

VENDIM
Nr.26, datë 2.11.2005

NË EMËR TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, e përbërë nga:

Gjergji Sauli	Kryetar i Gjykatës Kushtetuese
Fehmi Abdiu	Anëtar i “ “
Kristofor Peçi	Anëtar i “ “
Vjollca Meçaj	Anëtar e “ “
Kujtim Puto	Anëtar i “ “
Xhezair Zaganjori	Anëtar i “ “
Petrit Plloçi	Anëtar i “ “
Sokol Sadushi	Anëtar i “ “
Alfred Karamuço	Anëtar i “ “

me sekretare Arbenka Lalica, në datat 11.4.2005 dhe 21.4.2005, mori në shqyrtim në seancë gjyqësore me dyer të hapura çështjen me nr.33 Akti, që i përket:

KËRKUESI: SHOQATA E QIRAMARRËSVE NË SHTËPITË SHTETËRORE, ISH-PRONË PRIVATE, përfaqësuar nga zoti Piro Polo dhe avokate Luljeta Petani, me prokurë.

SUBJEKTE TË INTERESUARA:

1. KUVENDI I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË, përfaqësuar nga Viktor Gumi, me autorizim.

2. KËSHILLI I MINISTRAVE, në mungesë.

3. SHOQATA KOMBËTARE E TË SHPRONËSUARVE “PRONËSI ME DREJTËSI”, përfaqësuar nga avokat Agim Tartari, me prokurë.

OBJEKTI: Shfuqizimi i nenit 9 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, si antikushtetues.

Kërkuesit kanë paraqitur këto shkaqe:

- Neni 9 i ligjit të lartpërmendur i diskriminon qiramarrësit në raport me pjesën tjetër të shoqërisë.

- Shteti nëpërmjet rregullimeve të ndryshme ligjore ka krijuar diferencime edhe midis vetë qiramarrësve.

- Neni 9, padrejtësisht, vë afate kohore të shkurtra për lirimimin e banesave, duke krijuar artificialisht pamundësi për Buxhetin e Shtetit për ndërtimin e apartamenteve të nevojshme.

GJYKATA KUSHTETUESE,

pasi dëgjoi relatorin e çështjes, Alfred Karamuço, përfaqësuesit e kërkuesit, të subjekteve të interesuara dhe shqyrtoi çështjen në tërësi,

VËREN:

Me kthimin të pronarët e ligjshëm të pronave të tyre të marra arbitrarisht, qysh nga dalja e dispozitave përkatëse të vitit 1993, lindi nevoja e sistemimit dhe trajtimit të qiramarrësve të shtëpive shtetërore që do t’u ktheheshin pronarëve.

Nga viti 1993 e deri më tani, për rregullimin e këtij problemi sa ekonomik e juridik, po aq dhe social, kanë dalë një sërë dispozitash, e veçanërisht me rëndësi për çështjen është ligji nr.8030, datë 15.11.1995 “Për kontributin e shtetit për familjet e pastreha”, me ndryshimet e bëra me ligjin nr.8647, datë 24.7.2000. Ky rregullim ligjor ka vazhduar deri në gusht 2004, kohë në të cilën ka hyrë në fuqi ligji nr.9188, datë 1.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, neni 9 i të cilit kontestohet nga kërkuesit.

Në këtë dispozitë parashikohet:

“1. Banesat, pronë e subjekteve të shpronësuar, lirohen nga qiramarrësi brenda një afati 3-

vjeçar. Qiramarrësit vazhdojnë të paguajnë qira të përcaktuar nga Këshilli i Ministrave deri në dy vjet pas hyrjes në fuqi të këtij ligji. Këshilli i Ministrave ngarkohet të sigurojë strehimin e qiramarrësve që kanë statusin e të pastrehëve nëpërmjet banesave me qira të ulët, kredive me interes të ulët ose banesave me qira të kompensuar nga shteti;

2. Në rastet e banesave të ndërtuara në kundërshtim me legjislacionin në fuqi, banorët e tyre kanë të drejtën e blerjes së truallit gjatë procesit të legalizimit, të përcaktuar me ligj të veçantë. Vlerësimi i truallit bëhet sipas vlerës së tregut në momentin e kryerjes së legalizimeve të banesave.”

Nga analiza e dispozitave të mësipërme, të ballafaquara me parimet dhe normat kushtetuese, Gjykata Kushtetuese arrin në përfundimin se pika 1 e nenit 9 të ligjit nr.9188, datë 1.7.2004 duhet të shfuqizohet si antikushtetuese.

Deri në miratimin e hyrjen në fuqi të kësaj dispozite, qiramarrësit e shtëpive shtetërore ishin pronë private, kishin një sërë të drejtash, nga ku, në rrjedhën e disa viteve, një pjesë prej tyre përfituan. Ndër më kryesoret e këtyre të drejtave ishin: deri në zgjidhjen e strehimit, qiraja do të ishte sipas tarifave të vitit 1993 (neni 4 i ligjit nr.8647, datë 24.7.2000); shteti u siguronte banesë nga Enti Kombëtar i Banesave sipas kritereve të ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 (neni 1 i ligjit të lartpërmendur). Siç shihet sipas këtyre dispozitave, shteti merrte përsipër t’u siguronte banesë kundrejt privatizimit sipas kritereve që shërbyen për privatizimin e banesave në vitin 1992 dhe së dyti deri në zgjidhjen e problemit qiraja nuk do të ndryshonte.

Ligji i ri nr.9235, datë 29.7.2004, në pikën 1 të nenit 9, bën ndryshime esenciale të të drejtave të qiramarrësve. Kështu ndërsa me dispozitat e mëparshme shteti merrte përsipër të zgjidhte strehimin duke i bërë kërkuesit pronarë mbi të njëjtat kritere që përfitoi pjesa tjetër e popullit, dispozita e kontestuar nuk parashikon shprehimisht këto detyrime të shtetit. Dispozita parashikon sigurimin e strehimit të tyre nëpërmjet banesave me qira të ulët, kredive me interesa të ulëta ose banesave me qira të kompensuara nga shteti.

Veç kësaj, në dallim nga dispozita e mëparshme që “ngrinte” qiranë e banesave deri në zgjidhjen përfundimtare të strehimit të qiramarrësve (neni 10 i ligjit nr.8030, datë 15.11.1995), dispozita që kontestohet parashikon shprehimisht pagimin e kësaj qiraje “të ngrirë” deri në dy vjet nga hyrja e ligjit në fuqi, duke nënkuptuar që pas këtij afati qiraja liberalizohet.

Në ligjin e ri parashikohen edhe masa të tjera të cilat keqësojnë në një shkallë të ndjeshme pozitën e qiramarrësve. Kështu ndërsa në ligjin e mëparshëm (të shfuqizuar) si afat kohor për lirimin e banesave merrej shprehimisht koha kur do të zgjidhej përfundimisht strehimi i qiramarrësve, në dispozitën e kontestuar, në mënyrë arbitrare e pa asnjë garanci të shprehur, parashikohet që qiramarrësit të lirojnë banesat brenda një afati 3-vjeçar.

Nga paraqitja e mësipërme del qartë që pika 1 e nenit 9 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 cenon ndjeshëm një sërë të drejtash që kërkuesit kishin siguruar nëpërmjet legjislacionit, i cili ka pasur në përmbajtjen e tij edhe rekomandime që dëlnin nga vendime të Gjykatës Kushtetuese.¹ Për më tepër, këto të drejta u realizuan për një pjesë të qiramarrësve duke ngelur pa u realizuar për një numër të konsiderueshëm, të cilëve, ashtu siç u parashtrua më lart, iu imponohen zgjidhje të reja, haptazi të pafavorshme e cilësisht të dallueshme nga ato të mëparshmet.

Gjykata Kushtetuese konstaton se në pikën 1 të nenit 9 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, ka shkelje me karakter konceptual, të cilat cenojnë parimin e sigurisë juridike si pjesë përbërëse dhe e rëndësishme e shtetit të së drejtës, garantuar nga nenet 15, 17 e 18 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë.

Doktrina e së drejtës kushtetuese ka pranuar se siguria juridike është ndër elementet thelbësore të shtetit të së drejtës. Kjo siguri presupozon veç të tjerave besueshmërinë e qytetarëve të shteti dhe pandryshueshmërinë e ligjit për marrëdhëniet e rregulluara. Besueshmëria ka të bëjë me faktin se qytetari nuk duhet të shqetësohet vazhdimisht për ndryshueshmërinë dhe pasojat negative të akteve normative që cenojnë dhe përkeqësojnë një gjendje të vendosur me akte të mëparshme. “Nuk do të kishim të bënim me një rast të garantimit të besueshmërisë në sistemin e normave juridike nëse siguria lidhur me një situatë të caktuar juridike nuk mund të justifikohet dhe nuk mund të mbrohet materialisht.”²

Duke afirmuar parimin e sigurisë juridike dhe të elementeve kryesore përbërëse të saj, Gjykata

¹ Vendimi nr.5, viti 1997 i Gjykatës Kushtetuese.

² Klaus Itern, *Dus Staatsrecht des Bundes Republik Deutschland* Band I-834.

Kushtetuese vë në dukje se ky parim nuk mund të prevalojë në çdo rast. Kjo do të thotë se, nëse paraqitet rasti që një rregullim ligjor ndryshe i një marrëdhënieje ndikohet drejtpërdrejt nga një interes publik, me të gjitha elementet e tij thelbësore, ky interes natyrshëm do të ketë përparësi ndaj parimit të sigurisë juridike.

Nga shqyrtimi i çështjes del se, në rastin e dhënë, ndryshimi i ligjit të favorshëm ndaj një grupi të caktuar të popullsisë, nuk justifikohet me ndonjë interes publik të qenësishëm. Është e vërtetë që dispozita e ndryshuar favorizon pronarët e banesave, por nga ana tjetër ajo diskriminon një grup tjetër (dhe pse të vogël në numër), duke ia cenuar të drejtën minimale për të jetuar, atë të pajisjes së një strehe. T'u mohosh të drejtën shtresës së qiramarrësve për t'u bërë pronarë, t'u ndërpresësh kontratën e qirasë pa i garantuar strehë tjetër, janë veprime që nuk mund të përlligjen me interesin publik.

Parimi i sigurisë juridike nuk mund të eliminojë çdo pasojë negative që mund t'i vijë individit nga rregullimi i ri. Kjo për shkak se siguria juridike është e pandashme nga parimi i shtetit social. Por, në rastin në shqyrtim, fjala nuk është për pasoja çfarëdo, por për pasoja thelbësore, sepse dispozita e re realizon një ndryshim konceptual mbi raportet e shtetit me qiramarrësit e banesave pronë private, ndryshim që sjell pasoja shumë të rëndësishme. Me raportet e vendosura me dispozitat e mëparshme, shteti kishte obligimin e zgjidhjes së strehimit të kësaj shtrese duke i bërë pronarë (ashtu si pjesën më të madhe të shtetasve të tjerë), me dispozitën e re të kontestuar, ai (shteti) i tkurr tej mase këto obligime, duke marrë përsipër, kryesisht, vetëm sigurimin e strehimit.

Në këto kushte, Gjykata Kushtetuese arrin në përfundimin se dispozita e re (pika 1 e nenit 9 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës") nuk është rezultat i një interesi publik apo i kërkesave të shtetit social. Përderisa në rastin konkret, pa as një shkak të përligjur, është prekur parimi i sigurisë juridike, kjo dispozitë është antikushtetuese e duhet të shfuqizohet.

Meqenëse me shfuqizimin e kësaj dispozite krijohet boshllëk lidhur me trajtimin e qiramarrësve në shtëpitë e ish-pronarëve, bazuar në nenin 78 të ligjit nr.8577, datë 10.2.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë", i rekomandohet Këshillit të Ministrave e Kuvendit të Shqipërisë të marrin masa për të bërë plotësimet e nevojshme në ligj.

PËR KËTO ARSYE,

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, në bazë të neneve 131/f e 134/g, si dhe neneve 72 e 77 të ligjit nr.8577, datë 10.2.2000 "Për organizimin dhe funksionimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë", njëzëri,

VENDOSI:

- Shfuqizimin si antikushtetues të pikës 1 të nenit 9 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës".
- Ky vendim është përfundimtar, i formës së prerë dhe hyn në fuqi me botimin në Fletoren Zyrtare.