Vendim nr. 87, datë 01.10.2026

(V- 87/26)

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, e përbërë nga: Fiona Papajorgji, Kryetare, Marsida Xhaferllari, Sonila Bejtja, Sandër Beci, Ilir Toska, Genti Ibrahimi, Marjana Semini, , anëtarë, me sekretare Farisja Idrizaj, në datën 01.10.2026 mori në shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve çështjen nr. 52 (A) 2025 të Regjistrit Themeltar, që u përket:

KËRKUES: **AUREL KOÇIBELLI, RENATO KOÇIBELLI, SERVET FEKAJ DHE SEZAI SHEHU,** përfaqësuar nga avokati Kristiano Koçibelli, me prokurë.

SUBJEKTE TË INTERESUARA:

KËSHILLI I MINISTRAVE, përfaqësuar nga sekretari i përgjithshëm, Elsonida Rama.

MINISTRIA E TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT, përfaqësuar nga sekretari i përgjithshëm, Llambriola Misto.

AVOKATURA E SHTETIT, përfaqësuar nga avokatja e shtetit Denisa Skënderaj.

OBJEKTI: **Shfuqizimi i vendimeve nr. 2205, datë 17.12.2024 të Gjykatës Administrative të Apelit; nr. 00-2025-2077, datë 27.05.2025 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshme me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë.**

BAZA LIGJORE: **Nenet 4, 15, pika 2, 17, 18, 44, 131, pika 1, shkronja "f", 134, pika 1 dhe 135, pika 1, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë (*Kushtetuta*); neni 6 i Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (*KEDNJ*); nenet 27 e vijues të ligjit nr. 8577, datë 10.02.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës**

Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar (*Ligji Organik i Gjykatës*).

GJYKATA KUSHTETUESE,

pasi dëgjoi relatoren e çështjes Fiona Papajorgji, mori në shqyrtim pretendimet e kërkuesve Aurel Koçibelli, Renato Koçibelli, Servet Fekaj dhe Sezai Shehu (*kërkuesit*), që kanë kërkuar pranimin e kërkesës, prapësimet e subjekteve të interesuara, Këshilli i Ministrave, Ministria e Turizmit, Kulturës dhe Sportit (*MTKS*) dhe Avokatura e Shtetit, që kanë kërkuar rrëzimin e kërkesës, si dhe diskutoi çështjen në tërësi,

V Ë R E N:

I

Rrethanat e çështjes

1. Kërkuesit janë bashkëpronarë të një sipërfaqeje trualli prej 407 m^2, sipas kufizimeve përkatëse, që ndodhet në qytetin e Korçës, në të cilin ka qenë ndërtuar "Muzeu i Rilindjes Kombëtare", i cili është rrënuar për shkaqe natyrore. Në këtë ndërtesë në datën 16.12.1916 është ngritur flamuri kombëtar. Me vendimin e datës 05.11.1993, Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave të Bashkisë së Korçës ia ka kthyer pasurinë subjekteve të shpronësuara, të cilët, në datën 30.03.2001, ua kanë shitur atë kërkuesve Servet Fekaj, Sezai Shehu dhe trashëgimlënësit të kërkuesve të tjerë B.K. (*bashkëpronarët*).

2. Në datën 30.05.2014 Këshilli Kombëtar i Restaurimeve ka miratuar zbatimin e projektit "Rindërtimi i banesës ku u ngrit Flamuri në Korçë", me vlerë 33.748.898 lekë pa TVSH dhe 40.498.680 lekë me TVSH. Në datën 18.02.2016 pranë Ministrisë së Kulturës (sot MTKS-ja) është paraqitur kërkesa për shpronësim publik të pasurisë së paluajtshme që preket nga zbatimi i projektit dhe për këtë qëllim, me urdhrin e datës 23.02.2016, është ngritur Komisioni i Posaçëm për Ndjekjen e Procedurave të Shpronësimit (*Komisioni i Posaçëm i Shpronësimit*), i cili ka vendosur shpronësimin e pasurisë duke e llogaritur me vlerën 8.537 lekë/m^2.

3. Pas njoftimit të vendimit për shpronësim, bashkëpronarët kanë paraqitur kërkesë për marrjen përsipër të realizimit të projektit, e cila është rrëzuar nga Komisioni i Posaçëm i Shpronësimit, me argumentin se qëllimi i tyre nuk përputhet me atë të MTKS-së, pasi ka një karakter biznesi, i cili bie ndesh me synimin për të pasur një muze me vlerë të shtuar të

trashëgimisë kulturore të Korçës dhe një aset turistik. Në datën 04.03.2016 është dërguar për publikim në Fletoren Zyrtare shpallja e kërkesës për shpronësim publik.

4. Në vijim, bashkëpronarët kanë paraqitur kundërshtitë e tyre së bashku me dokumentacionin shoqërues. Në përgjigje Komisioni i Posaçëm i Shpronësimit, në datën 31.03.2016, i ka njoftuar ata se procedura e shpronësimit do të vazhdojë, pasi qëllimi i angazhimit të bashkëpronarëve nuk përputhet me qëllimin e shpronësimit.

5. Në përfundim të procedurave, Këshilli i Ministrave, me vendim nr. 347, datë 04.05.2016 "Për shpronësimin, për interes publik, të pronarëve të pasurisë së paluajtshme, pronë private, që preket nga zbatimi i projektit "Rindërtimi i banesës ku u ngrit flamuri në Korçë"" (*Vendimi i Shpronësimit*), ka vendosur shpronësimin për interes publik, për bashkëpronarët në masën 2.316.373 lekë (përkatësisht B.K. dhe Servet Fekaj në masën 579.093 lekë secili dhe Sezai Shehu në masën 1.158.187 lekë). Procedura dhe vlera e shpronësimit janë kundërshtuar nga bashkëpronarët në gjykatë.

6. Gjatë gjykimit, gjykata ka caktuar një ekspert me detyrë përllogaritjen e vlerës reale të pronës dhe truallit në bashkëpronësi referuar kuadrit ligjor të vlerësimit të pasurive të paluajtshme për efekt shpronësimi. Sipas aktit të ekspertit, prona ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Korçës me ndërtesa muzeale, tërheqëse për tregun, me dalje direkt në rrugë dhe ku mbizotërojnë ambientet e shërbimit dhe tregtimit. Trualli në zonën ku ndodhet prona vlerësohet me vlerën 42.000 lekë/m^2, kjo referuar studimit të tregut dhe mbledhjes së informacionit nga kontratat e shitjeve. Eksperti e ka përcaktuar vlerën e pronës me metodën e zhvillimit, duke nxjerrë vlerën e një ndërtese që mund të ngrihet mbi truallin me sipërfaqe 407 m^2, së cilës i ka zbritur vlerën e shpallur në tender për rindërtimin e godinës dhe me metodën e kostos duke i shtuar vlerës së shpallur në tender atë të truallit.

7. Në përfundim të shqyrtimit, Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Korçë, me vendimin nr. 366 (155), datë 07.03.2017, ka vendosur rrëzimin e padisë, me arsyetimin se Vendimi i Shpronësimit nuk ka cenuar të drejtat e pronarit, në kushtet kur ka mospërputhje të interesit të tij me interesin publik, ndërsa për sa i takon masës së shpronësimit, çmimi i referohet hartës së vlerës në përputhje me kriteret ligjore. Sipas saj, në momentin e fillimit të procedurave të shpronësimit dhe hartimit të raportit të vlerësimit nga Komisioni i Posaçëm i Shpronësimit, vlerësimi i truallit është bërë në bazë të vendimit nr. 89, datë 02.03.2016 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e vlerës së pronës në secilin qark të Republikës së Shqipërisë" *(Vendimi për Vlerën e Pronës*). Ky vendim ka dalë në bazë të ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e

pronës", të ndryshuar, si dhe pikës 3 të vendimit nr. 658, datë 26.09.2012 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e metodologjisë për vlerësimin e pronave të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë" (*Vendimi për Metodologjinë e Pronës*), që përbën burimin e vetëm zyrtar për përllogaritjen e vlerës së pasurisë së paluajtshme. Për zonën ku ndodhet sipërfaqja e truallit objekt gjykimi, vlera e truallit është 8.537 lekë/m². Ndërsa vlerat e referuara nga eksperti nuk janë nxjerrë në përputhje me kuadrin ligjor dhe nënligjor të vlerësimit të pasurive të paluajtshme për efekt shpronësimi dhe nuk mbështeten as në të dhëna zyrtare të tregut të shitjes së trojeve në zonën ku ndodhet trualli objekt gjykimi. Përveç kësaj, ka argumentuar gjykata, eksperti ka përcaktuar vlerën e pronës me metodën e zhvillimit dhe me metodën e kostos, por në rastin e shpronësimit ligji i referohet një prone ekzistuese që mund të jetë e llojit "truall", "tokë bujqësore" ose "ndërtesë më qëllim të caktuar përdorimi" dhe vlerësimi bëhet për pronën me parametrat e të dhënat identifikuese që ajo ka në momentin e shpronësimit, pasi të dhënat e saj përbëjnë dhe bazën e vlerësimit në kuptim të ligjit (destinacioni, vendndodhja, etj.). Si metoda e zhvillimit, ashtu edhe ajo e kostos nuk mund të gjejnë zbatim, pasi objekt shpronësimi është një sipërfaqe trualli dhe jo objekt ndërtimor. Kundër këtij vendimi kanë paraqitur ankim bashkëpronarët. Gjatë kohës që çështja po gjykohej në shkallë të dytë, njëri nga bashkëpronarët B.K. ka ndërruar jetë dhe në gjykim janë thirrur trashëgimtarët ligjorë të tij.

8. Në përfundim të shqyrtimit të ankimit, Gjykata Administrative e Apelit, me vendimin nr. 2205, datë 17.12.2024, ka vendosur lënien në fuqi të vendimit të gjykatës administrative të shkallës së parë, mbi të njëjtën linjë arsyetimi, duke argumentuar se nuk rezulton që bashkëpronarët paraprakisht, pra, pa u vënë në dijeni të nisjes së shpronësimit, të kenë kërkuar leje nga organet kompetente për realizimin e interesit publik. Sipas saj, në kushtet kur çmimi i shpronësimit referohet në hartën e vlerës të krijuar në përputhje me kriteret ligjore, gjykata nuk mund të dalë tej kritereve të dispozitave ligjore në fuqi dhe vlera e truallit që duhet të shpërblehet për efekt shpronësimi rezulton e llogaritur në përputhje me vendimin e vitit 2016. Po kështu, ka argumentuar gjykata administrative e apelit, "harta e vlerës" nuk është gjë tjetër veçse rezultati i përpunimit të të dhënave të shitjeve të pasurive të evidentuara nga zyrat e regjistrimit, kriter që gjen rregullim të shprehur në vendimin nr. 138, datë 23.03.2000 të Këshillit të Ministrave "Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë për interes publik", i ndryshuar (*Vendimi për Kriteret Teknike të Vlerësimit*) dhe Vendimin për Metodologjinë e Pronës, sipas të cilave harta e vlerës krijohet pas përpunimit të të dhënave të grupuara nga

kontratat e shitjes të regjistruara për një periudhë 1-vjeçare për të gjitha llojet e pasurive të paluajtshme sipas zonave kadastrale të çdo qarku. Në kushtet kur çmimi i shpronësimit referohet në hartën e vlerës së krijuar në përputhje me kriteret e ligjit, padia duhet të rrëzohet. Kundër këtij vendimi kanë paraqitur rekurs kërkuesit.

9. Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë, me vendimin nr. 00-2025-2077, datë 27.05.2025, ka vendosur, në dhomën e këshillimit, mospranimin e rekursit, me argumentin se nuk ka ngritur asnjë shkak ligjor të parashikuar nga neni 58 i ligjit nr. 49/2012 "Për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative", të ndryshuar (*Ligji për Gjykatat Administrative*). Sipas Gjykatës së Lartë, është detyrë e palës rekursuese të parashtrojë qartësisht dhe në mënyrë të plotë në rekurs shkaqet ligjore, duke argumentuar se përse është zbatuar në mënyrë të gabuar nga gjykata ligji material ose procedural dhe përse shkalla e shkeljes është e një rëndësie themelore për njësimin, sigurinë dhe/ose zhvillimin e praktikës gjyqësore, si dhe cilat janë ato shkelje të rënda procedurale që ndikojnë dukshëm në dhënien e vendimit. Po sipas saj, nëse shkaqet ligjore nuk arrihen të parashtrohen dhe të argumentohen sipas kërkesave ligjore, atëherë Gjykata e Lartë është e detyruar të vendosë mospranimin e rekursit.

10. Në datën 30.10.2025 kërkuesit i janë drejtuar Gjykatës Kushtetuese (*Gjykata*) me ankim kushtetues individual, sipas objektit të tij, i cili, pasi është plotësuar sipas kërkesave të ligjit, është regjistruar në datën 06.11.2025. Me vendimin e datës 23.01.2026, Kolegji i Gjykatës ka vendosur kalimin e çështjes për shqyrtim në seancë plenare mbi bazë të dokumenteve.

II

Pretendimet në Gjykatën Kushtetuese

11. Kërkuesit, në mënyrë të përmbledhur, kanë pretenduar se u janë cenuar:

11.1. *E drejta për proces të rregullt ligjor*, e garantuar nga neni 42 i Kushtetutës, në drejtim të:

11.1.1. *Së drejtës së aksesit në aspektin substancial*, pasi gjykata e apelit dhe në veçanti Gjykata e Lartë nuk u kanë dhënë përgjigje përfundimtare pretendimeve të tyre, kryesisht atyre të lidhura me masën e shpërblimit nga shpronësimi.

11.1.2. *Standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor*, pasi vendimi i gjykatës së apelit është qartazi i paarsyetuar dhe ka kopjuar arsyetimin e gjykatës së shkallës së parë. Po kështu, edhe Gjykata e Lartë nuk ka bërë asnjë lloj parashtrimi lidhur me pretendimet e tyre dhe nuk ka dhënë asnjë shpjegim për shkaqet e rekursit.

11.2. *E drejta e pronës*, e garantuar nga neni 41, pika 4, i Kushtetutës, pasi gjykatat nuk kanë garantuar shpronësimin përkundrejt një shpërblimi të drejtë. Analizimi i vlerësimit për shpërblim të drejtë është trajtuar nga Gjykata e Lartë në praktika të mëparshme gjyqësore të njëjta ose të ngjashme, të shqyrtuara edhe nga e njëjta trupë gjyqësore.

12. ***Subjektet e interesuara, Këshilli i Ministrave dhe Avokatura e Shtetit***, në mënyrë të përmbledhur, kanë prapësuar me të njëjtat argumente se:

12.1. Pretendimi për cenimin *e së drejtës për proces të rregullt ligjor* është i pabazuar, pasi:

12.1.1. *E drejta e aksesit në aspektin substancial* është respektuar, sepse kërkuesit kanë ushtruar të drejtën e tyre të paraqitjes së padisë/ankimit/rekursit, ku përmes një procesi gjyqësor që ka analizuar themelin e çështjes, me vendim përfundimtar kanë marrë përgjigje të arsyetuar për të gjitha pretendimet, në veçanti për masën e shpërblimit të drejtë që u takonte sipas ligjit të zbatueshëm për zgjidhjen e mosmarrëveshjes konkrete.

12.1.2. Gjykata e apelit u ka dhënë përgjigje të arsyetuar të gjitha pretendimeve të kërkuesve, ndërsa Gjykata e Lartë ka vepruar brenda kompetencës së saj dhe interpretimi i ligjit nuk është arbitrar, ndaj mënyra e *arsyetimit* përmbush standardet kushtetuese. Në thelb, parashtrimet nuk janë me natyrë kushtetuese, por kanë të bëjnë me mënyrën e shqyrtimit e vlerësimit të provave, si dhe interpretimin e ligjit nga gjykatat e zakonshme.

12.2. Pretendimi për cenimin *e së drejtës së pronës* i lidhur me të drejtën për shpërblim të drejtë nuk qëndron, pasi procesi gjyqësor i zhvilluar ka qenë i rregullt dhe argumentet e kërkuesve nuk reflektojnë asnjë shkelje kushtetuese.

13. ***Subjekti i interesuar, MTKS-ja***, në mënyrë të përmbledhur, ka prapësuar se:

13.1. Pretendimi për cenimin e *së drejtës për proces të rregullt ligjor* nuk qëndron, sepse:

13.1.1. Vendimi i mospranimit të rekursit nga Gjykata e Lartë nuk përbën refuzim arbitrar *të aksesit në gjykatë*, por një kufizim procedural të ligjshëm, proporcional dhe të justifikuar nga funksioni i saj subsidiar si gjykatë ligji, si dhe një aplikim të drejtpërdrejtë dhe të parashikueshëm të filtrit ligjor, ndaj aksesi në gjykatë ka respektuar garancitë e kërkuara. Gjykata e Lartë e ka ushtuar kompetencën e saj si gjykatë ligji.

13.1.2. Në kushtet kur rekursi nuk përmbush kriteret e qarta dhe të parashikueshme ligjore, Gjykata e Lartë nuk ka asnjë detyrim të zhvillojë analizë të zgjeruar të pretendimeve të tij. Vendimi i dhënë është në përputhje të plotë me praktikën e konsoliduar të vet Gjykatës së Lartë dhe përmbush *standardet e arsyetimit*.

III
Vlerësimi i Gjykatës Kushtetuese

A. Për kriteret e pranueshmërisë së kërkesës

14. Gjykimi kushtetues mund të vihet në lëvizje vetëm nëse përmbushen kriteret e pranueshmërisë së kërkesës, të parashikuara nga Kushtetuta dhe Ligji Organik i Gjykatës. Sipas neneve 131, pika 1, shkronja "f" dhe 134, pikat 1, shkronja "i" dhe 2, të Kushtetutës, si dhe nenit 71 të Ligjit Organik të Gjykatës, çdo individ, person fizik ose juridik, subjekt i së drejtës private dhe publike, mund t'i drejtohet Gjykatës për gjykimin përfundimtar të ankesave kundër çdo vendimi gjyqësor që cenon të drejtat dhe liritë themelore të garantuara në Kushtetutë. Ankimi kushtetues individual, në çdo rast, duhet të plotësojë kriteret e nenit 71/a të Ligjit Organik të Gjykatës, që lidhen me afatin e paraqitjes së kërkesës, pasojat negative të pësuara në mënyrë të drejtpërdrejtë e reale, shterimin e mjeteve juridike efektive, si dhe mundësinë për rivendosjen e së drejtës së shkelur.

15. Duke pasur parasysh natyrën kumulative të kritereve të pranueshmërisë dhe jurisprudencën e saj, Gjykata vëren se kriteret *ratione personae*, *shterimi i mjeteve juridike efektive* dhe *ratione temporis* janë të përmbushura. Në lidhje me to nuk rezulton të ketë çështje që kërkojnë analizë të mëtejshme, ndërsa as subjektet e interesuara nuk kanë ngritur ndonjë prapësim.

16. Për sa i takon legjitimimit *ratione materiae*, kërkuesit kanë pretenduar se u është cenuar e *drejta për proces të rregullt ligjor* (në drejtim të së drejtës së aksesit substancial dhe standardit të arsyetimit të vendimit) dhe e *drejta e pronës private* e lidhur me *të drejtën për shpërblim të drejtë*, të garantuara respektivisht nga nenet 42 dhe 41 të Kushtetutës. Argumentet e parashtruara në mbështetje të këtyre pretendimeve, në thelb, kanë të bëjnë me shpronësimin përkundrejt një shpërblimi të drejtë. Ndërsa subjektet e interesuara, Këshilli i Ministrave dhe Avokatura e Shtetit, kanë prapësuar se pretendimet e kërkuesve kanë të bëjnë me interpretimin e ligjit dhe me çmuarjen e provave, ndaj nuk përbëjnë çështje kushtetuese.

17. Neni 41 i Kushtetutës, teksa garanton të drejtën e pronës private (*pika 1*), përcakton, ndër të tjera, se ligji mund të parashikojë shpronësimin vetëm për interesa publikë (*pika 3)*, ndërsa

shpronësimi lejohet vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë (*pika 4)* dhe për mosmarrëveshjet për masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë (*pika 5*).

18. Në jurisprudencën kushtetuese, për sa u takon garancive të nenit 41 të Kushtetutës, është pohuar se e drejta e pronës përjashtimisht mund të cenohet vetëm në formën e *"shpronësimit"* dhe të *"kufizimit".* Kufizimi i ligjshëm që mund t'i bëhet së drejtës së pronësisë, në njërën prej këtyre dy situatave, kërkohet të realizohet me *"ligj", "vetëm për interesa publikë"* dhe *"vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë"* (*shih vendimin nr. 17, datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese*). Shpërblimi i drejtë është koncept kushtetues i lidhur me rastet e shpronësimit ose kufizimit të së drejtës së pronës me ligj për interesa publikë gjatë një marrëdhënieje midis individit pronar dhe shtetit, ku individi zhvishet nga e drejta e pronësisë sa herë që ndërhyn një interes publik dhe ka të drejtë të ketë pretendime vetëm për masën e shpërblimit (*shih vendimin nr. 4, datë 23.02.2016 të Gjykatës Kushtetuese*).

19. Gjykata ka vënë në dukje se në rastet e shpronësimit për interes publik është fakt i pakundërshtueshëm se pronarët e pronës që shpronësohet pësojnë ndërhyrje me ligj në të drejtën themelore të pronës, ndërhyrje e cila plotëson edhe kriterin e interesit publik dhe se çështja kryesore që shtrohet për zgjidhje përpara gjykatave të zakonshme, në këto raste, lidhet me proporcionalitetin e ndërhyrjes, konkretisht me vlerën e shpërblimit për shpronësimin. Sipas Gjykatës, edhe pse gjykatat e zakonshme, si rregull, janë në pozicionin më të mirë për të përcaktuar ekzistencën dhe masën e dëmit, për shkak të kompetencës së tyre për të shqyrtuar dhe vlerësuar provat, ajo, sipas neneve 41, pika 4 dhe 17, të Kushtetutës, ka juridiksion për të vlerësuar nëse shpërblimi për shpronësimin është i përshtatshëm dhe i mjaftueshëm, pra nëse është proporcional dhe nëse individit i është vendosur një barrë individuale e tepruar (*shih vendimin nr. 82, datë 18.12.2025 të Gjykatës Kushtetuese*).

20. Në këtë drejtim, Gjykata thekson se kontrolli kushtetues përfshin edhe verifikimin e efektivitetit të mbrojtjes gjyqësore për garantimin e së drejtës për shpërblim të drejtë, pa zëvendësuar gjykatat e juridiksionit të zakonshëm në përcaktimin e masës konkrete të tij. Për rrjedhojë, Gjykata çmon se prapësimi i subjekteve të interesuara se pretendimet e kërkuesve nuk përbëjnë çështje kushtetuese nuk qëndron, ndaj, në themel, do t'i shqyrtojë bashkërisht pretendimet për aksesin substancial në gjykatë dhe standardin e arsyetimit të vendimit gjyqësor të lidhura me garancinë e shpërblimit të drejtë dhe proporcionalitetin e ndërhyrjes në të drejtën e pronës. Ndërsa argumentet për qëndrimet e ndryshme të kolegjit të Gjykatës së Lartë do të merren në konsideratë

për aq sa kanë rëndësi për vlerësimin e standardit të arsyetimit të vendimeve gjyqësore të kundërshtuara.

B. Për themelin e pretendimeve

B.1. Për cenimin e së drejtës së aksesit substancial në gjykatë dhe të standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor të lidhura me garancinë e shpërblimit të drejtë dhe proporcionalitetin e ndërhyrjes në të drejtën e pronës

21. Kërkuesit kanë parashtruar se vendimi i gjykatës së apelit është qartazi i paarsyetuar dhe ka kopjuar arsyetimin e gjykatës së shkallës së parë. Po ashtu, edhe Gjykata e Lartë nuk ka bërë asnjë lloj parashtrimi lidhur me pretendimet e tyre të paraqitura në rekurs, por thjesht ka cituar nenin 58 të Ligjit për Gjykatat Administrative. Sipas kërkuesve, gjykata e apelit dhe në veçanti Gjykata e Lartë nuk u kanë dhënë përgjigje përfundimtare pretendimeve të tyre të lidhura me masën e shpërblimit nga shpronësimi, por janë mjaftuar me vlerën e Vendimit të Shpronësimit, duke marrë *a priori* vlerën referuese të hartës së vlerës të miratuar nga Këshilli i Ministrave. Lidhur me sa më sipër, Gjykata e Lartë ka praktika të mëparshme gjyqësore të njëjta ose të ngjashme, të shqyrtuara edhe nga e njëjta trupë gjyqësore, që kanë analizuar shpërblimin e drejtë në raste të shpronësimit për interes publik.

22. Subjektet e interesuara, Këshilli i Ministrave, MTKS-ja dhe Avokatura e Shtetit, kanë prapësuar se procesi gjyqësor i zhvilluar ka qenë i rregullt dhe argumentet e kërkuesve nuk reflektojnë asnjë shkelje kushtetuese. Kërkuesit kanë ushtruar të drejtën e tyre të paraqitjes së padisë/ankimit/rekursit, ku përmes një procesi gjyqësor që ka analizuar themelin e çështjes, me vendim përfundimtar kanë marrë përgjigje të arsyetuar për të gjitha pretendimet e tyre dhe në veçanti për masën e shpërblimit të drejtë që u takonte sipas ligjit të zbatueshëm për zgjidhjen e mosmarrëveshjes konkrete. Sipas tyre, gjykata e apelit u ka dhënë përgjigje të arsyetuar të gjitha pretendimeve të kërkuesve dhe mënyra e arsyetimit të saj përmbush të gjitha kriteret kushtetuese. Ndërkohë, Gjykata e Lartë ka vepruar brenda kompetencës së saj dhe interpretimi i ligjit nuk është arbitrar.

23. Në jurisprudencën e saj Gjykata ka theksuar se e drejta e aksesit në gjykatë nuk përfshin vetëm të drejtën për të filluar një proces, por edhe të drejtën për të pasur, nga ana e gjykatës, një zgjidhje përfundimtare për mosmarrëveshjen objekt gjykimi, pasi aksesi në gjykatë duhet të jetë substancial dhe jo thjesht formal (*shih vendimet nr. 30, datë 02.05.2025; nr. 22, datë 29.04.2021; nr. 56, datë 25.07.2017 të Gjykatës Kushtetuese*).

24. Po kështu, Gjykata ka pohuar se standardi i arsyetimit është i lidhur edhe me respektimin e së drejtës së aksesit në gjykim dhe funksioni i vendimit të arsyetuar është t'u tregojë palëve që ato janë dëgjuar, si dhe u jep mundësinë atyre ta kundërshtojnë atë. Detyrimi për garantimin e standardit të arsyetimit të vendimit gjyqësor nuk nënkupton se kërkohet arsyetim i detajuar për çdo pretendim të palëve ndërgjyqëse, por ai varet nga natyra e vendimit në fjalë (*shih vendimet nr. 17, datë 23.03.2023; nr. 80, datë 18.12.2017; nr. 34, datë 13.06.2016 të Gjykatës Kushtetuese*). Arsyetimi i kufizuar i vendimeve të mospranimit të rekursit, si rregull, nuk cenon standardin e arsyetimit të vendimit gjyqësor. Megjithatë, kur në rekurs janë ngritur pretendime kushtetuese, Gjykata e Lartë, bazuar në parimin e subsidiaritetit që udhëheq raportet ndërmjet juridiksionit kushtetues dhe juridiksionit të gjykatave të zakonshme, duhet të investohet në ekzaminimin e tyre dhe të mbajë një qëndrim të shprehur për to *(shih vendimet nr. 79, datë 30.06.2026; nr. 19, datë 07.07.2022; nr. 11, datë 16.04.2018 të Gjykatës Kushtetuese).*

25. Gjykata ka vënë në dukje se shpronësimi është një institut juridik, i cili, nëpërmjet një akti individual të bazuar në ligj dhe për interes publik, shuan të drejtën e pronës për një pasuri private, në këmbim të një shpërblimi të drejtë, në rastet kur kjo është e nevojshme për të realizuar përmbushjen e interesit publik. Shpronësimi është rezultat i masave ose i reformave të planifikuara për të përmbushur interesa publikë, ndaj ligjvënësi dhe ekzekutivi, si rregull, gëzojnë hapësirë të gjerë vlerësimi në caktimin e shpërblimit, sepse janë në pozicionin e duhur për të pasur njohuri të drejtpërdrejta të shoqërisë, nevojave dhe burimeve. Në këtë drejtim, një kusht thelbësor është vlerësimi nëse përdorimi i ri i pasurisë që shpronësohet do të sjellë dobi publike më të madhe sesa ajo që rrjedh nga përdorimi aktual i saj, pra kur interesi publik mbizotëron kundrejt interesave privatë të pronarit të pasurisë (*shih vendimin nr. 82, datë 18.12.2025 të Gjykatës Kushtetuese*).

26. Po sipas Gjykatës, natyra e shpërblimit nga shpronësimi ndryshon nga ajo e dëmshpërblimit sipas së drejtës civile, pasi nuk synon të rimbursojë individin e prekur nga të gjitha humbjet aktuale dhe të ardhshme që lidhen me dëmin e pësuar, siç është fitimi i munguar. Qëllimi i shpërblimit sipas nenit 41, pika 4, të Kushtetutës, është të rivendosë një gjendje "të barasvlershme me gjendjen e mëparshme" (*shih vendimin nr. 82, datë 18.12.2025 të Gjykatës Kushtetuese*).

27. Thelbi i garancisë kushtetuese, të parashikuar në nenin 41, pika 4, të Kushtetutës, është të garantojë ekuilibrin midis interesit publik dhe shuarjes të së drejtës së pronës së individit, prej nga rrjedh detyrimi i prerë dhe i pakushtëzuar i shtetit për të siguruar një shpërblim të drejtë për shpronësimin. Ky shpërblim mund të korrespondojë me një vlerësim të plotë, por mund të jetë edhe më i ulët, pasi llogaritja e tij nuk merr në konsideratë vetëm interesin e individit të prekur,

por e peshon atë në raport me interesin publik. Megjithatë, shpërblimi dukshëm i ulët vendos barrë joproporcionale ndaj individit dhe mund të përbëjë cenim të Kushtetutës. Për këtë arsye, autoritetet kompetente, gjatë procedurës së shpronësimit, dhe më tej gjykatat e zakonshme, gjatë procesit gjyqësor, duhet të shqyrtojnë me kujdes të gjithë faktorët relevantë për përcaktimin e shpërblimit nga shpronësimi për të arritur ekuilibrin e duhur dhe për të mos i vendosur individit një barrë të tepruar. Shpërblimi nga shpronësimi duhet të jetë domosdoshmërisht rezultat i ekuilibrimit të interesave të individit të shpronësuar me ato të publikut të gjerë. Ai nuk mund të përfaqësojë as njohjen e njëanshme të interesave të pronarit dhe as vetëm ato të publikut të gjerë (*shih vendimin nr. 82, datë 18.12.2025 të Gjykatës Kushtetuese*).

28. Në vështrim të standardeve të mësipërme, Gjykata vëren se kërkuesit kundërshtojnë vendimin e gjykatës së apelit që ka lënë në fuqi vendimmarrjen e gjykatës së shkallës së parë dhe atë të Gjykatës së Lartë, me të cilin është vendosur mospranimi i rekursit të tyre. Në situatën kur rekursi nuk është shqyrtuar në themel dhe për të respektuar kufirin midis juridiksionit kushtetues dhe atij gjyqësor, Gjykata për zgjidhjen e çështjes do të verifikojë nëse pretendimet e ngritura në rekurs kishin natyrë kushtetuese dhe nëse Gjykata e Lartë u ka dhënë pretendimeve përgjigje të arsyetuar, në përputhje me garancitë e aksesit substancial në gjykatë dhe të arsyetimit të vendimit gjyqësor, në funksion të mbrojtjes të së drejtës për shpërblim të drejtë.

29. Gjykata fillimisht vëren se prona e kërkuesve është shpronësuar për shkak se godina e rrënuar do të rindërtohej për t'u kthyer në muze për ta shndërruar atë në një aset turistik, me synim shtimin e vlerave të trashëgimisë kulturore të qytetit të Korçës. Për këtë qëllim është miratuar edhe projekti për rindërtimin e saj me vlerë 33.748.898 lekë pa TVSH dhe 40.498.680 lekë me TVSH, ndërsa kërkuesit kanë marrë shpërblim në masën 2.316.373 lekë, kurse sipas ekspertit të caktuar nga gjykata pasuria e kërkuesve vlerësohej në masën përfundimtare 55.500.000 lekë. Për rrjedhojë, nuk mund të konsiderohet e paarsyeshme që kërkuesit kishin pritshmëri për një vlerë më të lartë shpërblimi.

30. Po kështu, Gjykata konstaton se gjykata administrative e shkallës së parë ka caktuar ekspert gjatë gjykimit, i cili ka evidentuar se prona ndodhet në qendrën e qytetit, ka një pozicion shumë të mirë me bulevardin kryesor të qytetit dhe është e vendosur në një zonë tërheqëse për tregun, gjë e cila e rrit shumë vlerën e saj. Eksperti ka analizuar se nga studimi i vlerave të tregut të pronave në zonën ku ndodhet trualli rezulton se janë realizuar shitje pronash me destinacion ndërtime për banim dhe tregtim, ku çmimi i njësive varion nga 300.000 – 350.000 lekë/m^2 dhe nëse mbi këtë sipërfaqe trualli ndërtohet një ndërtesë me sipërfaqe ndërtimore 240 m^2 dhe 3 kate,

do të kishte një zhvillim me vlerë totale 194.400.000 lekë. Ndërsa, nëse do të ndërtohet një ndërtesë siç ka qenë dhe do të përdoret si ambient banimi, vlera totale llogaritet në 75.320.000 lekë. Mirëpo, sipas ekspertit, ndërtimi për pronën në fjalë është i kufizuar dhe pasuria do të ketë një zhvillim të kufizuar, pasi do të përdoret si shtëpi-muze, pra nuk do të përdoret as si njësi, as si ambient banimi. Për pasuri të këtij lloji nuk ka prova të krahasueshme dhe vlerësimi i pronës bëhet me metodën e kostos dhe në kushtet kur nuk ka as ndërtesë ekzistuese në të do të përdoret metoda e zhvillimit, bazuar në konceptin se toka vlen për atë që mund të ndërtohet ose rindërtohet mbi të. Po sipas ekspertit, metoda e kostos përdoret për prona të veçanta që ndërtohen dhe përdoren për qëllime të veçanta, si shkolla, qendra specializimi, muze, stadiume, aeroporte, kisha, spitale etj. Për të nxjerrë vlerën e një prone të tillë duhet të hartohet projekti që do të zhvillohet, nga ku llogaritet edhe preventivi përkatës. Për pronën objekt gjykimi është bërë një projekt për t'u zbatuar (tenderi) me vlerë 33.748.898 lekë pa TVSH dhe 40.498.680 lekë me TVSH, duke i shtuar edhe vlerën e truallit 17.000.000 lekë (407 m^2 x 42.000 lekë/m^2), pra vlera me metodën e kostos përllogaritet në masën 57.498.680 lekë. Po sipas ekspertit, vlerësimi i truallit sipas vlerave të tregut përllogaritet në masën 42.000 lekë/m^2, ndërsa masa 8.537 lekë/m^2 është një vlerë reference. Në vijim, sipas përllogaritjeve të ekspertit, nga vlera totale e zhvillimit të truallit prej 194.400.000 lekësh, duke zbritur koston e ndërtimit 33.750.000 lekë (që përfaqëson vlerën e tenderit për ndërtimin e objektit), vlera e pronës do të ishte 53.550.000 lekë (160.650.000 lekë x 30%). Në përfundim, eksperti ka nxjerrë vlerën e pronës në masën 55.500.000 lekë.

31. Ndërkohë, kjo provë nuk u vlerësua e besueshme nga gjykata e shkallës së parë, e cila ka referuar vlerën e nxjerrë nga aktet nënligjore, masa e së cilës dukshëm është më e ulët se ajo e tregut e përdorur nga eksperti (nga 8.537 lekë/m^2 në 42.000 lekë/m^2). Kërkuesit e kanë kundërshtuar arsyetimin e gjykatës së shkallës së parë në ankim, duke kërkuar që vlera e shpronësimit të mos jetë ajo sipas vendimit të vitit 2016, por sipas vlerës së tregut të lirë të pronave në masën 57.498.680 lekë. Përkundër këtij kërkimi, gjykata e apelit, ndonëse ka argumentuar se metoda e zhvillimit dhe ajo e kostos nuk mund të gjejnë zbatim në rastin konkret, pasi objekt shpronësimi është një sipërfaqe trualli dhe jo objekt ndërtimor, nuk ka arsyetuar nëse, në parim, pretendimi për shpërblimin sipas vlerës së plotë të pronës është i bazuar dhe, mbi këtë bazë, në pasojë të saj, nuk ka hetuar në lidhje me këtë vlerë. Papranueshmëria e vlerës së pronës të llogaritur sipas një metode të caktuar nuk e bën të papranueshëm, në thelb, pretendimin se vlera e shpronësimit në rastin konkret nuk përmbush garancinë kushtetuese të shpërblimit të drejtë. Për më tepër, referuar akteve nënligjore, në mungesë të të dhënave për çmimet e tregut për zonën

përkatëse për ndërtime të këtij lloji, sikurse shtëpi-muze, vlera e shpronësimit përcaktohet përmes metodës së krahasimit të drejtpërdrejtë me atë të zonës përreth.

32. Në vazhdim, kërkuesit kanë paraqitur rekurs, ku kanë parashtruar në mënyrë të qartë mosrespektimin e ligjit me pasojë cenimin e së drejtës për shpërblim të drejtë dhe mosrespektimin e praktikës gjyqësore të vet Gjykatës së Lartë, duke cituar gjashtë vendime të saj (*vendimet nr. 00-2024-2906 (301), datë 04.07.2024; nr.00-2023-2208 (194), datë 01.06.2023; nr. 00-2023-1663 (145), datë 02.05.2023; nr. 00-2023-371 (57), datë 14.02.2023; nr. 00-2022-3298, datë 24.11.2022; nr. 00-2022-928 (225), datë 02.06.2022 të Gjykatës së Lartë të pasqyruara në faqet 12 -13 të rekursit*). Sipas kërkuesve, Gjykata e Lartë ka mbajtur qëndrimin se shpërblimi i drejtë nuk është çmimi i vendosur nga organi publik sipas vendimeve përkatëse, por ai çmim që u përgjigjet sa më mirë interesave të paditësit dhe që është një masë shpërblimi proporcionale dhe e kënaqshme për standardet ekonomike dhe sociale të paditësit. Po kështu, kërkuesit kanë pretenduar mungesë arsyetimi nga gjykata e apelit për pretendimet e parashtruara në ankim. Pavarësisht kësaj, Gjykata e Lartë nuk i ka marrë në shqyrtim ato, duke u shprehur se është detyrë e palës rekursuese të parashtrojë qartësisht dhe në mënyrë të plotë në rekurs shkaqet ligjore. Pra, megjithëse rekursi kishte të bënte me një shkelje potenciale të të drejtave kushtetuese, të cilën gjykatat e zakonshme kanë detyrimin ta shqyrtojnë me kujdesin e duhur, Gjykata e Lartë vendosi mospranimin e tij, pa u dhënë përgjigje të shprehur kërkuesve.

33. Në analizë të sa më sipër, Gjykata çmon se kërkuesit nuk kanë marrë përgjigje të arsyetuar për pretendimet e tyre, të cilat, në thelb, vinin në diskutim efektivitetin e mbrojtjes gjyqësore të së drejtës për shpërblim të drejtë, në kuptim të neneve 41, pikat 4 dhe 5, 42 dhe 142, pika 1, të Kushtetutës. Për këtë arsye, ata kërkonin përgjigje nga Gjykata e Lartë, në ushtrim të juridiksionit të saj rishikues, e cila i ka trajtuar pretendimet e tyre në mënyrë të përgjithshme, duke i kaluar në këtë mënyrë barrën e provës kërkuesve pa dhënë arsye se përse pretendimet për zbatimin e kritereve ligjore të shpërblimit dhe për mjaftueshmërinë e mbrojtjes gjyqësore të kësaj të drejte nuk kërkonin shqyrtim në kuadër të shkaqeve ligjore të rekursit. Mangësia e konstatuar qëndron në mungesën e përgjigjes ndaj përmbajtjes ligjore dhe kushtetuese të këtyre pretendimeve. Për më tepër, në rastin konkret ka mbetur pa përgjigje fakti se për zonën në fjalë nuk ka pasur çmime reference për ndërtime të llojit "shtëpi-muze", sikurse është planifikuar rindërtimi i pasurisë së kërkuesve. Parë nga ky këndvështrim, vendimi i Gjykatës së Lartë nuk u ka siguruar kërkuesve aksesin efektiv të kërkuar. Për rrjedhojë, atyre u janë cenuar e drejta e aksesit substancial në gjykatë dhe standardi i arsyetimit të vendimit gjyqësor në lidhje me garancinë e shpërblimit të drejtë.

34. Në kuadër të këtij vlerësimi, Gjykata evidenton se duke pasur në konsideratë natyrën subsidiare të kontrollit kushtetues të kërkesave individuale, ajo nuk shprehet për masën konkrete të shpërblimit, peshën e provave, statusin dhe destinacionin e pasurisë ose për zgjidhjen përfundimtare të çështjeve të zbatimit të ligjit. Në këtë kuptim, gjatë rishqyrtimit të çështjes, Gjykata e Lartë duhet të sigurojë shqyrtimin efektiv të pretendimeve me natyrë kushtetuese të ngritura në rekursin e kërkuesve.

35. Në përfundim, Gjykata çmon se pretendimet e kërkuesve janë të bazuara pjesërisht, sipas arsyetimit të mësipërm të këtij vendimi, ndaj kërkesa pranohet pjesërisht.

PËR KËTO ARSYE,

Gjykata Kushtetuese, në mbështetje të neneve 131, pika 1, shkronja "f" dhe 134, pika 1, shkronja "i", të Kushtetutës, si dhe nenit 72 të ligjit nr. 8577, datë 10.02.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë", të ndryshuar, njëzëri,

V E N D O S I:

1. Pranimin e pjesshëm të kërkesës.
2. Shfuqizimin e vendimit nr. 00-2025-2077, datë 27.05.2025 të Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë, si të papajtueshëm me Kushtetutën.
3. Dërgimin e çështjes për shqyrtim në Gjykatën e Lartë.

Ky vendim është përfundimtar dhe hyn në fuqi ditën e botimit në Fletoren Zyrtare.

Marrë më 01.10.2026

Shpallur më 30.10. 2026