SEKSIONI I DYTË
ÇËSHTJA KASMI KUNDËR SHQIPËRISË

(Kërkesa nr. 1175/06)

VENDIM

Neni 1, P 1 – Kontroll i përdorimit të pronës – Pamundësia e kërkuesit të rimerrte në zotërim pronën e zënë nga qiramarrësit, për më shumë se 13 vjet, në kuadër të mbrojtjes së strehimit të qiramarrësve të prekur nga kthimi i pronave të shpronësuara ose të shtetëzuara tek ish-pronarët – Janë marrë në konsideratë rrethanat sociale dhe ekonomike në kohën respektive – Skema synohej të ishte për një kohëzgjatje të kufizuar, me përgjegjësinë e Shtetit për të siguruar zgjidhje alternative për strehim për qiramarrësit e prekur – Marrëveshjet e qiramarrjes parashikuar nga ligji – Marrëveshja e pakufizuar në kohë – Mungesa e mekanizmave të duhur në mbrojtje të së drejtës së kërkuesit për të zgjidhur marrëveshjet e qiramarrjes - Vlerë e ulët e qirasë e përcaktuar nga ligji, duke mos lejuar indeksimin e saj ndaj inflacionit – Mungesa e masave konkrete të autoriteteve për të garantuar strehim alternativ për qiramarrësit – Periudhë e gjatë pasigurie – Barra e një situate komplekse nga aspekti social mbi kërkuesin

STRASBURG
23 qershor 2020

Ky vendim do të bëhet i formës së prerë, sipas rrethanave të parashikuara në nenin 44 § 2 të Konventës. Ai mund të bëhet objekt i rishikimit redaktues.

VENDIMI KASMI KUNDËR SHQIPËRISË

Në çështjen Kasmi kundër Shqipërisë,

Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut (seksioni i dytë), e mbledhur si një Dhomë e përbërë nga:

Robert Spano, kryetar,
Paul Lemmens,
Valeriu Griţco,
Egidijus Kūris,
Jon Fridrik Kjølbro,
Stéphanie Mourou-Vikström,
Darian Pavli, gjyqtarë
dhe Stanley Naismith, sekretar i Seksionit,
pasi diskutoi me dyer të mbyllura më datë 10 prill 2018 dhe 26 maj 2020,
Shpall vendimin e mëposhtëm, i cili u miratua në po atë datë:

PROCEDURA

1. Çështja filloi me një kërkesë (nr. 1175/06) kundër Republikës së Shqipërisë, paraqitur në Gjykatë me datë 19 dhjetor 2005, mbështetur në nenin 34 të Konventës për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore ("Konventa"), nga një shtetas shqiptar, z. Gëzim Kasmi (Kërkuesi).

2. Kërkuesi u përfaqësua nga z. S. Dodbiba, një avokat i cili ushtron aktivitetin në Tiranë. Qeveria shqiptare (Qeveria) u përfaqësua nga agjenti i saj, në atë kohë, znj. E. Hajro nga Avokatura e Shtetit.

3. Z. Ledi Bianku, pas përfundimit të mandatit të tij si gjyqtari i zgjedhur për Shqipërinë, u tërhoq nga çështja (rregulla 28 e Rregullave të Gjykatës). Z. Darian Pavli, pasi mori detyrën si gjyqtari i zgjedhur për Shqipërinë, zuri vendin e tij (rregulla 26 § 1(a)).

4. Sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës, kërkuesi pretendonte se kishte pasur një shkelje të të drejtave të tij të pronës, pasi ai nuk kishte mundur të rimerrte në pronësi shtëpinë e tij.

5. Më 5 shkurt 2009, kërkesa iu komunikua Qeverisë.

FAKTET

6. Kërkuesi lindi në vitin 1942 dhe jeton në Tiranë.

I. RRETHANAT E ÇËSHTJES

A. Konteksti përkatës

7. Gjatë periudhës së komunizmit në Shqipëri, familjet, në përgjithësi, jetonin në mjedise nën pronësinë e Shtetit, të lëna si banesa, në përputhje me marrëveshjet e qiradhënieve për banim, të cilat lidheshin midis qiramarrësit dhe Ndërmarrjes Komunale të asaj kohe për Banesa nën pronësinë e Shtetit (Ndërmarrja Komunale për Banesa). Banesat private, të cilat kishin kaluar në pronësinë e Shtetit, me anë të legjislacionit për shtetëzim, i kaluan nga Qeveria e asaj kohe familjeve – anëtarët e të cilave, si rregull, në atë kohë punonin për Shtetin – në mbështetje të marrëveshjeve të qiramarrjes.

8. Në vitin 1992, pas rënies së regjimit komunist, hyri në fuqi ligji i privatizimit, sipas të cilit banesat nën pronësinë e Shtetit, përveç atyre të cilat më herët kishin qenë prona private, do t'i nënshtroheshin privatizimit. Dispozitat përkatëse të aktit të privatizimit parashikohen në paragrafët 21–24 më poshtë.

9. Në vitin 1993, hyri në fuqi ligji për kthimin dhe kompensimin e pronës (ligji i pronës), sipas të cilit ish-pronarëve ose trashëgimtarëve të tyre u jepej e drejta të kërkonin kthimin e pronave të shpronësuara ose të shtetëzuara, si edhe kompensimin në vend të kthimit. Megjithatë, apartamentet në ato prona shpesh ishin të zënë nga qiramarrësit, të cilët kishin lidhur një marrëveshje qiramarrje me Shtetin. Dispozitat përkatëse të ligjit të pronës paraqiten në paragrafët 41–46 më poshtë.

B. Rrethanat e çështjes specifike

1. Procedimet administrative në lidhje me kthimin e pronës së kërkuesit

10. Babai i kërkuesit zotëronte dy shtëpi që gjendeshin në Tiranë dhe secila prej tyre përbëhej nga katër dhoma, një dhomë ngrënie dhe oborri përkatës. Në një datë të papërcaktuar, në vitet 1950, të dyja pronat u shtetëzuan nga Shteti dhe më pas u morën me qira nga familje.

11. Pas hyrjes në fuqi të ligjit të pronës në vitin 1993, në një datë të papërcaktuar – me shumë mundësi në vitin 1994 ose 1995 – babai i kërkuesit paraqiti një kërkesë pranë Komisionit për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës, Tiranë (Komisioni) për kthimin e shtëpive.

12. Konstatohet se me anë të një vendimi të datës 27 shtator 1995, për të cilin nuk është dorëzuar asnjë kopje nga palët, Komisioni i njohu babait të kërkuesit të drejtat e pronësisë ndaj shtëpive.

13. Më 15 gusht 1997, pas vdekjes së babait të kërkuesit, e drejta e tij dhe e motrave dhe e vëllezërve të tij ndaj pronës u regjistruan në regjistrin e pronave.

2. Procedimet gjyqësore në lidhje me nxjerrjen e qiramarrësve që kishin zënë pronën e kërkuesit

14. Në një datë të paspecifikuar, duke qenë se kërkuesi nuk mund të rifitonte pronësinë e njërës prej shtëpive, duke qenë se ajo ishte e zënë prej qiramarrësve, ai paraqiti një padi civile në Gjykatën e Rrethit Tiranë (Gjykata e Rrethit), me të cilën kërkonte nxjerrjen e tyre. Sipas këndvështrimit të tij, qiramarrësit nuk gëzonin ndonjë të drejtë prone ndaj shtëpisë, ata nuk i kishin paguar atij qira dhe ligjërisht nuk ishin të pastrehë. Ai argumentoi se duke qenë se ishte pronari i ligjshëm i shtëpisë, zënia e shtëpisë nga qiramarrësit kishte cenuar në mënyrë të drejtpërdrejtë të drejtat e tij ndaj pronës, mbrojtja e të cilave garantohej nga Kushtetuta dhe Konventa.

15. Më 17 mars 2003, Gjykata e Rrethit Tiranë la në fuqi padinë e kërkuesit. Ajo konstatoi se njëri prej qiramarrësve, më konkretisht J.D., nuk zotëronte një autorizim të ligjshëm mbajtjeje në zotërim,

për të vijuar të zinte pronën e kërkuesit. Në lidhje me qiramarrësit e tjerë, gjykata deklaroi se dy prej tyre, konkretisht B.S. dhe M.S., kishin jetuar jashtë vendit për të paktën pesë vjet dhe njëri prej tyre, më konkretisht F.S., kishte marrë strehim nga Shteti. Gjykata i urdhëroi të gjithë qiramarrësit që të lironin shtëpinë.

16. Qiramarrësit apeluan në Gjykatën e Apelit Tiranë (Gjykata e Apelit), e cila më 23 prill 2004 prishi pjesërisht vendimin e Gjykatës së Rrethit për sa kishte të bënte me J.D., B.S. dhe M.S. Gjykata e Apelit konstatoi se ata qiramarrës e kishin zënë shtëpinë që prej viteve 1980. Në lidhje me J.D., gjykata konstatoi se ai ishte ligjërisht i pastrehë dhe kishte fituar të drejtën për qiramarrje që prej vitit 1993. Në lidhje me B.S. dhe M.S., gjykata konstatoi se duke qenë se ata kishin jetuar jashtë vendit si emigrantë ekonomikë për dy vitet e fundit dhe nuk kishin vendosur vendbanim të përhershëm atje, ata nuk e kishin braktisur banesën e tyre në Shqipëri. Gjykata e Apelit, megjithatë, la në fuqi vendimin e Gjykatës së Rrethit për sa kishte të bënte me F.S. dhe e urdhëroi atë qiramarrës të lironte një dhomë në katin përdhes.

17. Kërkuesi apeloi në Gjykatën e Lartë duke parashtruar se J.D. nuk kishte pasur një autorizim të ligjshëm për zënien e pronës, sipas të cilit ai të mund të lidhte një marrëveshje qiramarrjeje. Në vijim, ai argumentoi se B.S. dhe M.S. kishin dhjetë vjet që jetonin jashtë vendit.

18. Më 19 korrik 2005, Gjykata e Lartë la në fuqi vendimin e Gjykatës së Apelit. Gjykata e Lartë njohur të drejtat e padiskutueshme të kërkuesit ndaj shtëpisë. Megjithatë, për sa i përket J.D., Gjykata e Lartë konstatoi se duke qenë se në bazë të ligjit ai ishte i pastrehë, ligjërisht ai kishte zënë njërin prej apartamenteve, sipas një autorizimi shfrytëzimi, që prej vitit 1986. Në vijim, ai mori një vendim gjykate të formës së prerë në vitin 1993, vendim i cili mbeti i pavënë në fuqi, duke i dhënë të drejtën të vijonte qiramarrjen. Gjykata, në vijim gjykoi se edhe pse B.S. dhe M.S. jetonin jashtë vendit, ata po e zinin në mënyrë të ligjshme apartamentin me arsyen se ishin ligjërisht të pastrehë.

19. Gjykata e Lartë, në vijim deklaroi se për sa i përket nenit 14, të ligjit të pronës 1993, i cili parashikonte marrëdhënien midis ish-pronarëve dhe qiramarrësve (shih paragrafin 42 më poshtë) palët ndërgjygjëse kishin hapësira ligjore për rregullimin e marrëdhënieve të tyre.

3. Zhvillime të mëtejshme pasi çështja iu komunikua Qeverisë

20. Më 20 maj 2010, kërkuesi informoi Gjykatën se qiramarrësit të cilët jetonin në pronën e tij, pa i specifikuar emrat e tyre, kishin vdekur dhe se ai e kishte marrë shtëpinë në pronësi.

II. KUADRI DHE PRAKTIKA PËRKATËSE LIGJORE

A. Kuadri i brendshëm ligjor, në lidhje me privatizimin e banesave në pronësinë e Shtetit dhe mbështetja e Shtetit për familjet e pastreha

1. Ligji për privatizimin e banesave shtetërore (ligji i privatizimit – ligji nr. 7652, i datës 23 dhjetor 1992, i ndryshuar)

21. Ligji i privatizimit synonte të privatizonte banesat shtetërore dhe të krijonte një treg të lirë për strehimin, duke bërë të mundur në këtë mënyrë që qiramarrësit në këto banesa të bëheshin pronarë. Familjet që jetonin në banesat shtetërore, sipas marrëveshjes së qiramarrjes, mund t'i blinin ato banesa dhe të bëheshin pronarë që do t'i nënshtroheshin një pakete veprimesh, të tilla si pagesa e çmimit të plotë të privatizimit dhe regjistrimi i pronës në zyrën përkatëse për regjistrimin e tokës.

22. Neni 16 parashikon se të pastrehët kishin të drejtën të merrnin hua nga institucionet financiare për të zgjidhur nevojat e tyre të strehimit. Pagesat e interesit do të barteshin nga Shteti me anë të Entit Kombëtar të Banesave (EKB).

23. Neni 21 parashikon se banesat shtetërore, të cilat më herët kishin qenë prona private nuk do t'i nënshtroheshin privatizimit sipas ligjit për privatizimin. Duke qenë se qiramarrësit do të vijonin të paguanin qira, neni 19 parashikonte se qiratë për banesat shtetërore, të cilat më herët kishin qenë prona private, do të liroheshin prej muajit dhjetor 1995. Neni 21/1, i variantit të vitit 1994, parashikonte se banesat shtetërore, të cilat më herët kishin qenë prona private, për të cilat nuk ishte

paraqitur asnjë kërkesë për kthim, sipas ligjit të pronës 1993, do të vijonin të administroheshin dhe të mirëmbaheshin nga EKB-ja.

24. Sipas nenit 25, Shteti do t'i siguronte jetesën qiramarrësve në banesat që u përkisnin ish-pronarëve, dhe që do t'i lironin banesat sepse ato do t'i ktheheshin ish-pronarëve, në strehët me qira që do të ndërtoheshin në të ardhmen.

25. Ligji i privatizimit, veprimi i të cilit zgjerohej shpesh, të paktën deri më 31 dhjetor 1995, u shfuqizua me hyrjen në fuqi të ligjit për programet sociale, i ndryshuar në vitin 2007 (shih paragrafin 37 më poshtë).

Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr. 11/1993

26. Pas kërkesës për shqyrtim kushtetues të ligjit për pronat, me argumentin se diskriminonte qiramarrësit të cilët kishin zënë pronat që do t'i ktheheshin ish-pronarëve, kërkesë që u paraqit në Gjykatën Kushtetuese nga 265 qiramarrës, të cilët kishin zënë ish-pronat private, më 27 gusht 1993, Gjykata Kushtetuese e kundërshtoi kërkesën si të pabazuar në fakte.

"Gjykata [Kushtetuese] konstaton se [ligji i privatizimit] dhe [ligji për pronën] rregullojnë problemet e privatizimit të banesave shtetërore dhe kthimin e pronave ish-pronarëve ose kompensimin e tyre.

Sipas të dyja ligjeve, qiramarrësit e banesave shtetërore kanë të drejtën t'i zotërojnë ato privatisht, sipas kushteve të parashikuara në ligj. Për të zgjidhur nevojat e tyre të strehimit, qiramarrësve të banesave të cilat u janë kthyer ish-pronarëve, u është dhënë e drejta të marrin hua nga institucionet financiare, pagesa e interesit të të cilave do të mbulohet nga Shteti, siç parashikohet shprehimisht në nenin 16 të ligjit ose, në një variant tjetër, ata do të strehohen si qiramarrës në njësitë e strehimit të cilat do të ndërtohen nga Shteti në përputhje me nenin 25 të këtij ligji.

Zgjidhjet e ndryshme për problemet e strehimit, të cilat u përkasin këtyre kategorive qiramarrësish nuk lindin prej ndonjë lloj diskriminimi midis tyre, por janë rezultat i statusit të ndryshëm që ata gëzojnë: të parët janë qiramarrësit e banesave shtetërore, të dytët janë qiramarrësit e banesave që u janë kthyer ish-pronarëve.

Kërkesa e ankuesve se janë diskriminuar [në mbështetje të faktit se i përkasin kategorisë së qiramarrësve, të cilët kanë zënë ish-pronat private], sipas ligjit të privatizimit dhe ligjit të pronës është e pabazuar në fakte."

2. Kontributi i Shtetit në Ligjin për Familjet e Pastreha ("Kontributi në Ligjin për Familjet e Pastreha" – ligji nr. 8030 i datës 15 nëntor 1995, i ndryshuar me Ligjin nr. 8647 të datës 24 korrik 2000)

27. Sipas nenit 1, ligji synonte të përcaktonte detyrimet e Shtetit për familjet e pastreha (që janë familjet të cilat mbetën të pastreha si rezultat i hyrjes në fuqi të ligjit për privatizimin), duke u dhënë një kuotë për strehim dhe hua. Gjithashtu, ai synonte t'u jepte mundësinë të përfitonin nga tregu i lirë i pronës.

28. Sipas nenit 2, familjeve të pastreha u jepej e drejta të merrnin një kuotë për strehim nga Shteti. Sipas nenit 6, kuota mund të përdorej për të blerë godina nga Shteti ose persona privatë, për të blerë një sipërfaqe trualli për ndërtimin e një banese nga Shteti ose personat privatë dhe për të [paguar qiranë kontraktuale për përdorimin e një banese shtetërore ose private. Me shterimin e kuotës, statusi i familjes së pastrehë do të revokohej. Për më tepër, familjeve të pastreha u ishte dhënë e drejta për një hua nga Banka e Kursimeve e asaj kohe, për ndërtimin ose blerjen e një banese, sipas parashikimit në nenet 7 dhe 8.

29. Neni 2 i ndryshuar, në vijim parashikonte se familjet e pastreha, të cilat jetonin në banesa që u përkisnin ish-pronarëve do të trajtoheshin si një kategori me prioritet. Shteti do t'u siguronte strehim me anë të EKB-së. Privatizimi i këtyre njësive strehuese do të kryhej në përputhje me ligjin e privatizimit, duke i shtuar tarifës së shitjes indeksin e korrigjimit të çmimeve.

30. Seksioni 11 parashikonte nocionin e liberalizimit të qirave, të cilat do të duhej të paguheshin nga qiramarrësit e pastrehë, që jetonin në banesa të cilat u përkisnin ish-pronarëve. Ai përcaktonte raportin e qirasë së pagueshme nga qiramarrësi dhe nga Shteti. Qiramarrësit do të duhej të paguanin një qira të ngjashme me atë të paguar për banesat shtetërore, e përllogaritur në përputhje me përmasën e pronës që zinin. Shteti ishte i detyruar të paguante vlerën e mbetur të qirasë, të përllogaritur në përputhje me qiratë e paguara për banesat shtetërore dhe përmasën e pronës. Në vijim, ky nen u shfuqizua nga Gjykata Kushtetuese në vitin 1997 (shih paragrafin 35 më poshtë).

31. Pas shfuqizimit të nenit 11 nga Gjykata Kushtetuese, neni 10 i ligjit, i ndryshuar në vitin 2000, parashikonte se deri në zgjidhjen e problemit të strehimit, qytetarët e pastrehë, të cilët jetonin në banesat që u përkisnin ish-pronarëve, do të paguanin qiranë, sipas normave që paguanin në momentin e hyrjes në fuqi të ligjit të pronës 1993.

32. Kontributi në Ligjin për Familjet e Pastreha u shfuqizua me hyrjen në fuqi të ligjit për programet sociale në vitin 2004 (shih paragrafin 37 më poshtë).

a) Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 250, i datës 16 prill 1996, për procedurat dhe prioritetet në lidhje me zbatimin e kontributit në ligjin për familjet e pastreha, i ndryshuar (VKM-ja nr. 250/1996)

33. Familjet që jetonin në banesat private, të cilat u përkisnin ish-pronarëve ishin kategoria e parë e familjeve të pastreha, të cilat do të përfitonin nga dieta e strehimit e parashikuar në ligjin për familjet e pastreha, problemi i strehimit i të cilave do të trajtohej me prioritet, sipas përcaktimit në nenin 6. Neni 2.1 i vendimit parashikonte se si rezultat i zbatimit të ligjit për pronën 1993, marrëveshjet e mëparshme të qiradhënies të lidhura midis qiramarrësve dhe ish-pronarëve dhe shtetit në atë moment gjykoheshin si të lidhura midis qiramarrësve dhe ish-pronarëve në mbështetje të dokumentacionit që do të parashtrohej nga këta të fundit. Autoritetet e qeverisë lokale do të hartonin një listë me këto familje.

34. Neni 14 parashikonte se marrëveshjet ekzistuese të qiramarrjes midis qiramarrësve dhe ish-pronarëve do të rinovoheshin me anë të ndihmës së autoriteteve të qeverisë lokale. Këto marrëveshje do të kishin një afat kohor, i cili zgjaste derisa qiramarrësi do të kishte përdorur plotësisht subvencionin e dhënë prej Shtetit. Sipas nenit 15, qiramarrësit që jetonin në banesat, të cilat u përkisnin ish-pronarëve, të cilat ishin brenda normave të strehimit do të duhej të paguanin tre të pestat e qirasë, ndërsa Shteti do të paguante pjesën e mbetur.

b) Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr. 5/1997

35. Sipas një kërkese për shqyrtim kushtetues të ligjit për familjet e pastreha, paraqitur në Gjykatën Kushtetuese nga Shoqata e Qiramarrësve të Banesave Shtetërore, të cilat ishin ish-pronë private, më 27 shkurt 1997, Gjykata Kushtetuese vendosi të shfuqizonte nenin 11 të këtij ligji. Pasi shqyrtoi kërkesën e parashikuar në VKM nr. 250/1996, qiramarrësit do të duhej t'u paguanin ish-pronarëve tre të pestat e vlerës së qirasë, Gjykata Kushtetuese konstatoi se raporti i qirasë së pagueshme nga qiramarrësit do të ishte pothuajse ekuivalenti i një pensioni pleqërie. Për sa i përket faktit se shumica e qiramarrësve të cilët jetonin në banesa që u përkisnin ish-pronarëve kishin dalë në pension dhe përfitonin nga pensioni i vjetërsisë ose merrnin ndihmë financiare, gjykata kishte parashikuar se ata do të ishin të detyruar të përdornin të gjithë pensionin ose ndihmën financiare kundrejt pagesës së qirasë, duke e klasifikuar dhënien e saj pa asnjë qëllim dhe strehimin e tyre të pambrojtur. Rrjedhimisht, do të ishte jopraktike të zbatohej ligji në fjalë, i cili do të kishte ndikim negativ mbi interesat e qiramarrësve dhe ish-pronarëve.

36. Gjykata Kushtetuese udhëzoi miratimin e një dispozite të re, e cila do të rregullonte detyrimin e qiramarrësve, të cilët zinin ish-banesat private në mënyrë që ata t'i paguanin qiranë ish-pronarëve brenda kapacitetit të tyre financiar, deri në zgjidhjen e problemit të strehimit. Në vijim, Gjykata

Kushtetuese rekomandonte se një parashikim i ri do të parashikonte indeksimin e kuotës së strehimit ndaj ndryshimit të çmimeve.

3. Programet sociale për strehimin e banorëve të ligjit për zonat urbane (ligji për programet sociale – ligji nr. 9232, i datës 13 maj 2004, i ndryshuar)

37. Ligji për programet sociale, i cili në vitin 2004 shfuqizoi ligjin për familjet e pastreha dhe në vitin 2007, ligjin e privatizimit synonte të parashikonte mundësitë për strehim të përballueshëm dhe të përshtatshëm, duke pasur në vëmendje kapacitetin financiar të familjeve, të cilat kishin nevojë për strehim. Ligji në fjalë parashikonte tre tipa programesh strehimi social: i. programet për garantimin e strehimit social me qira; ii. programet për parashikimin e strehimit me kosto të ulët; iii. programet për pajisjen e truallit me infrastrukturë (neni 3). Familjet të cilat nuk kishin përfituar nga zbatimi i ligjit të privatizimit, në rastin kur përmbushnin kërkesat e parashikuara në ligjin e programeve sociale, do të trajtoheshin me prioritet në përputhje me nenin 5.

38. Ligji për programet sociale u shfuqizua me hyrjen në fuqi të ligjit për strehimin social, në nëntor 2018.

B. Kuadri ligjor i brendshëm në lidhje me kthimin dhe kompensimin e pronës

1. Kushtetuta

39. Neni 41 i Kushtetutës, e cila hyri në fuqi në vitin 1998, parashikon se e drejta ndaj pronës private mbrohet me ligj. Ligji mund të parashikojë shpronësimin ose kufizimet në ushtrimin e një të drejtë ndaj pronës vetëm në interesin publik.

40. Neni 131 (f) i Kushtetutës parashikonte në periudhën në fjalë se Gjykata Kushtetuese do të dëgjonte ankesat përfundimtare nga individët që pretendonin një shkelje të së drejtës së tyre kushtetuese për një seancë të drejtë dëgjimore, pasi të jenë shfrytëzuar të gjitha mjetet ligjore për mbrojtjen e asaj të drejte.

2. Ligji për pronën

a) Ligji për pronën 1993 (ligji nr. 7698, i datës 15 prill 1993, i ndryshuar)

41. Sipas ligjit për pronën 1993, ish-pronarët ose trashëgimtarët e tyre të ligjshëm kishin të drejtën të pretendonin pronësinë e tyre ndaj pronës fillestare të paluajtshme, e cila ishte shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar nga regjimi komunist. Sipas përcaktimit për pronësinë, ata kishin të drejtën ose t'iu rikthehej prona e tyre fillestare e paluajtshme ose t'u jepej kompensim në vend të njërës prej formave të parashikuara në ligj. Megjithatë, sipas ligjit për pronën, vendimi i autoriteteve për t'i kthyer pronën ish-pronarëve nuk ndikonte marrëveshjet paraprake ekzistuese të qiramarrjes, të cilat u jepnin të drejtë qiramarrësve të vijonin t'i mbanin të zëna ato prona.

42. Parashikimi përkatës i ligjit për pronën 1993, siç u referua në vendimin e Gjykatës së Lartë të datës 9 korrik 2005, në paragrafin 19 më sipër, parashikon si më poshtë:

Neni 14

"Marrëdhëniet midis qiramarrësve dhe ish-pronarëve që bëhen pronarë sipas këtij ligji rregullohen me [ligjin për privatizimin].

Në qoftë se ... ish-pronari i siguron qiramarrësit banesë tjetër brenda së njëjtës qendër [të pushtetit lokal] të banuar, me sipërfaqe banimi aq sa u takon sipas normave të strehimit në momentin e daljes së këtij ligji, por jo më tepër se sa ka, atëherë qiramarrësi është i detyruar të lirojë banesën.

Shteti detyrohet të zgjidhë, në përputhje me normat aktuale të strehimit, strehimin e qiramarrësve të sotëm, duke u dhënë përparësi familjeve me të ardhura të pakta financiare.

Me dëshirën e ish-pronarëve, ata mund të kompensohen sipas mënyrave të përcaktuara në këtë [ligj]."

b) Ligji për pronën 2004 (ligji nr. 9235, i datës 29 korrik 2004, i ndryshuar)

43. Për sa ka të bëjë me çështjen, ligji për pronën 2004, që shfuqizon ligjin për pronën 1993, dhe që ka hyrë në fuqi më 15 shtator 2004, parashikonte:

Neni 9

"Pronat të cilat janë pronë e ish-pronarëve do të lirohen nga qiramarrësi/t brenda tre vjetësh. Qiramarrësit do të vijojnë të paguajnë qiranë e përcaktuar nga Këshilli i Ministrave për dy vite pas hyrjes në fuqi të këtij ligji. Këshilli i Ministrave është përgjegjës për strehimin e qiramarrësve të pastrehë, duke u garantuar një banesë me qira të ulët, ose duke garantuar një banesë qiraja e së cilës mbulohet nga Shteti."

Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr. 26/2005

44. Sipas një kërkese për shqyrtim kushtetues të nenit 9 (1) të ligjit në fjalë, paraqitur në Gjykatën Kushtetuese nga Shoqata e Qiramarrësve të Banesave Shtetërore, të cilat më herët kishin qenë prona private, më 2 nëntor 2005, Gjykata Kushtetuese e rrëzoi atë dispozitë si jokushtetues. Gjykata i vuri rëndësi faktit se dispozita kishte përkeqësuar statusin e qiramarrësve krahasuar me parashikimet që kishin ekzistuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit për pronat 2004. Ajo konstatoi se ndryshimi në legjislacion nuk respektonte parimin e sigurisë ligjore. Ajo arriti në përfundimin se një kufizim mbi të drejtën e qiramarrësve ndaj strehimit nuk mund të justifikohej nga interesi publik, duke përkrahur të drejtat ndaj pronës së ish-pronarëve. Vendimi, për sa ka lidhje me çështjen, parashikon si më poshtë:

"Deri në hyrjen në fuqi të parashikimit të mësipërm, qiramarrësve të banesave shtetërore, të cilat ishin ish-prona private, u jepeshin disa të drejta... veçanërisht: një qira fikse në nivelet e vitit 1993, derisa të gjendej një zgjidhje për problemi e strehimit; një dispozitë për strehim nga Shteti me anë të Agjencisë Shtetërore Kombëtare të Strehimit, në përputhje me kriteret e parashikuara në [Ligjin e Privatizimit 1992]. Në mbështetje të këtyre parashikimeve, Shteti, fillimisht, ndërmori të garantonte strehim me anë të privatizimit, në përputhje me kriteret të cilat përdoreshin për privatizimin e strehimit në vitin 1992, dhe së dyti, garantonte se qiratë do të mbeteshin të pandryshuara deri në zgjidhjen e problemit të [strehimit].

Neni 9(1) [i ligjit për pronën 2004] bën ndryshime të rëndësishme në të drejtat e qiramarrësve. Sipas parashikimeve të mëparshme, Shteti ndërmori të zgjidhte problemin e strehimit duke u bërë të mundur qiramarrësve të bëheshin pronarë në bazë të kritereve, të cilat zbatoheshin për pjesën tjetër të popullsisë, megjithatë dispozita e kundërshtuar nuk e vendos atë detyrim shprehimisht ndaj Shtetit. Neni parashikon garantimin e strehimit me anë të banesave me qira të ulët, huat me interes të ulët ose [pagesën e] qirave... nga Shteti.

Për më tepër, në kontrast me dispozitën e mëparshme, e cila "ngrinte" qiratë deri sa të gjendej zgjidhja e problemit të strehimit, parashikimi i kundërshtuar parashikon shprehimisht pagesën e këtyre qirave "të ngrira" për dy vitet e parë pas hyrjes në fuqi të ligjit, duke lënë të kuptohet se qiratë do të ishin të liberalizuara në përfundimin e atij afati kohor.

Ligji i ri përmban parashikime të tjera, të cilat përkeqësojnë seriozisht statusin e qiramarrësve. Ligji i mëparshëm parashikonte se banesat do të liroheshin kur qiramarrësve të tyre do t'iu garantohej strehim i përhershëm, megjithatë dispozita e kundërshtuar në mënyrë arbitrare dhe pa dhënë ndonjë siguri të shprehur, parashikon se qiramarrësit duhet të lirojnë banesat brenda tre vjetëve.

Është e qartë se neni 9 (1) [i ligjit për pronën 2004] cenon ndjeshëm disa të drejta që qiramarrësit kishin kërkuar sipas legjislacionit të mëparshëm ...

Gjykata Kushtetuese vëren, gjithashtu, se neni 9 (1) shkel ... parimin e sigurisë ligjore ...

Siguria ligjore prezumon *inter alia*, se qytetarët duhet të kenë besim te Shteti dhe në pandryshueshmërinë e ligjit. Ai besim lidhet me faktin se qytetarët nuk duhet të shqetësohen

vazhdimisht për natyrën vazhdimisht të ndryshueshme dhe pasojat e normave ligjore, të cilat cenojnë dhe përkeqësojnë statusin e përcaktuar më herët.

... Ky parim [i sigurisë ligjore] nuk mund të mbizotërojë në çdo shkallë. Kështu, nëse ndodh që rregullimi i ligjshëm i marrëdhënies ndikohet në mënyrë të drejtpërdrejtë nga interesi publik, është ky i fundit që mbizotëron mbi parimin e sigurisë ligjore.

Në çështjen në fjalë, ndryshimi në ligjin në favor të një pjesë të caktuar të popullsisë nuk mund të justifikohet nga një interes publik thelbësor. Është e vërtetë se dispozita e ndryshuar favorizon pronarët e pronave; megjithatë, nga ana tjetër, ai diskriminon një grup tjetër (edhe pse i vogël në numër), duke cenuar të drejtën bazë për të jetuar të qiramarrësve dhe dispozitën për strehimin. Duke iu mohuar qiramarrësve të drejtat e tyre për t'u bërë pronarë dhe duke i dhënë fund qiramarrjes së tyre pa u garantuar një banesë tjetër nuk mund të justifikohet për asnjë arsye të interesit publik."

c) Ligji për pronën 2006

45. Sipas vendimit të Gjykatës Kushtetuese nr. 26/2005, i vitit 2006, neni 9 i ligjit të vitit 2004, u ndryshua me përmbajtjen si më poshtë:

Neni 9

"1. Pronat të cilat janë pronë e ish-pronarëve dhe të cilat iu dhanë me qira qiramarrësve nga Shteti, përpara hyrjes në fuqi të [ligjit për privatizimet 1992], të cilat u përdorën për nevoja strehimi, do t'u transferohen në pronësi ish-pronarit/ëve, kur përmbushet një prej kushteve si më poshtë:

a) nevojat për strehim të qiramarrësve janë përmbushur në çdo mënyrë tjetër të ligjshme;

b) ish-pronari i garanton qiramarrësit një banesë e cila ka një sipërfaqe jo më të vogël se sa banesa në të cilën ata tashmë zënë, dhe e cila është afërsisht në kushte të ngjashme dhe brenda së njëjtës qeverisje lokale, deri sa të vijë momenti që nevojat për strehim të qiramarrësve të përmbushen në një nga mënyrat e tjera të parashikuara në këtë seksion;

c) qiramarrësit përmbyllin një marrëveshje huaje me një institucion financiar, në përputhje me... [ligjin për programet sociale 2004];

d) qiramarrësit përfitojnë strehim ose një sipërfaqe toke sipas parashikimit në ... [ligjin për programet sociale 2004]"

...

4. Të pastrehët të cilët janë qiramarrës në banesa që janë pronë e ish-pronarëve dhe të cilët nuk kanë lidhur një marrëveshje huaje sipas nënparagrafit "c" të paragrafit të parë të këtij seksioni, ose nuk iu është ofruar ende strehim, sipas nënparagrafëve "a", "c" dhe "d" të paragrafit të parë të këtij neni, humbasin të drejtën e tyre për të zënë ligjërisht banesën deri më 31 dhjetor 2008. Atyre do t'iu ofrohen programe të posaçme strehimi, në përputhje me nenin 4 të ligjit për programet sociale. Ish-pronari do të ketë të drejtën të marrë në zotërim banesën nën pronësinë e tij.

5. Qiraja për banesat e zëna nga të pastrehët, sipas parashikimit në paragrafin 1 të këtij seksioni do të indeksohet ... në çmimin vjetor dhe në rritjet e pagave, dhe qëllimi i saj është mbulimi i shpenzimeve të pronarit për mirëmbajtjen dhe miradministrimin e banesës ..."

Vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr. 11/2007

46. Në vijim të një kërkese për shqyrtim kushtetues të nenit të ndryshuar 9, me arsyen se ai shkelte parimin e të drejtave të fituara dhe gjetjet e Gjykatës Kushtetuese në vendimin e saj nr. 26/2005, paraqitur në Gjykatën Kushtetuese nga Shoqata e Qiramarrësve të Banesave Shtetërore, të cilat më herët ishin prona private, më 4 prill 2007, Gjykata Kushtetuese shfuqizoi nenin e ndryshuar për të njëjtat arsye të parashikuara në vendimin e saj nr. 26/2005. Ajo urdhëronte miratimin e dispozitave të reja për të mbushur vakumin ligjor.

d) Akti normativ 2012

47. Më 1 gusht 2012, Qeveria paraqiti një akt normativ për lirimin e pronave të ish-pronarëve, të cilat vijonin të ishin të zëna nga qiramarrësit. Në vijim, akti normativ u miratua nga parlamenti, më 13 shtator 2012.

48. Afati për të liruar vullnetarisht pronat e ish-pronarëve u vendos data 1 nëntor 2012. Në rastin e një pamundësie për të liruar një pronë vullnetarisht brenda afatit të parashikuar kohor, AKS-ja me anë të një njoftimi me shkrim të ish-pronarit, do të lëshonte një urdhër dëbimi, i cili do të konsiderohej një vendim i ekzekutueshëm sipas kuptimit të Kodit të Procedurës Civile. Më pas, AKS-ja do t'i kërkonte Gjykatës së Rrethit të lëshonte një urdhër ekzekutimi të përmbarimit për lirimin e apartamentit. Neni 3 pengon ndalimin e ekzekutimit të urdhrit të përmbarimit.

49. Detajet e aktit normativ, duke përfshirë procedurat e pasuksesshme për shqyrtim kushtetues, paraqitur përpara Gjykatës Kushtetuese kundër tij, përshkruhen në vendimin e Gjykatës në çështjen *Bakiu dhe të Tjerët kundër Shqipërisë* (vendim) nr. 43928/13 dhe 16 kërkesa të tjera, 10 prill 2018.

C. Praktikë tjetër gjyqësore e brendshme relevante

50. Në vendimet nr. 36/2002 dhe nr. 531/2002, Gjykata e Lartë pushoi paditë civile të pronarëve në lidhje me pagesën e qirave të tregut të lirë (të liberalizuara) nga qiramarrësit, duke zënë banesa, të cilat u ishin kthyer pronarëve, në cilësinë e tyre si ish-pronarë dhe i ridërgoi çështjet për shqyrtim përpara Gjykatës së Apelit. Gjykata e Lartë arsyetonte se neni 11 i ligjit për familjet e pastreha ishte shfuqizuar nga vendimi i Gjykatës Kushtetuese nr. 5/1997. Në vijim, ajo pohoi se neni 10, ndryshuar në vitin 2000, parashikonte se qiramarrësit duhej të paguanin një qira në bazë të normave në të cilat kishin paguar në kohën e hyrjes në fuqi të ligjit për pronën 1993 (shih edhe paragrafin 31 më sipër).

51. Në vendimin nr. 44, të datës 24 shkurt 2009, Gjykata e Lartë, në mbështetje të vendimeve të Gjykatës Kushtetuese nr. 26/2005 dhe nr. 11/2007, rrëzoi pretendimin e pronarit për lirimin e pronës së zënë nga qiramarrësit, për aq sa problemi i qiramarrësve për strehim nuk ishte zgjidhur nga autoritetet. Për pasojë, Gjykata e Lartë e kundërshtoi pretendimin për pagesë të një qiraje të tregut të lirë nga qiramarrësit.

LIGJI

I. SHKELJE E PRETENDUAR E NENIT 1 TË PROTOKOLLIT NR. 1 TË KONVENTËS

52. Kërkuesi u ankua se ishte shkelur neni 1, i protokollit nr. 1 të Konventës, në lidhje me pamundësinë e tij të rifitonte pronësinë e shtëpisë së tij dhe të merrte të ardhura prej saj.

Neni 1 i protokollit nr. 1 parashikon si më poshtë:

"Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e 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. Parashtrimet e palëve

53. Qeveria parashtroi se kërkuesi nuk kishte shfrytëzuar mjetet e brendshme, më konkretisht një ankesë në Gjykatën Kushtetuese, sipas nenit 131 të Kushtetutës së Shqipërisë për një shkelje të pretenduar të të drejtave të tij. Gjithashtu, Qeveria parashtroi se ankuesi nuk kishte paraqitur një padi administrative ose nuk kishte dorëzuar një padi civile ndaj aktit administrativ, i cili i kishte dhënë statusin e të pastrehuarit qiramarrësve që jetonin në pronën e tij.

54. Kërkuesi, në mbështetje të vendimeve të Gjykatës Kushtetuese nr. 5/1997, 26/2005 dhe 11/2007, parashtroi se një ankesë kushtetuese do të kishte qenë joefikase, përderisa ajo gjykatë nuk kishte mbrojtur të drejtat e ish-pronarëve.

2. Vlerësimi i Gjykatës

55. Gjykata kujton se të vetmet mjete të cilat kërkohen të shterohen nga neni 35 § 1 i Konventës janë ato që lidhen me shkeljen e pretenduar dhe mund të kompensojnë shkeljen e pretenduar. Ekzistenca e këtyre mjeteve duhet të jetë mjaftueshëm e sigurt jo vetëm në teori, por edhe në praktikë, mosrealizimi i të cilave do të pengojë aksesueshmërinë e nevojshme dhe efikasitetin: i takon Shtetit përgjegjës të përcaktojë nëse këto kushte janë përmbushur (shih, së fundmi, *Magyar Kétfarkú Kutya Párt kundër Hungarisë* [DHM] nr. 201/17, § 52, 20 janar 2020).

56. Gjykata vëren se sipas nenit 131 (f) të Kushtetutës në periudhën në fjalë, Gjykata Kushtetuese ishte kompetente për shqyrtimin e shkeljeve të pretenduara të së drejtës për një seancë të drejtë dëgjimore, garantuar nga neni 6 i Konventës, për të drejtat kushtetuese të kërkuesit. Ky mjet ishte i jashtëzakonshëm, duke qenë se Gjykata Kushtetuese do të duhej të shqyrtonte procedimet në tërësi, që nga procedimet përpara gjykatës së shkallës së parë, te procedimet përpara Gjykatës së Lartë, për aq sa ato lidheshin me një shkelje të pretenduar të së drejtës për një seancë të drejtë dëgjimore, të drejtë të mbrojtur nga neni 6 i Konventës (shih *Jakupi kundër Shqipërisë* (vendim) nr. 11186/03, 1 dhjetor 2009, dhe *Balliu kundër Shqipërisë* (vendim) nr. 74727/01, 30 shtator 2004).

57. Duke u kthyer te çështja konkrete, Gjykata vëren se kërkuesi nuk pohoi në asnjë pikë të procedimeve përpara kësaj Gjykatë se i ishin shkelur të drejtat sipas nenit 6 të Konventës. Në fakt, e vetmja ankesë e tij, në bazë të së cilës u njoftua Qeveria e paditur për çështjen, kishte të bënte me një shkelje të gëzimit të qetë të pronës së tij, garantuar nga neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës. Në këto rrethana, Gjykatë vlerëson se për qëllime të nenit 35 § 1 të Konventës, apelimi kushtetues në periudhën konkrete nuk do të ishte një mjet, i cili do të mund të kishte qenë efikas në praktikë për ankesën aktuale. Për këtë arsye, kërkuesit nuk iu kërkua që ta shfrytëzonte atë mjet dhe për pasojë Gjykata vendos të rrëzojë këtë kundërshtim.

58. Gjithashtu, Gjykata vëren se ankuesi ndërmori procedime ligjore përpara gjykatave vendëse, në mënyrë që qiramarrësit të lironin pronën e tij. Në vendimin e saj përfundimtar, Gjykata vlerëson, se ndryshe nga kundërshtimi i Qeverisë, do të kishte qenë e pavlerë që kërkuesi në ndërmerrte procedime të veçanta për të kundërshtuar statusin e të pastrehut të qiramarrësve. Për këtë arsye, Gjykata e rrëzon këtë kundërshtim.

59. Gjykata konstaton se kërkesa nuk është qartazi e pabazuar në fakte, sipas kuptimit të nenit 35 § 3 (a) të Konventës. Duke mos qenë e papranueshme në secilin argument tjetër, atëherë ajo duhet të deklarohet e pranueshme.

B. Themeli

1. Parashtrimet e palëve

a) Kërkuesi

60. Kërkuesi parashtroi se ai ishte privuar nga zotërimi i pronës së tij dhe nga përdorimi i të ardhurave në treg. Shteti nuk i kishte garantuar mirëmbajtjen e pronës, gjë e cila do të kërkonte kosto shtesë, për ta kthyer atë në gjendje të mirë. Kërkuesi argumentoi se paragrafi i parë i nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës aplikohej në çështjen në fjalë.

61. Kërkuesi parashtroi se asnjë autoritet ose gjykatë e brendshme nuk e kishte përshkruar ndonjëherë ndërhyrjen e bërë në interesin publik. Një interes i tillë nuk kishte ekzistuar as kur numri i qiramarrësve ishte shumë më i vogël sesa numri i ish-pronarëve. Për shembull, në Tiranë gjendeshin më pak se 960 familje që jetonin në banesat e ish-pronarëve. Në vijim, ai parashtroi se ndërhyrja kishte vijuar për 19 vjet (nga viti 1990 deri në vitin 2009) dhe në këtë mënyrë situata nuk mund të konsiderohej më tej e jashtëzakonshme.

62. Për sa i përket testit të proporcionalitetit, kërkuesi parashtroi se ish-pronarët nuk kishin gëzuar ende plotësisht të drejtat e tyre për pronën, gjatë gjithë asaj kohe. Nuk ishte vendosur asnjë balancë midis interesave konkurrues; Shteti kishte favorizuar qiramarrësit në dëm të të drejtave të

ish-pronarëve. Megjithatë, në situatën e tij, dëbimi i qiramarrësve nuk do të kishte rezultuar në ndonjë pasojë të rëndë ose prishje të rendit publik, duke qenë se B.S. dhe M.S. jetonin jashtë vendit, dhe J.D. jetonte vetëm.

63. Kërkuesi parashtroi se ish-pronarëve u ishte paguar një qira e ulët mujore, e barasvlershme me qiranë që kishte ekzistuar përpara vitit 1990, më konkretisht dy euro në muaj, ndërsa qiraja mujore e tregut të lirë faktikisht ishte shumë më e lartë. Së bashku me motrat dhe vëllezërit e tij, ai do të kishte fituar 2,160 euro në muaj duke e dhënë shtëpinë me qira.

64. Autoritetet nuk kishin marrë masa për të garantuar strehimin e qiramarrësve në përputhje me ligjin për familjet e pastreha dhe legjislacionin dytësor, i cili i klasifikonte ata si kategori prioritare (shih paragrafin 33 më sipër). Në të kundërt, gjatë viteve, autoritetet i kishin garantuar strehim kategorive të tjera të familjeve të pastreha. Me hyrjen në fuqi të ligjit për programet sociale, qiramarrësit që jetonin në banesat e ish-pronarëve nuk pozicionoheshin më në një kategori prioritare, ndërsa kategoria e familjeve që kualifikoheshin në programet për strehim social ishte rritur. Gjithashtu, ai parashtroi se Gjykata Kushtetuese, me anë të vendimeve të saj nr. 26/05 dhe 11/07, kishte rrëzuar parashikimet e Ligjit për Pronën, i cili parashikonte një zgjidhje për problemin. Që prej asaj kohe, dhe deri në datën kur kërkuesi parashtroi vërejtjet e tij, më 4 shtator 2009, autoritetet nuk kishin ofruar ndonjë mjet tjetër. Gjithashtu, ai parashtroi se ish-pronarët kishin pasur një barrë të shpërpjesëtuar për një periudhë të gjatë, pa shpresë për zgjidhje. Nuk ekzistonte asnjë akt ligjor apo garanci procedurale që zgjidhte problemin me të cilin përballeshin ata.

b) Qeveria

65. Qeveria parashtroi se për këtë çështje do të parashtrohej paragrafi i dytë i nenit 1 i protokollit nr. 1 i Konventës. Ata pranonin se kishte pasur një ndërhyrje me të drejtën e kërkuesit për pronë. Megjithatë, ndërhyrja ishte parashikuar nga ligji dhe kishte ndjekur edhe një qëllim legjitim, më konkretisht, mbrojtjen e të drejtave të qiramarrësve për strehim. Në vijim, Qeveria parashtroi se ndërhyrja kishte filluar nën regjimin komunist dhe kishte lidhje me procesin e tranzicionit në vend.

66. Për sa i përket testit të proporcionalitetit, Qeveria parashtroi se ndërhyrja ishte bërë në kontekstin e politikave që synonin drejtësi sociale për individët dhe familjet, të cilët kishin nevojë për mbrojtjen e së drejtës së tyre për jetë familjare dhe së drejtës së tyre për një shtëpi. Situata mund të klasifikohej si e jashtëzakonshme. Më konkretisht, procedimet për dëbimin e qiramarrësve do të shoqëroheshin me pasoja të rënda për rendin publik, duke ndikuar në këtë mënyrë qindra familje. Ekzekutimi i menjëhershëm i vendimeve administrative që njihnin të drejtat ndaj tokës së ish-pronarëve do të kishte prekur nivelet minimale të jetesës së gëzuar nga qiramarrësit, ndërsa ish-pronarët nga ana tjetër, përfitonin disa të ardhura nga pagesa e qirasë. Shteti kishte autoritetin të ndërhynte në problemin e strehimit, i cili nuk mund t'i lihej plotësisht logjikës së tregut. Në vlerësimin e interesave konkurrues midis të drejtave të ish-pronarëve dhe nevojave për strehim të qiramarrësve, Palëve Shtetërore u lihej një margjinë vlerësimi për përzgjedhjen e mjeteve të nevojshme për të arritur atë qëllim. Në vijim ato parashtronin se Gjykata Kushtetuese në vendimet e saj kishte vendosur në favor të qiramarrësve, duke pasur në konsideratë parimin e sigurisë ligjore.

67. Në vijim, Qeveria parashtronte se Shteti shqiptar ishte përpjekur disa herë të gjente një zgjidhje për problemin, por kompleksiteti i situatës dhe fakti se disa masa ishin rrëzuar nga Gjykata Kushtetuese nënkuptonte se ata nuk e kishin gjetur një të tillë. Megjithatë, autoritetet e brendshme kishin marrë dhe ende po merrnin masa procedurale dhe institucionale për të zgjidhur problemet e strehimit të qiramarrësve. Për shembull, autoritetet lokale ishin përgjegjëse për ndërtimin e strehimit për t'iu siguruar atyre streha. Procesi i ndërtimit kërkonte një kohë të caktuar për shkak të numrit të madh të familjeve të përfshira, konkretisht 5,000. Megjithatë, ato po merrnin masat për të zgjidhur problemin sa më shpejt të ishte e mundur.

68. Duke u kthyer në çështjen në fjalë, Qeveria parashtroi se kërkuesi nuk kishte nevojë për strehim. Prona e tij i ishte dhënë me qira personave, të cilët kishin statusin e të pastrehut. Ata kishin paguar qiranë, e cila ishte kontrolluar nga Shteti dhe e cila nuk ishte hequr ende. Për këtë arsye, nuk mund të thuhej se ndërhyrja përbënte një barrë serioze për kërkuesin dhe ish-pronarët e tjerë, sepse ishte e një natyre të përkohshme.

2. Vlerësimi i Gjykatës

69. Gjykata vëren se, e drejta e babait të kërkuesit për kthimin e pronës së tij u njoh më 27 shtator 1995, megjithatë periudha e shqyrtimit nga Gjykata filloi më 2 tetor 1996 – datë në të cilën Konventa hyri në fuqi për Shqipërinë – dhe përfundoi kur kërkuesi rifitoi zotërimin e pronës në vitin 2010 (shih paragrafin 20 më sipër).

a) Nëse kishte një ndërhyrje në gëzimin e qetë të kërkuesit të "zotërimeve" të tij

70. Gjykata e konsideron se është e nevojshme të përcaktohet ndërhyrja e pretenduar në çështjen konkrete, ekzistenca e së cilës nuk është kundërshtuar nga palët. Në lidhje me këtë, neni 1 i protokollit nr. 1 përmban tre rregulla të qartë: rregulla e parë i parashtruar në fjalinë e parë të paragrafit të parë është i një natyre të përgjithshme dhe parashtron parimin e gëzimit të qetë të pronës; rregullia ie dytë e cila gjendet në fjalinë e dytë të paragrafit të parë mbulon privimin e zotërimeve dhe e bën atë objekt të një sërë kushtesh; rregulla e tretë ei parashtruar në paragrafin e dytë njeh të drejtën e Shteteve Kontraktuese *inter alia* të kontrollojnë përdorimin e pronës, në lidhje me interesin e përgjithshëm. Të tria rregullat kanë të bëjnë me shkallë të caktuara të ndërhyrjes me të drejtën për gëzim të paqtë të pronës dhe për këtë arsye duhet të interpretohen në dritën e parimit të përgjithshëm të përcaktuar në rregullën e parë (shih, midis autoriteteve të tjerë, *G.I.E.M. S.R.L. dhe të Tjerët kundër Italisë* [DHM] nr. 1828/06 dhe 2 të tjerë, § 289, 28 qershor 2018).

71. Duke u rikthyer në çështjen konkrete, argumenti kryesor i kërkuesit është se ai nuk kishte mundësi të merrte zotërimin e pronës së tij, për faktin se ajo ishte e zënë nga qiramarrësit. Në procedimet e brendshme në lidhje me dëbimin e qiramarrësve, gjykatat e brendshme konstatuan se situata kishte qenë rezultat i veprimit të legjislacionit të brendshëm. Gjykata nuk konstaton asnjë arsye për të justifikuar nxjerrjen e një konkluzioni tjetër. Ajo vëren se zbatimi kumulativ i statuteve të brendshëm, më konkretisht ligji për privatizimin, kontributi në ligjin për familjet e pastreha dhe ligji për pronën, parashikonin të drejtën e qiramarrësit për të vijuar të mbante të zëna banesat private të cilat u ishin kthyer ish-pronarëve, si kërkuesit në çështjen konkrete.

72. Në vijim, Gjykata konstaton se ndërhyrja nuk përbënte as shpronësimin formal dhe as atë *de facto*. Pronësia e kërkuesit ndaj pronës ishte regjistruar në regjistrin e pronës (shih paragrafin 13 më sipër) dhe ai nuk e humbi kurrë atë pronësi apo të drejtën e tij për ta shitur pronën e tij. As autoritetet nuk ushtruan masa që rezultonin në transferimin e kësaj pronësie. Ndërhyrja, në këtë mënyrë, synonte bërjen objekt të pronës së tij ndaj një qiramarrje të vazhduar dhe jo ta merrnin atë prej tij në mënyrë të përhershme. Sipas rastit, Gjykata mendon se ndërhyrja në fjalë përbënte një masë e cila parashikonte kontrollin e përdorimit të pronës, sipas kuptimit të paragrafit të dytë të nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës.

b) Nëse ndërhyrja ishte e justifikuar

i. Nëse ndërhyrja "parashikohej në ligj"

73. Kërkesa e parë dhe më e rëndësishme e nenit 1 të protokollit nr. 1 është se çdo ndërhyrje për gëzimin e paqtë të zotërimeve duhet të jetë e ligjshme. Veçanërisht, paragrafi i dytë i nenit 1 parashikon se Shtetet kanë të drejtën të kontrollojnë përdorimin e pronës, ndërsa subjektet të drejtën e tyre me kushtin që ky kontroll të ushtrohet duke venë në zbatim "ligjet". Për më tepër, parimi i ligjshmërisë presupozon se parashikimet e zbatueshme të ligjit të brendshëm janë mjaftueshëm të aksesueshme, precize dhe të parashikueshme në zbatimin e tyre (shih, për shembull, *Ghigo kundër Maltës* nr. 31122/05, § 51, 26 shtator 2006). Me qëllim shqyrtimin e ligjshmërisë, Gjykata përsërit se

kryesisht u takon autoriteteve të brendshme, veçanërisht gjykatave, që të interpretojnë dhe të zbatojnë ligjin e brendshëm dhe të vendosin për çështjet e kushtetutshmërisë (shih, për shembull, *R&L, s.r.o. dhe të Tjerët kundër Republikës së Çekisë* nr. 37926/05 dhe 4 të tjerë, § 115, 3 korrik 2014).

74. Fakti se ndërhyrja ishte e ligjshme ishte një çështje e padiskutuar nga palët. Siç shprehet në paragrafin 71 më sipër, Gjykata konsideron se baza ligjore për ndërhyrjen shtrihet në statutet e brendshme, të cilët ishin në fuqi në periudhën konkrete. Nuk ka asnjë tregues se parashikimet përkatëse të atyre statuteve, të interpretuar sipas gjykatave ë brendshme, nuk përmbushnin kërkesat për aksesueshmëri të mjaftueshme, precizion dhe parashikueshmëri, pavarësisht ndryshimeve të vazhdueshme të legjislacionit. Për këtë arsye, ndërhyrja parashikohej nga ligji, sipas parashikimit të nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës.

ii. Nëse ndërhyrja ndoqi një qëllim legjitim

75. Çdo ndërhyrje me qëllim kontrollin e përdorimit të pronës mund të justifikohet vetëm nëse vërtetohet të jetë *inter alia*, "në përputhje me interesin e përgjithshëm". Për shkak të dijenisë së tyre të përgjithshme të shoqërisë së tyre dhe të nevojave të saj, autoritetet e brendshme në parim janë më mirë të pozicionuara se sa gjyqtari ndërkombëtar në vlerësimin se çfarë është në interesin "e përgjithshëm" të "publikut". Nocioni interesi "i përgjithshëm" i "publikut" domosdoshmërisht është i gjerë. Veçanërisht, sfera të tilla si strehimi i popullsisë, të cilat shoqëritë moderne e konsiderojnë si nevojën kryesore sociale dhe i cili luan një rol qendror në mirëqenien dhe politikat ekonomike të Shteteve Kontraktuese, shpesh mund të kërkojë një lloj rregullimi nga Shteti. Në atë sferë, vendimet nëse dhe nëse po, ku, duhet t'i lihen plotësisht lojës së forcave të tregut të lirë ose duhet të jetë subjekt i kontrollit të Shtetit, ashtu si edhe zgjedhja e masave për të siguruar nevojat për strehim të komunitetit dhe të kohës për zbatimin e tyre, në mënyrë të domosdoshme përfshin shqyrtimin e çështjeve komplekse sociale, ekonomike dhe politike. Duke e konsideruar si të natyrshme që margjina e vlerësimit të disponueshëm për legjislaturën në zbatimin e politikave sociale dhe ekonomike duhet të jetë e gjerë, në shumë raste, Gjykata ka deklaruar se do të respektojë vendimin e legjislaturës për atë se çfarë është në interesin "e përgjithshëm" të "publikut", vetëm në rast se ai vendim nuk është qartazi i pa themel të arsyeshëm (shih midis autoriteteve të tjerë *Hutten-Czapska kundër Polonisë* [DHM] nr. 35014/97, §§ 165–66, GJEDNJ, 2006-VIII, dhe *Amato Gauci kundër Maltës* nr. 47045/06, § 54, 15 shtator 2009).

76. Gjykata pranon se legjislacioni i brendshëm, sipas interpretimit nga vendimet e Gjykatës Kushtetuese nr. 5/1997 dhe 26/2005 (shih paragrafët 35 dhe 44 më sipër) synonte të parashikonte strehim për pjesën vulnerabël të shoqërisë, si për shembull, pensionistët, në një vend ku mundësia për të siguruar banesa nuk mund të përmbushte kërkesën. Gjithashtu, ai synonte ofrimin e akomodimit për çmime të arsyeshme dhe të përballueshme për ata anëtarë të popullatës me më pak të ardhura, të cilët nuk kishin mjetet financiare të paguanin akomodim alternativ. Gjykata është e përgatitur të pranojë se në rrethanat sociale dhe ekonomike të Shqipërisë, në periudhën konkrete, kontrolli i përdorimit të pronës së ankuesit kishte një qëllim legjitim për interesin e përgjithshëm, sipas parashikimit të paragrafit të dytë të nenit 1 të protokollit nr. 1.

iii. Nëse ndërhyrja ishte e proporcionale

77. Çdo ndërhyrje në pronë duhet të kënaqë edhe kërkesën e proporcionalitetit. Ashtu si Gjykata ka deklaruar në mënyrë të përsëritur, duhet të gjendet një balancë e drejtë midis kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesave të mbrojtjes së të drejtave themelore të individit, përpjekja për ta gjetur këtë balancë të drejtë e cila është e qenësishme në të gjithë Konventën. Balanca e nevojshme nuk vendoset në rastin kur personi konkret mban një barrë individuale (shih, midis autoriteteve të tjerë *Brumărescu kundër Rumanisë* [DHM] nr. 28342/95, § 78, GJEDNJ, 1999-V). Shqetësimi për ta arritur këtë balancë reflektohet në strukturën e nenit 1 të protokollit nr. 1 si i tërë. Në çdo rast, me përfshirjen e një shkeljeje të pretenduar të atij neni, Gjykata për këtë arsye duhet të

sigurojë, se nëse, për shkak të ndërhyrjes së Shtetit, personit në fjalë iu desh të përballonte një barrë të shpërpjestimuar dhe të madhe (shih *Bittó dhe të Tjerët kundër Slovakisë* nr. 30255/09, § 97, 28 janar 2014).

78. Në vlerësimin e respektimit të nenit 1 të protokollit nr. 1, Gjykata duhet të bëjë një kontroll të përgjithshëm të një sërë interesash në konsideratë, duke mbajtur në mendje se Konventa synon të ruajë të drejtat, të cilat janë "praktike dhe efikase". Duhet të shikojë çfarë fshihet pas anës sipërfaqësore dhe të hetojë realitetet e situatës për të cilën është bërë ankesë. Në rastet që kanë të bëjnë me veprimin e legjislacionit të gjerë për strehimin, ai vlerësim mund të përfshijë jo vetëm kushtet e dhënies me qira marrë nga pronarët individualë dhe nivelin e ndërhyrjes së Shtetit në lirinë e kontratës dhe marrëdhënieve kontraktuale në tregun e qiradhënies, por edhe praninë e masave mbrojtëse të tjera, të cilat sigurojnë se funksionimi i sistemit dhe ndikimi i tij mbi të drejtat e një pronari nuk janë as arbitrare as të paparashikueshme. Pasiguria – qoftë legjislative, administrative ose e lindur prej praktikave të zbatueshme nga autoritetet – është një faktor për t'u marrë në konsideratë në vlerësimin e reagimit të Shtetit. Në të vërtetë, në rastin kur një çështje e interesit të përgjithshëm është në rrezik, është detyra e autoriteteve publike të veprojnë në kohën e duhur dhe në mënyrën e duhur dhe konsistente (shih *Immobiliare Saffi kundër Italisë* [DHM] nr. 22774/93, § 54, GJEDNJ 1999-V).

79. Gjykata është e mendimit se shtytja kryesore e ankesës së kërkuesit përpara Gjykatës ka të bëjë me pamundësinë e tij për të rifituar zotërimin e pronës së tij, e cila ishte e zënën nga qiramarrësit sipas marrëveshjeve të qiramarrjes. Në lidhje me këtë, Gjykata vëren se kuadri përkatës ligjor synonte të ofronte mbrojtjen e strehimit për një kategori të kufizuar qiramarrësish, të cilët do të ndikoheshin nga kthimi i pronave tek ish-pronarët në një kontekst transitor; si i tillë, ajo nuk mori në konsideratë një sistem të përgjithshëm kontrolli qiraje në përfitim të familjeve me të ardhura të pakta (krahaso *Riedel dhe të Tjerët kundër Sllovakisë* nr. 44218/07 dhe 3 të tjerë; §§ 7 dhe 28 33, 10 janar 2017; *Hutten-Czapska*, cituar më sipër, §§ 154–225; dhe *Mellacher dhe të Tjerët kundër Austrisë*, 19 dhjetor 1989, §§ 42–47, seritë A, nr. 169). Gjithashtu, dhe më e rëndësishmja, skema, që prej fillimit, synohej të ishte për një afat të kufizuar kohe me Shtetin, i cili qartazi ushtronte përgjegjësinë për të siguruar zgjidhje alternativë për strehim për qiramarrësit e prekur gjatë kësaj periudhe tranzitore (shih paragrafët 23, 24 dhe 42 më sipër). Në vijim, Gjykata vëren se si një rregull e përgjithshme, një marrëveshje qiramarrjeje normalisht do të lidhej në mënyrë vullnetare midis palëve me qiranë, e cila reflekton nivelin e tregut në kohën kur ishte lidhur marrëveshja. Megjithatë, në rastin konkret, siç edhe parashikohet në paragrafin 33 më sipër, marrëveshjet e qiramarrjes u krijuan *ex lege* nga transferimi i marrëveshjeve të mëparshme ekzistuese të lidhura midis qiramarrësit dhe Shtetit. Kërkuesi nuk kishte ndikim në zgjedhjen e qiramarrësve ose në elementet thelbësore të marrëveshjeve të qiramarrjes. Por as nuk mund të argumentohet se kërkuesi, në mënyrë implicite, kishte hequr dorë nga e drejta e tij për të zgjedhur qiramarrësit, duke qenë se ai nuk e pati kurrë mundësinë për ta ushtruar atë të drejtë (shih *R & L, s.r.r., dhe të Tjerët, kundër Republikës Çeke* cituar më sipër, § 106).

80. Për më tepër, duke iu referuar marrëveshjes së qirasë së lidhur midis njërit prej qiramarrësve dhe Shtetit, një kopje të së cilës e dha kërkuesi, Gjykata vëren se marrëveshja nuk ishte e kufizuar në kohë. Megjithëkëtë, kërkuesi ndërmori procedimet për dëbim ndaj qiramarrësve. Gjykata vlerëson se detyra e gjykatave të brendshme ishte e vështirë në një çështje sensitive në nivel social. Ajo vëren se Gjykata e Apelit dhe Gjykata e Lartë nuk u lejuan që të vendosnin një balancë të drejtë midis interesave në rrezik, për shkak të kufizimeve të ushtruara nga legjislacioni i brendshëm.

81. Për më tepër, Gjykata nuk është e bindur se interesat e dy qiramarrësve, konkretisht B.S. dhe M.S., të cilët kishin jetuar jashtë vendit që përpara fillimit të procedimeve gjyqësore, duhet të kishin mbizotëruar, në mbështetje të nenit 1 të protokollit nr. 1, mbi interesat e kërkuesit ndaj pronës. Më i

rëndësishëm është fakti se kërkuesi nuk kishte mundësi të përftonte qira të arsyeshme, duke qenë se niveli i qirasë ishte i ngrirë në nivelin që kishte qenë në vitin 1993 (shih paragrafët 35, 31 dhe 50 në atë rend) dhe gjatë gjithë pjesës tjetër të periudhës nën vëmendjen e Gjykatës (shih paragrafin 69 më sipër). Për më tepër, legjislacioni nuk parashikonte ndonjë përshtatje të qirasë për të marrë në konsideratë ndryshimet në inflacion.

82. Pas rezultatit të pasuksesshëm të procedimeve për dëbim, kërkuesi nuk kishte ndonjë mjet tjetër për të zgjidhur marrëveshjet. Kjo e bënte të pamundur që ai rifitonte zotërimin e pronës së tij, duke e lënë në dorë të qiramarrësve të zgjidhnin marrëveshjet e qiramarrjes. Një rrugë e tillë ishte një mundësi disi e largët në rrethanat e rastit konkret, pikërisht për shkak të pagesës së një qiraje fikse, ekzistencës së një marrëveshjeje qiramarrjeje me kohëzgjatje të papërcaktuar dhe mungesës së akomodimit të përballueshëm dhe të përshtatshëm. Fakti se e drejta e pronarit për të zgjidhur marrëveshjen e qiramarrjes ishte seriozisht e kufizuar përsëritet në vijimësi në praktikën gjyqësore të Gjykatës së Lartë (shih paragrafin 51 më sipër).

83. Kjo situatë e la kërkuesin në mënyrë të pashmangshme në një gjendje pasigurie "të vazhdueshme" për faktin nëse do të mund të ishte në gjendje ndonjëherë të rifitonte pronën e tij, pikërisht për shkakun se dispozitat statutore të prezantuara në vitin 2004 dhe 2006 u shfuqizuan më pas në vitin 2005 dhe 2007 si të padrejta për qiramarrësit. Për më tepër, nuk u mor asnjë masa për të plotësuar vakumin pas vendimit të Gjykatës Kushtetuese 11/2007 pavarësisht drejtimit të marrë për këtë aspekt në atë vendim (shih paragrafin 46 më sipër). Qeveria e miratoi aktin normativ 2012 për lirimin e pronave të ish-pronarëve, të cilat vijonin të ishin të zëna nga qiramarrësit (shih paragrafin 47 më sipër). Gjithashtu, nuk është provuar se autoritetet kombëtare morën masa konkrete për të ofruar strehim alternativ për qiramarrësit, të cilët kishin zënë shtëpinë e kërkuesit, gjatë gjithë periudhës në shqyrtim nga Gjykata (shih paragrafin 69 më sipër). Kuadri kombëtar ligjor, sipas interpretimit nga gjykatat vendase dhe i zbatuar nga agjencitë respektive zbatuese, efektivisht e vendosi të gjithë barrën e një situate komplekse në rend social mbi kërkuesin.

84. Së fundmi, kërkuesi nuk mund të qortohet për këtë situatë, duke qenë se ishte përtej kontrollit të tij, për arsyet e dhëna në paragrafët e mësipërm. Gjykata vëren se ai ishte i detyruar të priste për një kohë jashtëzakonisht të gjatë – më shumë se 13 vjet – përpara se të ishte në gjendje të rimerrte zotërimin e pronës së tij, gjë e cila përfundimisht nuk ishte për shkak të ndërhyrjes së autoriteteve.

85. Në mbështetje të këtyre konsideratave dhe, më specifikisht, duke marrë në konsideratë marrëveshjet e qiramarrjes të ushtruara nga ligji, mungesën e mekanizmave të përshtatshëm që ruajnë të drejtën e kërkuesit për të zgjidhur marrëveshjet e qiramarrjes, duke përfshirë mungesën e harkut kohor specifik të parashikuar nga ligji për këtë qëllim, vlerën e vogël të qirasë së përcaktuar nga ligji, e cila nuk lejonte ketë indeksim në inflacion (listën e çmimeve), periudhën e gjatë të pasigurisë në të cilën u gjend kërkuesi, Gjykata konstaton se kërkuesi është detyruar të përballojë një barrë të shpërpjestimuar dhe të madhe. Në vijim, Shteti nuk vendosi balancën e nevojshme të drejtë midis interesave të përgjithshëm të komunitetit dhe mbrojtjes të së drejtës së kërkuesit ndaj pronës.

86. Është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës.

II. ZBATIM I NENIT 41 TË KONVENTËS

87. Neni 41 i Konventës parashikon:

"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

88. Kërkuesi paraqiti një raport vlerësimi, sipas së cilit ndërtesa me tri kate u vlerësua në vlerën rreth 351,300 euro dhe humbjen e përfitimit prej dhënies me qira të godinës për pesëmbëdhjetë vite (nga viti 1994, kur prona u rikthye nga autoritetet, deri në 2009, kur kërkuesi parashtroi kërkesën e tij

për shpërblim të drejtë) u përllogarit në vlerën 338,800 euro. Raporti i vlerësimit deklaronte se qiraja për metër katror në zonën përkatëse ishte 5–10 euro dhe se ai po kërkonte vlerën më të ulët, më konkretisht 5 euro për m^2. Përllogaritja u bë në bazë të një qiraje fikse (5 euro) gjatë gjithë periudhës. Kërkuesi, gjithashtu, pretendonte se kishte shpenzimet për riparimet dhe dëmtimet, e shkaktuara gjatë viteve, pa e saktësuar shumën.

89. Qeveria i kërkoi Gjykatës që të vendoste se çdo konstatim shkelje do të përbënte në vetvete dëmshpërblim të mjaftueshëm për dëmin e vuajtur nga kërkuesi. Në një alternativë tjetër, Qeveria parashtroi se pretendimi i kërkuesit ishte i paarsyeshëm dhe i pabazuar. Raporti i ekspertit nuk ishte i detajuar dhe godina kishte dy kate faktikisht.

90. Gjykata vëren se, në lidhje me shkeljen e konstatuar në çështjen konkrete, kërkuesit i jepet e drejta për dëmshpërblim. Megjithatë, Gjykata është e mendimit, se duke pasur parasysh interesin e përgjithshëm, për shkak të ndërhyrjes në të drejtat e kërkuesit ndaj pronës (shih paragrafin 76 më sipër), dëmshpërblimi për dëmin monetar të vuajtur nga kërkuesi duhet të kufizohet në kompensimin e duhur (shih *Statileo kundër Kroacisë* nr. 12027/10, § 156, 10 korrik 2014, dhe *Bittó dhe të Tjerët kundër Sllovakisë* (dëmshpërblim i drejtë) nr. 30255/09, § 22, 7 korrik 2015).

91. Gjatë vlerësimit të dëmit monetar të mbuluar nga kërkuesi, Gjykata nuk mund të pranojë shumat që ka paraqitur ai. Gjykata përsërit se kërkuesi nuk u zhvesh kurrë nga të drejtat e tij ndaj pronës (shih paragrafin 72 më sipër). Përpjekja e tij për të vlerësuar humbjen e përfitimit nga qiraja, në vlerën 2,160 euro në muaj (shih paragrafin 63 më sipër) është spekulative. Së fundmi, në mungesë të ndonjë parashtrimi specifik dhe dokumenti mbështetës, pretendimi i kërkuesit për shpenzime për sa u përket riparimeve dhe dëmtimeve nuk mund të pranohet. Nuk i takon Gjykatës t'i vendosë vlerën këtij pretendimi.

92. Gjykata e vlerëson të nevojshme që të kompensojë kërkuesin për dëmin monetar për pjesën e tij të pronës, duke risjellë në vëmendje se ai është një nga bashkëpronarët. Gjykata e konsideron të arsyeshme që t'i japë kërkuesit 30,000 euro për dëmin monetar.

93. Gjykata, duke vërejtur se kërkuesi nuk parashtroi ndonjë pretendim për dëmin jomonetar, gjykon se nuk ka rrethana përjashtuese, që do të kërkonin dhënien në një shpërblimi në atë aspekt (shih *Nagmetov kundër Rusisë* [DHM] nr. 35589/08, §§ 74-92, 30 mars 2017).

B. Kostot dhe shpenzimet

94. Kërkuesi kërkoi edhe 2,000 euro për kostot dhe shpenzimet e bëra përpara gjykatave të brendshme dhe 2,000 euro për ato shpenzime të bëra përpara Gjykatës.

95. Qeveria kundërshtoi pretendimin e kërkuesit.

96. Sipas praktikës gjyqësore të Gjykatës, një kërkues ka të drejtën për t'u rimbursuar për kostot dhe shpenzimet vetëm për sa është treguar se këto faktikisht dhe domosdoshmërisht janë bërë dhe janë të arsyeshme sipas shumës (shih për shembull *Gjyli kundër Shqipërisë* nr. 32907/07, § 72, 20 shtator 2009). Në këtë pikë, rregulla 60 §§ 2 dhe 3 të Rregullores së Gjykatës parashikon se kërkuesit mund të bashkëngjisin me pretendimet e tyre për dëmshpërblim të drejtë "çdo dokument relevant mbështetës", dhe kur kjo nuk ndodh Gjykata "mund të kundërshtojë pretendimet plotësisht ose pjesërisht".

97. Gjykata vëren se kërkuesi nuk parashtroi ndonjë dokument mbështetës për pretendimet e tij për kostot dhe shpenzimet. Në këtë rast, Gjykata kundërshton pretendimin e tij.

C. Interes i papaguar

98. Gjykata vlerëson me vend që norma e interesit të papaguar duhet të mbështetet në normën margjinale të huas së Bankës Qendrore Evropiane, shumë së cilës i shtohen 3 për qind pikë.

PËR KËTO ARSYE, GJYKATA NË MËNYRË UNANIME:

1. E deklaron kërkesën të pranueshme.

2. Vendos se është shkelur neni 1, i protokollit nr. 1, të Konventës.

3. Vendos:

i. Se Shteti i paditur duhet t'i paguajë kërkuesit, brenda tre muajve nga data në të cilin vendimi bëhet i formës së prerë, në përputhje me nenin 44 § 2 të Konventës, 30,000 euro (tridhjetë mijë euro) plus çdo taksë që mund të jetë e tarifueshme, për dëmin monetar, i cili do të mbulohet në monedhën e Shtetit të paditur në normën e zbatueshme në datën e zgjidhjes.

a) Se nga përfundimi i tre muajve të përmendur më sipër deri në shlyerje, interesi i thjeshtë do të jetë i pagueshëm për shumat më sipër në një normë të barabartë me normën margjinale të huadhënies së Bankës Qendrore Evropiane gjatë periudhës së vonesës, plus tre pikë përqindjeje.

4. Pushon pjesën tjetër të pretendimit të kërkuesit për kompensim të drejtë.

Hartuar në gjuhën angleze dhe njoftuar me shkrim më datë 23 qershor 2020, sipas rregullës 77 §§ 2 dhe 3 të Rregullave të Gjykatës.

Stanley Naismith	Robert Spano
Sekretar	Kryetar