 24 dhjetor 2003, la në fuqi pjesërisht vendimin e shkallës së parë për sa i përket pretendimit kundër Bashkisë së Tiranës dhe e rrëzoi atë për sa i përket pretendimit kundër drejtuesit të Policisë së Ndërtimit, duke urdhëruar këtë institucion t'i paguajë kërkuesit 52 850 000 lekë për dëmin e shkaktuar nga prishja e objektit të banimit dhe njërive tregtare në pronësi të kërkuesit.

22. Më 6 tetor 2005, Gjykata e Lartë prishi vendimin e Gjykatës së Apelit dhe e ktheu çështjen në apel.

23. Më 8 maj 2007, Gjykata e Apelit Tiranë la në fuqi vendimin e Gjykatës së Rrethit Tiranë të datës 15 prill 2003, duke miratuar arsyetimin e saj.

24. Më 6 qershor 2007, kërkuesi paraqiti një ankim në Gjykatën e Lartë, e cila e rrëzoi atë përfundimisht më 12 qershor 2009.

25. Më 12 prill 2010, kërkuesi bëri një ankim kushtetues, duke dhënë adresën e avokatit të tij: rruga "Komuna e Parisit", pall. 2/2.

26. Më 22 korrik 2010, një trup gjykues prej tre gjyqtarësh i Gjykatës Kushtetuese e rrëzoi ankimin kushtetues të kërkuesit si haptazi të pabazuar. Sipas Qeverisë, ai vendim iu dërgua avokatit të kërkuesit me postë më 20 shtator 2010 në adresën që ai kishte dhënë në ankimin kushtetues.

27. Më 2 prill 2011, avokati i kërkuesit i dërgoi një shkresë Gjykatës Kushtetuese për të pyetur për çështjen e kërkuesit. Në atë shkresë ai jep të njëjtën adresë. Gjykata Kushtetuese i është përgjigjur me një shkresë të datës 4 prill 2011 dërguar avokatit të kërkuesit në adresën: rruga "Komuna e Parisit", pall. 2/2, duke u shprehur se kishte nxjerrë vendimin për çështjen e kërkuesit më 22 korrik 2010 dhe ia kishte dërguar tashmë avokatit të kërkuesit më 20 shtator 2010. Gjykata Kushtetuese bashkëngjiti shkresën e datës 20 shtator 2010.

KUADRI LEGAL PËRKATËS DHE PRAKTIKA

I. KODI CIVIL 1981

28. Pjesa përkatëse e nenit 89 të Kodit Civil 1981 parashikon që kontrata për transferimin e pronës është e vlefshme vetëm nëse është lidhur në formën e një akti noterial dhe më pas është regjistruar.

II. KODI CIVIL 1994

29. Neni 193, paragrafi 1 shkronja dh i Kodit Civil 1994 lexon *inter alia* që vendimet e gjykatës për njohjen e pronësisë së pronës regjistrohen në Regjistrin e Tokave si dëshmi e titullit. Paragrafi 2 i atij neni parashikon që vendimet e gjykatës të cilat njohin faktin juridik të pronësisë nuk regjistrohen në Regjistrin e Tokave, që do të thotë se nuk mund të shërbejnë si dëshmi e titullit. Neni 608 i Kodit Civil lexon që kushdo i cili në mënyrë të paligjshme i ka shkaktuar dëm një personi tjetër ose pronës së atij personi ka detyrimin të paguajë kompensim për atë dëm, përveçse nëse ai ose ajo provon se nuk ka qenë në faj. Neni 609 lexon që dëmi mund të jetë rezultat i veprimit ose mosveprimit të drejtpërdrejtë dhe të menjëhershëm të personit.

III. LIGJI NR. 7693 I 6 PRILLIT 1993 PËR URBANISTIKËN

30. Sipas nenit 29 të ligjit nr. 7693, afati kohor për të kërkuar leje ndërtimi pas miratimit të truallit të ndërtimit ishte ndërmjet tre dhe gjashtë muajve, në varësi të sipërfaqes së truallit të ndërtimit. Këshillat përkatës kishin kompetencë të zgjasnin ato afate kohore; megjithatë mosrespektimi i afateve kohore e bëri të pavlefshëm miratimin fillestar të truallit të ndërtimit.

IV. DEKRETI Nr. 772 I 14 SHKURTIT 1994

31. Neni 1 i dekretit nr. 772 të 14 shkurtit 1994 (shihni paragrafin 17 më sipër), i ndryshuar me ligjin nr. 7693, të 6 prillit 1993, për urbanistikën, duke shtuar nenin 29 (a) i cili parashikon që pjesa tjetër e atij neni zbatohet edhe për çdo truall ndërtimi të miratuar nga organet e qeverisjes vendore pas 1 janarit 1990. Më tej, lexon që personat juridikë ose fizikë do të rimbursohen për çmimin që kanë paguar për një truall ndërtimi nëse revokohet vendimi që miraton blerjen e tij.

V. LIGJI NR. 8405, I 17 SHKURTIT 1998, "PËR URBANISTIKËN"

32. Pjesët përkatëse të ligjit nr. 8405 lexojnë si më poshtë. Sipas nenit 4 të gjitha ndërtimet në Shqipëri duhet të jenë në përputhje me studimet e planifikimit urban dhe mjedisor, normat dhe kushtet teknike dhe të gjitha ligjet dhe aktet nënligjore në fuqi. Neni 44 kërkon që sheshet e mundshme të ndërtimit të miratohen ose të refuzohen brenda dy muajve. Neni 45 kërkon që të merret leje ndërtimi për të gjitha ndërtimet. Neni 66 parashikon që ndërtimi në zonat turistike të mbrojtë mjedisin dhe të ndalohet nëse nuk ka infrastrukturë inxhinerike të miratuar. Neni 75 parashikon që ndërtimet e paligjshme të gjobiten dhe mund të përfundojnë me shembjen e tyre. Drejtuesi i Policisë së Ndërtimit është kompetent për vënien e gjobave dhe nxjerrjen e urdhrave të shembjes, ndërsa Policia e Ndërtimit ekzekuton urdhrat e shembjes. Neni 77 përcakton kompetencat e Këshillit të Rregullimit të Territorit në varësi të Bashkisë së Tiranës dhe qyteteve të tjera të kategorisë së parë (KAT) në lidhje me objektet e paligjshme të ndërtuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit në fjalë. Në veçanti, paragrafi 2 parashikon se kur këto objekte përbëjnë rrezik për mjedisin ose zënë hapësirë publike, urdhërohet dhe kryhet menjëherë shembja e tyre.

VI. PRAKTIKA E GJYKATËS KUSHTETUESE PËR DHËNIEN E VENDIMEVE

33. Sipas rregullores së brendshme (2009) dhe praktikës përkatëse të Gjykatës Kushtetuese, në fuqi në atë kohë, vendimet e gjykatës plenare shpallëshin ose në seancë publike, ku ishin ftuar palët, ose me dorëzimin e vendimit të shkruar te palët. Vendimet e trupave me tre gjyqtarë (*kolegj*) të gjykatës për papranueshmërinë e ankimeve individuale, si rregull, u dërgoheshin palëve me postë.

LEGJISLACIONI

I. KOMENTE PARAPRAKE

Respektimi i afatit gjashtë mujor

1. Parashtrimet e palëve

34. Qeveria parashitroi se kërkesa ishte depozituar jashtë afatit gjashtëmujor, sepse Gjykata Kushtetuese i kishte dërguar vendimin e saj të datës 22 korrik 2010 avokatit të kërkuarit më 20 shtator 2010 në adresën e dhënë në ankimin kushtetues. Mirëpo, duke qenë se avokati nuk e kishte njoftuar Gjykatën Kushtetuese për ndryshimin e emrit të rrugës, ai nuk mund të ankohej që vendimi nuk i ishte dorëzuar si duhej. Madje, edhe në shkresën e tij drejtuar Gjykatës Kushtetuese të datës 2 prill 2011, ai kishte dhënë të njëjtën adresë.

35. Kërkuari parashitroi se vendimi i datës 22 korrik 2010 i ishte njoftuar avokatit të tij vetëm pasi ai i kishte dërguar një shkresë Gjykatës Kushtetuese nëpërmjet avokatit të tij më 2 prill 2011 ku pyeste për çështjen. Ai gjithashtu theksoi se Qeveria nuk kishte paraqitur asnjë provë që vendimi i ishte njoftuar avokatit të tij më herët. Ai më tej parashitroi se emri i rrugës së avokatit të tij kishte ndryshuar dhe se vendimi nuk ishte dërguar në adresën e saktë.

2. Vlerësimi i Gjykatës

36. Gjykata thekson praktikën e përgjithshme të Gjykatës Kushtetuese që vendimet e trupave të gjykimit me tre gjyqtarë (*kolegj*) për papranueshmërinë e kërkesave individuale u dërgohen palëve me postë (shihni paragrafin 33 më lart). Gjykata nuk ka asnjë arsye të vërë në dyshim pohimin e

Qeverisë se më 20 shtator 2010, Gjykata Kushtetuese i kishte dërguar avokatit të kërkuarit vendimin e saj të datës 22 korrik 2010. Gjykata thekson gjithashtu se Gjykata Kushtetuese, pas shkresës së datës 2 prill 2011 nga avokati i kërkuarit, i dërgoi avokatit të njëjtin vendim më 4 prill 2011, duke vënë në dukje në shkresën përcjellëse se ai vendim i ishte dërguar tashmë më 20 shtator 2010.

37. Gjykata pajtohet me Qeverinë që avokati i kërkuarit kishte për detyrë të informonte Gjykatën Kushtetuese për ndryshimin e adresës. Megjithatë, duket se ndryshimi i emrit të rrugës nuk ka ndikuar në dorëzimin e vendimit të Gjykatës Kushtetuese tek avokati i kërkuarit, pasi Gjykata Kushtetuese i kishte dërguar shkresat e datës 20 shtator 2010 dhe 4 prill 2011, me vendimin e bashkëngjitur, në të njëjtën adresë dhe shkresa e datës 4 prill 2011 iu dorëzua siç duhet avokatit të kërkuarit në të njëjtën adresë.

38. Fakti që më 20 shtator 2010, Gjykata Kushtetuese i dërgoi kërkuarit një shkresë të cilës i kishte bashkëngjitur vendimin e saj të datës 22 korrik 2010, nuk do të thotë se kërkuari në fakt e ka marrë atë. I takon Qeverisë së paditur, e cila mbështetet në mospërmbushjen e afatit 6-mujor, që të caktojë datën kur kërkuari ka marrë dijeni për vendimin e brendshëm përfundimtar (shihni *Şahmo kundër Turqisë* (vendim), nr. 37415/ 97, 1 prill 2003, dhe *Belozorov kundër Ruisë dhe Ukrainës*, nr. 43611/02, §§ 93-97, 15 tetor 2015). Qeveria nuk ka paraqitur asnjë provë, si p.sh. fletë-dorëzimi, që tregon se vendimi i ishte dorëzuar avokatit të kërkuarit, ose që dorëzimi është tentuar të paktën, por nuk ka qenë i mundur për shkak të adresës së gabuar (krahasoni *Mumladze kundër Gjeorgjisë*, nr. 30097/03, § 47, 8 janar 2008; *Rassobin kundër Moldavisë* nr. 11373/05, § 34, 18 tetor 2011;

Lazarenko dhe të tjerë kundër Ukrainës nr. 70329/12 dhe 5 të tjerë § 38, 27 qershor 2017; dhe *Belova kundër Ruisë*, nr. 33955/08, § 51, 15 shtator 2020).

39. Në këto rrethana, Gjykata nuk mund të supozojë se avokati i kërkuarit ka marrë vendimin e Gjykatës Kushtetuese përpara datës 4 prill 2011. Meqenëse kërkesa në fjalë është depozituar në Gjykatë më 5 maj 2011, rrjedh se afati gjashtëmujor i përcaktuar në nenin 35 § 1 të Konventës, në fuqi në kohën në fjalë, është respektuar dhe që kundërshtimi i Qeverisë duhet të rrëzohet.

II. SHKELJA E PRETENDUAR E NENIT 6 § 1 TË KONVENTËS

40. Kërkuari u ankua për kohëzgjatjen e procedurave për kompensim. Ai u mbështet në paragrafin 1 të nenit 6 të Konventës, i cili lexon:

“Në përcaktimin e të drejtave dhe detyrimeve të tij civile... çdo person ka të drejtë që çështja e tij të dëgjohej... brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë...”.

A. Pranueshmëria

41. Gjykata vëren se ky ankim nuk është as haptazi i pabazuar dhe as i papranueshëm për ndonjë nga shkaqet e tjera të renditura në nenin 35 të Konventës. Prandaj, ajo duhet të shpallet e pranueshme.

B. Themeli

1. Parashtrimet e palëve

42. Kërkuari u ankua se kohëzgjatja e procesit civil që kishte nisur më 19 shtator 2002 dhe që kishte përfunduar më 22 korrik 2010, kishte qenë e tepruar.

43. Qeveria parashtrroi se kohëzgjatja e procesit në fjalë kishte qenë e arsyeshme.

2. Vlerësimi i Gjykatës

44. Parimet e përgjithshme në lidhje me kohëzgjatjen e procesit gjyqësor përmbledhen në çështjen *Frydlander kundër Francës* ([DHM], nr. 30979/96, § 43, GJEDNJ 2000-VII).

45. Procesi i ankimuar filloi më 19 shtator 2002 dhe përfundoi me vendimin e Gjykatës Kushtetuese të datës 22 korrik 2010. Megjithatë, vendimi iu dorëzua avokatit të kërkuarit më 4 prill 2011. Kështu, procesi zgjati tetë vjet, gjashtë muaj dhe pesëmbëdhjetë ditë në katër shkallë juridiksioni (krahasoni, për sa i përket kohës që do të shqyrtohet *Kirsten kundër Gjermanisë*, nr. 19124/02, § 37, 15 shkurt 2007; *Zorc kundër Sllovenisë*, nr. 2792/02, § 28, 2 nëntor 2006 dhe *Sylvester*

kundër Austrisë (nr. 2), § 29, 3 shkurt 2005). Për shkak të një kthimi çështjeje, vendimet u dhanë në gjashtë raste (krahasoni *Šeliga kundër Sllovenisë* (vendim), nr. 33578/02, 30 nëntor 2006).

46. Gjykata vlerëson se çështja ishte mjaft komplekse pasi përfshinte çështje të vështira në lidhje me vlefshmërinë e titullit të pronësisë së kërkuesit dhe planifikimin urban.

47. Për sa i përket sjelljes së kërkuesit, Gjykata konstaton se ai kontribuoi në zgjatjen e proceseve duke paraqitur një ankim kushtetues rreth dhjetë muaj pas dhënies së vendimit të kundërshtuar të Gjykatës së Lartë (shihni paragrafët 24 dhe 25 më sipër).

48. Lidhur me sjelljen e gjykatave të brendshme, Gjykata vëren se asnjë prej gjykatave që trajtojnë çështjen nuk mori më shumë se tre vjet kohë për të dhënë vendimin e saj. Duke pasur parasysh këtë vëzhgim dhe praktikën gjyqësore të saj (shihni, për shembull, *L.Z. kundër Sllovakisë* (vendim), nr. 27753/06, 27 shtator 2011, dhe *Lyszczyzna kundër Gjermanisë* (vendim), nr. 34863/04, 4 janar 2008), Gjykata vlerëson se kohëzgjatja e përgjithshme prej tetë vjetësh në katër shkallë juridiksioni, me vendime të dhëna në gjashtë raste të veçanta, nuk e ka kaluar atë që mund të konsiderohej kohë e arsyeshme në këto rrethana (krahasoni *Ekholm kundër Finlandës* (vendim), nr. 5952/03, 10 korrik 2007, dhe *Steiner kundër Austrisë* (vendim), nr. 32637/96, 22 nëntor 2001).

49. Në këto rrethana konstatohet shkelje e paragrafit 1 të nenit 6 të Konventës.

III. SHKELJA E PRETENDUAR E NENIT 1 TË PROTOKOLLIT NR. 1 TË KONVENTËS

50. Kërkuesi u ankua për shembjen e objektit të tij dhe për faktin se nuk kishte marrë asnjë kompensim për këtë qëllim. Ai u mbështet në paragrafin 1 të nenit 6 të Konventës dhe nenin 1 të protokollit nr. 1 të Konventës. Gjykata, duke qenë kompetente për cilësimin që duhet t'i jepet në ligj fakteve të çështjes, do të shqyrtojë ankimin vetëm sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës (krahasoni *Ibrabimbeyov dhe të tjerë kundër Azerbajxhanit*, nr. 32380/13, § 39, 16 shkurt 2023), i cili lexon:

“Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit të qetë të pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera”.

A. Pranueshmëria

1. Zbatueshmëria e nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës

a) Parashtrimet e palëve

51. 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 ajo ndërtesë nuk mund të përbënte pasuri.

52. Kërkuesi parashtroi se ai kishte qenë pronar i objektit në fjalë dhe i truallit mbi të cilin ajo ishte ndërtuar.

b) Vlerësimi i Gjykatës

53. Gjykata vlerëson se këto argumente kanë të bëjnë me pyetjen nëse kërkuesi kishte një “pasuri” dhe për rrjedhojë nëse zbatohet neni 1 i protokollit nr. 1. Gjykata ka vërtetuar se çështja e zbatueshmërisë së një dispozite të veçantë të Konventës ose protokolleve të saj është çështje e juridiksionit *ratione materiae* të Gjykatës dhe që analiza përkatëse duhet të kryhet në fazën e pranueshmërisë, përveçse nëse ka një arsye të veçantë për ta bashkuar këtë çështje me themelin (shihni *Savickis dhe të tjerë kundër Letonisë* [DHM], nr. 49270/11, § 119, 9 qershor 2022). Në këtë çështje nuk ekziston kjo arsye e veçantë.

54. Gjykata thekson se një kërkues 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).

55. Sipas vendimeve të gjykatave të brendshme, objekti i kërkuarit 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 kërkuari mori një leje ndërtimi për objektin në fjalë dhe se pronësia e tij ishte regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (shihni paragrafin 10 më lart) dhe ai e posedonte objektin për më shumë se nëntë vjet.

56. Në këto rrethana, Gjykata vlerëson se kërkuari 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* (krahasoni *Gasbi kundër Kroacisë*, nr. 32457/05, § 22, 13 dhjetor 2007).

57. Rrjedhimisht, kundërshtimi i Qeverisë në lidhje me zbatueshmërinë e nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës duhet të rrëzohet.

2. *Abuzimi me të drejtën për kërkesë*

a) **Parashtrimet e palëve**

58. Qeveria pretendoi më tej se kërkuari kishte abuzuar me të drejtën e tij për kërkesë për shkak se ai nuk kishte paraqitur lejen origjinale të ndërtimit përpara gjykatave të brendshme dhe Gjykatës.

59. Kërkuari u shpreh se ai kishte marrë një leje të ligjshme ndërtimi nga një organ kompetent sipas rregullave përkatëse të zbatueshme të asaj kohe.

b) **Vlerësimi i Gjykatës**

60. Pjesa e rëndësishme e paragrafit 3 të nenit 35 të Konventës lexon:

“Gjykata deklaron çdo kërkesë individuale të bërë në bazë të nenit 34 të papranueshme, kur mendon se:

a) kërkesa është e papajtuësme me dispozitat e Konventës ose protokollin e saj, haptazi e paarsyetuar ose abuzim i së drejtës për kërkesë individuale;

...”

61. Gjykata thekson se sipas kësaj dispozite një kërkesë mund të refuzohet si abuzim i së drejtës për kërkesë individuale, nëse, ndër arsyt e tjera, është bazuar me vetëdije në fakte të pavërteta. Paraqitja e informacionit të paplotë dhe për rrjedhojë ngatërrues mund të përbëjë gjithashtu abuzim të së drejtës për kërkesë, sidomos nëse informacioni ka të bëjë me thelbin e çështjes dhe nuk është dhënë shpjegim i mjaftueshëm për mosdhënien e këtij informacioni. Megjithatë, edhe në këto raste, qëllimi i kërkuarit për të ngatërruar Gjykatën duhet të provohet gjithmonë me siguri të mjaftueshme (shihni *Gross kundër Zvicrës* [DHM], nr. 67810/10, § 28, GJEDNJ 2014, dhe çështjet e cituara aty). Me përjashtim të rrethanave të jashtëzakonshme, një kërkesë mund të refuzohet si abuzim i së drejtës për kërkesë vetëm nëse është bazuar me vetëdije në fakte të pavërteta (shihni *Varbanov kundër Bullgarisë*, nr. 31365/96, § 36, GJEDNJ 2000-X, dhe *Zaytsev kundër Rusisë*, nr. 22644/02, § 16, 16 nëntor 2006).

62. Duke iu kthyer rrethanave të çështjes në fjalë, Gjykata vëren se kërkuari parashtroi se kishte marrë leje ndërtimi në përputhje me të gjitha rregulloret përkatëse të asaj kohe – një argument të cilin ai e kishte paraqitur edhe para gjykatave të brendshme. Nuk ka asgjë që të tregojë se kërkuari, duke bërë këto parashtrime, kishte për qëllim të ngatërronte Gjykatën ose që ai me vetëdije paraqiti ndonjë fakt të pavërtetë.

63. Duke pasur parasysh deklaratat e bëra nga kërkuari në çështjen në fjalë, Gjykata nuk vlerëson se ato përbëjnë abuzim të së drejtës për kërkesë. Prandaj, kundërshtimi i Qeverisë rrëzohet.

3. *Konkluzione mbi pranueshmërinë*

64. Gjykata vëren se ky ankim nuk është as haptazi i papabazuar dhe as i papranueshëm për ndonjë nga shkaqet e tjera të renditura në nenin 35 të Konventës. Prandaj, ajo duhet të shpallet e pranueshme.

B. Themeli

1. Parashtrimet e palëve

a) Kërkuesi

65. Kërkuesi parashtrroi se shembja e ndërtesës së tij ishte kryer në shkelje të të drejtave të tij sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës. Ai pretendoi se shembja nuk ishte e bazuar në ligj. Në këtë drejtim, ai parashtrroi se, në kundërshtim me parashtrimet e Qeverisë, leja e ndërtimit për objektin në fjalë nuk i ishte dhënë në bazë të vendimit të Komitetit Ekzekutiv të datës 10 dhjetor 1991, por në bazë të dekretit nr. 5747 të Presidiumit të Kuvendit Popullor të datës 29 qershor 1978, të ndryshuar, dhe të vendimit nr. 255 të Presidiumit të Kuvendit Popullor të 30 qershorit 1980, të ndryshuar.

66. Për sa i përket pretendimit të Qeverisë që emri i tij nuk ishte përfshirë në vendimin e Komitetit Ekzekutiv të datës 10 dhjetor 1991, kërkuesi parashtrroi që leja e ndërtimit ishte dhënë sipas legjislacionit përkatës të asaj kohe, në bazë të planeve rregulluese, studimeve të pjesshme të planifikimit urban, planimetrisë së sheshit të ndërtimit, planimetrisë së objekteve dhe lejes së ndërtimit. Në lidhje me këtë, kërkuesi u mbështet në nenin 8 të dekretit nr. 5747 të Presidiumit të Kuvendit Popullor të 29 qershorit 1978, i cili parashikonte se hapi i parë në ndërtim në qytete dhe fshatra me zona të banuara ishte marrja e një leje ndërtimi, e cila jepej pasi ishte përgatitur sheshi i ndërtimit dhe ishte miratuar projekti.

67. Në rastin e kërkuesit, Komiteti Ekzekutiv, si organ kompetent, kishte dhënë lejen e ndërtimit pasi sheshi i ndërtimit ishte miratuar në bazë të planit rregullues. Leja ishte dhënë për një objekt banimi dhe për një periudhë njëvjeçare nga data e lëshimit.

68. Më tej, kërkuesi parashtrroi se ai kishte respektuar afatin kohor dhe kushtet e tjera për ndërtimin e ndërtesës së tij, siç përcaktohet nga raporti teknik të rilevimit të 28 marsit 1993. Ai parashtrroi gjithashtu se gjykata kishte njohur ligjshmërinë e objektit dhe e kishte regjistruar siç duhet atë në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ku të gjitha këto provonin pronësinë e tij mbi ndërtesën dhe truallin në fjalë.

69. Kërkuesi u shpreh se ndërtesa e tij ishte shembur në bazë të vendimit të KRTT-së të 24 majit 2002, i cili kishte urdhëruar shembjen e të gjitha strukturave të paligjshme përgjatë një segmenti të caktuar të brigjeve të lumit Lana. Shembja kishte ndodhur pavarësisht se objekti i tij nuk ishte ndërtuar në mënyrë të paligjshme. Përkundrazi, ai kishte marrë të gjitha lejet e nevojshme për objektin, e kishte regjistruar siç duhet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe kishte marrë një certifikatë pronësie për të.

70. Kërkuesi më tej u shpreh se drejtuesi i Policisë së Ndërtimit, duke refuzuar ankimin e tij kundër vendimit për shembjen e objektit të tij, e kishte gjetur të paligjshme lejen e ndërtimit sipas nenit 1 të dekretit nr. 772, datë 14 shkurt 1994. Kërkuesi u ankua se ai dekret ishte zbatuar në mënyrë retrospektive dhe se drejtuesi i Policisë së Ndërtimit nuk kishte dhënë asnjë arsye për një zbatim të tillë retrospektiv.

71. Për sa i përket qëllimit legjitim, kërkuesi pranoi se interesat e politikës urbanistike mund të justifikonin shembjen e pronës.

72. Lidhur me proporcionalitetin e masës, kërkuesi parashtrroi se vendimi i KRTT-së, i cili kishte shërbyer si bazë për shembjen e ndërtesës së tij, ishte nxjerrë më shumë se nëntë vite pasi ai kishte përfunduar ndërtimin dhe ishte njohur si pronar i ligjshëm.

Kështu, atij mund t'i privohej prona e tij vetëm përmes shpronësimit me kompensimin e duhur.

73. Kërkuesi u ankua gjithashtu se ndërtesa e tij ishte shembur pavarësisht nga masës së sigurimit të Gjykatës së Rrethit të Tiranës që pezullonte vendimin e Policisë së Ndërtimit për prishjen e saj, dhe pavarësisht faktit që ankimi i tij kundër këtij vendimi ishte ende në proces pranë drejtuesit të Policisë së Ndërtimit.

b) Qeveria

74. Qeveria u shpreh se leja e ndërtimit e datës 19 maj 1992, mbi bazën e së cilës kërkuesi kishte ndërtuar objektin në fjalë, supozohej se ishte lëshuar në bazë të një autorizimi të mëparshëm për sipërfaqen e truallit të datës 10 dhjetor 1991, i cili megjithatë nuk përmendte emrin e kërkuesit dhe kishte të bënte me ngritjen e kioskave të përkohshme nga palët e treta. Gjithashtu, kërkuesi nuk kishte respektuar kushtet e lejes që rregullonin llojin e ndërtimit dhe afatet kohore. Për sa i përket truallit në të cilin ishte ngritur objekti, Qeveria parashtroi se e vetmja provë që kërkuesi kishte paraqitur për blerjen e asaj toke ishte një faturë që nuk përmendte sipërfaqen ose vendndodhjen e truallit. Për më tepër, një faturë në vetvete nuk mund të shërbente si dëshmi pronësie për truallin i cili kërkonte akt noterial dhe regjistrim. Prandaj, kërkuesi nuk kishte qenë kurrë pronar i objektit apo truallit në fjalë.

75. Qeveria u shpreh se objekti i kërkuesit kishte qenë i paligjshëm, siç edhe kishin vendosur autoritetet e brendshme. Prandaj, prishja e tij kishte një bazë ligjore dhe ishte e nevojshme pasi binte ndesh me planin urbanistik për atë segment të brigjeve të lumit Lana. Në kohën përkatëse kishte pasur një numër të konsiderueshëm ndërtimesh të paligjshme në Shqipëri dhe masat për prishjen e këtyre strukturave kishin qenë në interes të publikut. Kjo kishte qenë veçanërisht e vërtetë për sa u përket ndërtesave në zona që, si në rastin e kërkuesit, ishin menduar si hapësira të gjelbra dhe pa ndërtime.

76. Qeveria gjithashtu pretendoi se kërkuesi nuk kishte të drejtë për kompensim pasi ndërtesa e tij kishte qenë e paligjshme.

2. Vlerësimi i Gjykatës

a) Nëse ka pasur ndërhyrje

77. Neni 1 i protokollit nr. 1 përmban tre rregulla të dallueshme: rregulli i parë, i përcaktuar në fjalinë e parë të paragrafit të parë, është i një natyre të përgjithshme dhe shpall parimin e gëzimit të qetë të pasurisë; rregulli i dytë, i përfshirë në fjalinë e dytë të paragrafit të parë, mbulon privimin nga prona dhe ia nënshtron disa kushteve; rregulli i tretë, i shprehur në paragrafin e dytë, njeh se Shtetet kanë të drejtë, ndër të tjera, të kontrollojnë përdorimin e pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm. Megjithatë, këto rregulla nuk janë të palidhura: rregulli i dytë dhe i tretë ka të bëjë me raste të veçanta të ndërhyrjes në të drejtën për gëzimin e qetë të pasurisë dhe për këtë arsye duhet të interpretohen sipas parimit të përcaktuar në rregullin e parë (shihni, për shembull, *Kozacıoğlu kundër Turqisë* [DHM], nr. 2334/03, § 48, 19 shkurt 2009, dhe *Vistiņš dhe Perepjolkins kundër Letonisë* [DHM], 71243/01, § 93, 25 tetor 2012).

78. Në çështjen në fjalë, kërkuesi u privua nga prona e tij si pasojë e shembjes së objektit dhe gjetjeve vijuese të Gjykatës së Rrethit Tiranë në vendimin e saj të datës 15 prill 2003, që u lanë në fuqi nga Gjykata e Apelit dhe Gjykata e Lartë. Në bazë të këtyre vendimeve, titulli i kërkuesit për objektin në fjalë u shfuqizua.

79. 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 (krahasoni *Kolona kundër Qipros*, nr. 28025/03, § 70, 27 shtator 2007; *Akhverdijev kundër Azerbajxhanit*, nr. 76254/11, § 80, 29 janar 2015; *Khalikova kundër Azerbajxhanit*, nr. 42883/11, § 135, 22 tetor 2015; dhe *Sharxhi dhe të tjerë kundër Shqipërisë*, nr. 10613/16, § 170, 11 janar 2018). Gjykata duhet të shqyrtojë më tej nëse ndërhyrja ka qenë e justifikuar.

b) Justifikimi për ndërhyrjen në gëzimin e qetë të pasurisë

i) Nëse ndërhyrja ka qenë e ligjshme

80. Për sa i përket faktit nëse ndërhyrja ishte e bazuar në ligj, Gjykata vëren se vendimi i parë i KRTT-së mbështetej në ligjin nr. 8405 (1998), për urbanistikën, dhe se kërkuesi pretendoi që vendimi ishte zbatuar në mënyrë retroaktive sepse ndërtimi i objektit të tij kishte përfunduar në vitin 1993. Megjithatë, Gjykata vëren se vendimi përfundimtar i Policisë së Ndërtimit i referohej dekretit 772/94, i cili e bënte nenin 29 të ligjit nr. 7693 (1993) të zbatueshëm në mënyrë retroaktive për të gjitha lejet e ndërtimit të lëshuara që nga 1 janari 1990 (shihni paragrafin 31 më lart), duke

përfshirë këtu edhe lejet e kërkuarit. Prandaj, në kohën përkatëse kishte një bazë ligjore për të përcaktuar se objekti i kërkuarit kishte qenë një ndërtim i paligjshëm dhe, sipas ligjit nr. 8405 (1998), për të urdhëruar shembjen e tij si të tillë. Për më tepër, Gjykata vëren se objekti i kërkuarit u shemb sepse u konsiderua i paligjshëm nga autoritetet administrative. Gjykata pranon se nuk mund të thuhet që prishja e ndërtimeve pa leje nuk ishte e bazuar në ligj.

ii) Ndërsa ndërhyrja ka ndjekur një qëllim legjitim

81. Gjykata vëren se objekti i kërkuarit u prish në bazë të vendimit të KRTT-së të datës 24 maj 2002, me arsyetimin se ndërtimi i tij ishte i paligjshëm dhe në kundërshtim me rregullat urbanistike të zonës. Gjykata pranon se prishja e objekteve të paligjshme që bien ndesh me ligjet dhe rregullat e urbanistikës i shërben një interesi publik legjitim.

iii) Nëse ndërhyrja ka qenë proporcionale me qëllimin legjitim të cilit i ka shërbyer

82. Gjykata shprehet se ekuilibri që duhet mbajtur ndërmjet kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesave të mbrojtjes së të drejtave themelore preket nëse personit në fjalë i është dashur të mbajë një barrë joproporcionale (shihni, mes shumë vendimeve të tjera, *Bélané Nagy kundër Hungarisë* [DHM], nr. 53080/13, § 115, 13 dhjetor 2016, dhe çështjet e cituara aty). Pavarësisht nga kufiri i vlerësimit që i është dhënë Shtetit, Gjykata megjithatë, në ushtrimin e kompetencës së saj të rishikimit, duhet të përcaktojë nëse është ruajtur ekuilibri i nevojshëm në një mënyrë që është në përputhje me të drejtën e pronësisë së kërkuarit (shihni *Rosinski kundër Polonisë*, nr. 17373/02, § 78, 17 korrik 2007). Shqetësimi për të arritur këtë ekuilibër reflektohet në strukturën e nenit 1 të protokollit nr. 1 në tërësi, duke përfshirë rrjedhimisht fjalinë e dytë të paragrafit të parë, e cila duhet lexuar sipas parimit të përgjithshëm të shprehur në fjalinë e parë. Në veçanti, duhet të ketë një marrëdhënie të arsyeshme proporcionaliteti ndërmjet mjeteve të përdorura dhe qëllimit që kërkohet të arrihet me çdo masë që privon një person nga pasuria e tij (shihni *Pressos Compania Naviera S.A. dhe të tjerë kundër Belgjikës*, 20 nëntor 1995, § 38, seria A nr. 332, dhe *ish-Mbreti i Greqisë dhe të tjerë kundër Greqisë* [DHM], nr. 25701/94, § 89, GJEDNJ 2000-XII).

83. Për sa u përket vendimeve administrative të miratuara në çështjen e kërkuarit, Gjykata vëren se vendimi i KRTT-së nuk i referohej kërkuarit apo ndërtesës së tij në veçanti, por urdhëroi prishjen në përgjithësi të të gjitha ndërtimeve të paligjshme përgjatë një segmenti të caktuar të bregut të lumit Lana. Nuk kishte asnjë vlerësim në atë vendim se përse ndërtimi i kërkuarit u konsiderua i paligjshëm. Për më tepër, kërkuari nuk ishte i përfshirë në procedurat që çuan në atë vendim dhe nuk kishte mundësi të parashtronte ndonjë argument përpara miratimit të tij. Gjithashtu duket se nuk është ankimuar.

84. Pas vendimit të KRTT-së, inspektorë të Policisë së Ndërtimit mbajtën një procesverbal që kërkuari kishte kryer shkelje administrative sipas neneve 45, 66, 75 dhe 77(2) të ligjit nr. 8405, për urbanistikën. Ky procesverbal shërbeu si bazë për urdhrin e 17 shtatorit 2002 të Policisë së Ndërtimit të Tiranës për shembjen. Megjithatë, as procesverbali i policisë dhe as urdhri i shembjes nuk përmbanin ndonjë arsyetim se çfarë saktësisht përbënte shkelje administrative. Duket gjithashtu se kërkuari nuk ishte në gjendje të paraqiste asnjë argument përpara se të mbahej procesverbali dhe të lëshohej urdhri i shembjes. Ai kishte vetëm opsionin të paraqiste ankim te drejtuesi i Policisë së Ndërtimit, gjë që e bëri. Megjithatë, urdhri i shembjes u ekzekutua më 19 shtator 2002, përpara se drejtuesi i Policisë së Ndërtimit të jepte vendimin e tij mbi ankimin e kërkuarit kundër tij.

85. Gjithashtu, edhe pse Gjykata e Rrethit Tiranë ka nxjerrë masën e sigurimit për pezullimin e urdhrin të shembjes po atë ditë, shembja u realizua.

86. Më pas, kërkuari kërkoi kompensim në gjykatat e brendshme për shembjen e objektit të tij. Për sa u përket vendimeve të miratuara në këto procese civile, Gjykata vëren se kërkesa e kërkuarit për kompensim u rrëzua përfundimisht, sepse gjykatat e brendshme gjetën që ndërtimi i objektit nga kërkuari kishte qenë i paligjshëm për arsyet e mëposhtme: kërkuari nuk kishte fituar pronësinë

e truallit në fjalë në përputhje me ligjin, sepse e vetmja provë që ai kishte paraqitur në këtë drejtim ishte një faturë; ai nuk kishte respektuar afatin kohor për ndërtimin e objektit: periudha përkatëse kishte mbaruar më 1 dhjetor 1992, por kërkuesi e kishte regjistruar objektin vetëm më 16 gusht 1997; kërkuesi kishte ndryshuar qëllimin e objektit sepse ai e kishte përdorur atë edhe për aktivitete tregtare; dhe leja origjinale ishte dhënë vetëm për një vit, por kërkuesi nuk kishte kërkuar rinovimin e saj më pas.

87. Pa vënë në pikëpyetje gjetjen e gjykatave të brendshme që objekti i kërkuesit ishte i paligjshëm, Gjykata nuk mund të mos gjente që autoritetet e brendshme nuk kishin marrë parasysht siç duhej rrethanat e mëposhtme.

88. Gjykata vëren se në periudhën përkatëse, lejet për ndërtimin e objekteve në Shqipëri janë dhënë në dy faza. Në të parën, një ose më shumë parcela toke caktoheshin për një qëllim të caktuar dhe në të dytën jepej leja e ndërtimit.

89. Në këtë çështje, autorizimi kolektiv i dhënë më 10 dhjetor 1991 (shihni paragrafin 5 më lart) nuk përfshinte asnjë referencë të emrit të kërkuesit dhe as nuk i caktonte atij ndonjë parcelë për zhvillim. Ai autorizim caktonte parcela për ndërtim të përkohshëm të kioskave të ndryshme tregtare për biznese të vogla, tezga ushqimore, si dhe garazhe. Edhe pse emri i kërkuesit nuk ishte përfshirë në atë autorizim origjinal, Seksioni i Urbanistikës i Komitetit Ekzekutiv, supozohet duke u mbështetur në autorizimin e 10 dhjetorit 1991, i dha kërkuesit një leje ndërtimi për një objekt banimi me sipërfaqe 115.5 metër katrorë për kat. (gjithsej 462 metër katrorë). Lejen e dytë e ka lëshuar organi përkatës. Nuk i takon Gjykatës të vlerësojë se si ka ndodhur kjo dhe gjykatat kombëtare nuk e kanë kundërshtuar vlefshmërinë e saj si të tillë.

90. Për sa i përket lejes së dytë, Gjykata vëren se ajo përmbante dy kushte. Së pari, objekti duhej të përfundonte brenda gjashtë muajve dhe së dyti, objekti do të mbahej për një vit, periudhë pas së cilës kërkuesi me sa duket duhej të kërkonte një leje të re për përdorimin e saj.

91. Gjykata vëren se duket që kërkuesi nuk e ka përfunduar objektin brenda afatit të caktuar dhe që ai nuk ka kërkuar rinovimin e lejes pas vitit të parë. Megjithatë, kërkuesi vazhdoi të përdorte ndërtesën për shumë vite pa pengesë.

92. Pas një kërkesë të kërkuesit, Gjykata e Rrethit Tiranë ka pranuar si fakt juridik ekzistencën e objektit dhe më pas kërkuesi e ka regjistruar objektin në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe i është dhënë certifikata e pronësisë. I takonte autoriteteve kombëtare kompetente, dhe veçanërisht Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, të verifikonin nëse kërkuesi i përmbushte të gjitha kushtet përpara se të ndërtesa në fjalë të regjistrohej në pronësi të tij.

93. Gjykata vëren gjithashtu se nuk ka asnjë tregues që kërkuesi nuk ka vepruar në mirëbesim; fakti që leja e parë nuk përmbante një autorizim në emër të tij nuk mjafton në vetvete për të provuar të kundërtën. Në fakt, gjykatat e brendshme nuk provuan kurrë se kërkuesi kishte vepruar në keqbesim ose që ai kishte vepruar përndryshe në mënyrë të paligjshme kur kishte marrë lejet përkatëse (krahasoni *Gavrilova dhe të tjerë kundër Rasisë*, nr. 2625/17, § 83, 16 mars 2021, dhe *Ibrahimbeyov dhe të tjerë*, cituar më lart, § 51).

94. Nga kjo rrjedh se nëse ndonjë veprim ose mosveprim i autoriteteve vendase në lidhje me objektin e kërkuesit – si p.sh. nxjerrja e lejes së ndërtimit, lejimi i përdorimit të saj për shumë vite dhe regjistrimi i pronësisë së kërkuesit në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme – do të ishte rezultat i një gabimi ose interpretimi të gabuar të ligjit, do të ishte joproporcionale që e gjithë barra e çdo pasoje të tillë të gabimeve t'i lihej vetëm kërkuesit.

95. Në këtë drejtim, Gjykata thekson rëndësinë e veçantë të parimit të qeverisjes së mirë. Ky parim, si rregull i përgjithshëm, nuk duhet t'i pengojë autoritetet të korrigjojnë gabimet e rastit, madje edhe ato që vijnë nga pakujdesia e tyre. Megjithatë, nevoja për të korrigjuar një “gabim” të vjetër nuk duhet të ndërhyjë në mënyrë disproporcionale në një të drejtë të re që është fituar nga një individ duke u mbështetur në legjitimitetin e veprimit të autoritetit publik në mirëbesim.

Rreziku i çdo gabimi të bërë nga autoriteti shtetëror duhet të përballohet nga vetë shteti dhe gabimet nuk duhet të korrigjohen në kurriz të individëve në fjalë. Në kontekstin e revokimit të pronësisë së një prone të fituar gabimisht, parimi i qeverisjes së mirë jo vetëm që mund t'u imponojë autoriteteve një detyrim për të vepruar menjëherë në korrigjimin e gabimit të tyre, por gjithashtu mund të kërkojë pagesën e kompensimit të duhur ose një lloj tjetër dëmshpërblimi të duhur për mbajtësin e mëparshëm *bona fide* (shihni *Beinarovič dhe të tjerë kundër Lituanisë*, nr. 70520/10 dhe 2 të tjerë, §§ 139–40, 12 qershor 2018, me referenca të mëtejshme).

96. Në të njëjtën kohë, Gjykata merr parasysh gjetjet e gjykatave kombëtare që kërkuesi e kishte përdorur objektin si një vend biznesi edhe pse kishte marrë leje ndërtimi vetëm për një objekt banimi dhe që ai nuk kishte kërkuar rinovimin e lejes, siç kërkohej.

97. Në funksion të këtyre gjetjeve, Gjykata vlerëson se barra për krijimin e rrethanave që çuan në shembjen e objektit të kërkuesit duhej të ishte shpërndarë mes autoriteteve të brendshme dhe kërkuesit. Meqë kërkuesi kishte vepruar në mirëbesim, kishte marrë një leje për një objekt banimi, kishte regjistruar pronësinë e tij dhe ishte lejuar për shumë vite pa asnjë pengesë që të përdorte objektin në fjalë, Gjykata vlerëson se kërkuesi ishte orientuar të besonte se pronësia e tij mbi objektin në fjalë ishte legjitime, dhe për këtë arsye duhej të ishte dhënë një kompensim për shembjen e saj.

98. Në lidhje me këtë, Gjykata thekson se një person i privuar nga prona e tij duhet në parim të marrë kompensim “të lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e tij”, edhe pse “objektivat legjitime të “interesit publik” mund të kërkojnë më pak se rimbursimin e vlerës së plotë të tregut”. Nga kjo rrjedh se ekuilibri i përmendur më sipër arrihet përgjithësisht kur kompensimi që i paguhet personit të cilit i është marrë prona lidhet në mënyrë të arsyeshme me vlerën e tij “të tregut”, siç përcaktohet në kohën e shpronësimit (shihni *Pincová dhe Pinc kundër Republikës Çeke* nr. 36548/97, § 53, GJEDNJ 2002-VIII).

99. Në këtë çështje, Gjykata vëren se është rrëzuar pretendimi i kërkuesit për kompensim.

100. Duke pasur parasysh konsideratat e mësipërme, Gjykata konstaton se ndërhyrja në të drejtat pronësore të kërkuesit në rrethanat e veçanta të çështjes në fjalë nuk arriti të vendoste një ekuilibër të drejtë mes interesit publik dhe të drejtave të kërkuesit sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës.

101. Prandaj konstatohet shkelje e nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës.

102. Nisur nga ky përfundim, nuk është e nevojshme të trajtohet ankimi i kërkuesit për objektin e tij të shembur në kundërshtim me masën e sigurimit të Gjykatës së Rrethit Tiranë.

IV. SHKELJA E PRETENDUAR E NENIT 8 TË KONVENTËS

103. Më tej kërkuesi u ankua sipas nenit 8 të Konventës që shembja e objektit të tij përbënte shkelje të së drejtës së tij për respektimin e banesës së tij, sepse ai dhe familja e tij kishin jetuar në atë ndërtesë, pa konfirmim të mëtejshëm për ndonjë vështirësi në gjetjen e strehimit alternativ.

104. Gjykata konstaton se ky ankim është i lidhur ngushtë me ankimin sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës dhe prandaj vlerëson se, nisur nga gjetjet e saj sipas nenit 1 të protokollit nr. 1, nuk ka nevojë të shqyrtojë veçmas pranueshmërinë ose themelin e ankimit sipas nenit 8 të Konventës.

V. SHKELJA E PRETENDUAR E NENIT 13 TË KONVENTËS

105. Në fund, kërkuesi u ankua sipas nenit 13 të Konventës që ai nuk kishte pasur zgjidhje efektive për ankimet e tij në lidhje me shembjen e objektit të tij.

106. Megjithatë, Gjykata vëren se kërkuesi mund të ankohej për vendimin e KRTT-së të drejtuesi i Policisë së Ndërtimit, si edhe ta kundërshtonte atë para gjykatave. Fakti që përpjekjet e tij ishin përfundimisht të pasuksesshme nuk ndikon në disponueshmërinë e këtyre mjeteve juridike pasi neni 13 nuk garanton suksesin e një mjeti juridik që është ndjekur.

107. Prandaj, ky ankim është qartazi i pabazuar dhe duhet të refuzohet në përputhje me nenin 35 §§ 3 (a) dhe 4 të Konventës.

VI. ZBATIMI I NENIT 41 TË KONVENTËS

108. Neni 41 i Konventës lexon:

“Kur Gjykata konstaton se ka pasur një shkelje të Konventës ose të protokolleve të saj dhe, nëse e drejta e brendshme e Palës së Lartë Kontraktuese lejon të bëhet vetëm një ndreqje e pjesshme, Gjykata, kur është e nevojshme, i akordon shpërblim të drejtë palës së dëmtuar”.

A. Dëmi

1. Dëmi pasuror

109. Kërkuesi pretendoi 4.789.205,25 euro (EUR) si dëm pasuror për vlerën e truallit dhe objektit në fjalë.

110. Qeveria parashtroi që shumat e pretenduara janë të pabazuara dhe të tepruara.

111. Gjykata vëren se pari se gjykatat kombëtare konstatuan se kërkuesi nuk kishte qenë pronar i truallit ku ishte ndërtuar objekti dhe Gjykata nuk sheh asnjë arsye për ta vënë në dyshim këtë përfundim. Për sa i përket vetë objektit, Gjykata vëren se leja që i ishte dhënë kërkuesit i referohet vetëm qëllimeve të banimit. Megjithatë, sipas raportit të dorëzuar nga kërkuesi, vetëm kati i dytë i objektit me sipërfaqe 118,72 metra katrorë dhe papafingo me sipërfaqe 93,75 metra katrorë, janë përdorur për banim, ndërsa pjesët e tjera të objektit janë përdorur për biznes, në kundërshtim me qëllimi për të cilin ishte lëshuar leja.

Gjithashtu kërkuesi nuk ka kërkuar rinovimin e lejes, siç kërkohet. Nisur nga këto rrethana dhe barra e përbashkët e situatës që çoi në shembjen e banesës së kërkuesit, Gjykata vlerëson se kërkuesit duhet t'i jepet shuma prej 50,000 euro për dëmin pasuror.

2. Dëmi jo pasuror

112. Kërkuesi pretendoi 250,000 EUR për dëmin jopasuror.

113. Qeveria parashtroi që shumat e pretenduara janë të pabazuara dhe të tepruara.

114. Gjykata vlerëson se kërkuesi pa dyshim ka qenë i shqetësuar dhe i zhgënjyer për shkak të shembjes së objektit të tij. Megjithatë, ajo e konsideron të tepërt shumën e kërkuar. Duke e bërë vlerësimin e saj mbi një bazë të drejtë dhe duke marrë parasysh gjetjet e saj në këtë vendim, Gjykata i cakton kërkuesit shumën 3,000 euro në lidhje me dëmin jopasuror, plus çdo taksë që mund t'i ngarkohet.

B. Kosto dhe shpenzime

115. Gjithashtu kërkuesi pretendon 7,000 euro për kosto dhe shpenzime të bëra para gjykatave të brendshme dhe Gjykatës.

116. Qeveria parashtroi se shumat e pretenduara ishin të tepruara dhe se faturat e ofruara nuk ishin dorëzuar sipas formularëve të faturave të miratuar formalisht.

117. Sipas jurisprudencës së Gjykatës, një kërkues ka të drejtën e rimbursimit të kostove dhe shpenzimeve vetëm për atë që provohet se ato janë bërë realisht dhe domosdoshmërisht dhe janë të arsyeshme sa i përket shumës. Në këtë çështje, Gjykata vëren se kërkuesi ndoqi proceset përpara katër shkallëve të gjykatave të brendshme përpara se të paraqiste kërkesën e tij në Gjykatë. Gjykata ka hedhur poshtë më parë argumente të ngjashme nga Qeveria se pretendimet për kostot dhe shpenzimet duhet të mbështeten në fatura të miratuara zyrtarisht (shihni *Sharxhi dhe të tjerë*, cituar më lart, § 209; *Delijorgji kundër Shqipërisë*, nr. 6858/11, § 100, 28 prill 2015; *Luli dhe të tjerë kundër Shqipërisë*, nr. 64480/09 dhe 5 të tjerë, § 129, 1 prill 2014; dhe *Hysa kundër Shqipërisë*, nr. 52048/16, § 93, 21 shkurt 2023). Gjykata nuk sheh arsye për të arritur në një konkluzion të ndryshëm në këtë çështje.

118. Duke pasur parasysh dokumentet përpara saj dhe kriteret e mësipërme, Gjykata e vlerëson të arsyeshme që t'i caktojë kërkuesit shumën prej 7000 EUR për të mbuluar shpenzimet nën çdo zë, plus çdo taksë që mund t'i ngarkohet.

PËR KËTO ARSYE, GJYKATA, UNANIMISHT,

1. *shpall* të pranueshëm ankimin sipas paragrafit 1 të nenit 6 të Konventës në lidhje me kohëzgjatjen e procesit gjyqësor dhe ankimin sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës dhe të papranueshëm ankimin sipas nenit 13 të Konventës;

2. *vendos* që nuk ka shkelje të paragrafit 1 të nenit 6 të Konventës;

3. *vendos* që është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës;

4. *vendos* që nuk ka nevojë të shqyrtojë pranueshmërinë ose themelin e ankimit sipas nenit 8 të Konventës;

5. *vendos*

a) që Shteti i paditur t'i paguajë kërkuessit, brenda tre muajve nga data në të cilën vendimi merr formë të prerë në përputhje me paragrafin 2 të nenit 44 të Konventës, shumat e mëposhtme që do të konvertohen në monedhën e Shtetit të paditur me kursin e këmbimit në fuqi në datën e shlyerjes:

i) 50000 euro (pesëdhjetë mijë euro) për dëmin pasuror, plus çdo taksë që mund të ngarkohet;

ii) 3000 euro (tre mijë euro) për dëmin jo pasuror, plus çdo taksë që mund të ngarkohet;

iii) 7000 (shtatë mijë euro) për kostot dhe shpenzimet, plus çdo taksë që mund t'i ngarkohet kërkuessit;

b) nga mbarimi i afatit tre mujor të sipërpërmendur deri në shlyerje, interes i thjeshtë të paguhet për shumat e mësipërme sipas normës të njëjtë me normën marxhinale të kreditimit të Bankës Qendrore Evropiane gjatë periudhës së mospagimit plus tre pikë përqindje;

6. *rrëzoh* pjesën tjetër të pretendimit të kërkuessit për kompensim të drejtë.

Bërë në gjuhën angleze dhe njoftuar me shkrim më 11 qershor 2024 sipas rregullit 77 §§ 2 dhe 3 të rregullores së Gjykatës.

Milan Blaško

Kancelar

Jolien Schukking

President