



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KOMISIONERI PËR MBROJTJEN NGA DISKRIMINIMI

Nr. 732/1 Prot.

Tiranë, më 05 . 07 . 2023

**V E N D I M**

**Nr. 122 , datë 05 . 07 . 2023**

Bazuar në nenin 32/1/a dhe nenin 33, të ligjit nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi mori në shqyrtim ankesën nr. 124 Regj., datë 16.06.2023, të shtetasit Z. L, kundër Bashkisë Tiranë, në të cilën pretendohet për diskriminim për shkak të “gjendjes shëndetësore” dhe “çdo shkak tjetër<sup>1</sup>”.

Në përfundim të shqyrtimit paraprak të ankesës, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi<sup>2</sup>,

**K O N S T A T O I:**

**I. Parashtrimi i fakteve sipas subjektit ankues.**

Subjekti ankues, shtetasi Z. L, në shpjegimet e paraqitura para Komisionerit, është shprehur se, problematika e tij konsiston si më poshtë citohet:

*“Jam me probleme shëndetësore pasi vuaj nga çrregullime psikotike me terren të problemeve neuroorganike dhe artrit reumatoid, për të cilat trajtohem me ilaçe. Kam shumë kohë që jam i shqetësuar nga lagështira dhe zhurma që krijon pompa e pallatit. Jam ankuar për këtë problematikë për devijimin e pompës. Prej lagështisë së krijuar në muret e dëmtuara të pjesës së ambientit të përbashkët janë dëmtuar edhe dy prona të tjera, njëra e mamasë time, dyqan edhe një ambient tjetër dyqan në pronësi të një banori tjetër, i cili ndodhet në Angli. ...pavarësisht procedurave kërkoj respektimin e pronës, respektimin e tre familjeve që cenoheci nga kjo pompë. Ke frikë të rri në shtëpi nga këta që duan të hiqen si shpëtimtarë dhe kur janë në gabim mbrojnë fajtorët e vërtetë. Mosangazhimi i Bashkisë për devijimin e pompës cenon pronën e përbashkët me gjithë komunitetin. Pompa është jashtë kushteve teknike për atë ambient se krijon zhurmë dhe lagështi në çdo moment, edhe sikur të jetë i izoluar ambienti.*

<sup>1</sup> Ankuesi nuk ka paraqitur asnjë shpjegim, provë apo fakt për të provuar e dokumentuar se çfarë konsideron ai me këtë shkak të sigluar prej tij.

<sup>2</sup> Në vijim do t'i referohemi me akronimin KMD.

*Ambienti i pompës ka qenë i thatë në momentin që mori çelësat e pompës dhe vendi u bë me ujë brenda në bashkëpunim me pastrueset. Mora në telefon policinë e rendit e cila nuk u paraqit për të hapur derën e pompës.*

Në përfundim, subjekti ankues, ka kërkuar nga Komisioneri marrjen e masave për zgjidhjen e problematikës së tij, duke devijuar pompën e pallatit.

## **II. Nga shqyrtimi paraprak i ankesës, u konstatua se:**

Në nenin 1 të ligjit nr. 10221, datë 04.02.2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, përcaktohet se: “Ky ligj rregullon zbatimin dhe dhe respektimin e parimit të barazisë dhe mosdiskriminimit në lidhje me racën, etninë, ngjyrën, gjuhën, shtetësinë, bindjet politike, fetare ose filozofike, gjendjen ekonomike, arsimore ose shoqërore, gjininë, identitetin gjinor, orientimin seksual, karakteristikat e seksit, jetesën me HIV/AIDS, shtatzëninë, përkatësinë prindërore, përgjegjësinë prindërore, moshën, gjendjen familjare ose martesore, gjendjen civile, vendbanimin, gjendjen shëndetësore, predispozicionet gjenetike, pamjen e jashtme, aftësinë e kufizuar, përkatësinë në një grup të veçantë, ose me çdo shkak tjetër”.

Diskriminimi përkufizohet nga ligji 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, i ndryshuar, në nenin 3, pika 1, si: “Çdo dallim, përjashtim, kufizim ose preferencë, bazuar në cilindo shkak të përmendur në nenin 1 të këtij ligji, që ka si qëllim ose pasojë pengesën ose bërjen e pamundur të ushtrimit në të njëjtën mënyrë me të tjerët, të të drejtave e lirive themelore të njohura me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, me aktet ndërkombëtare të ratifikuara nga Republika e Shqipërisë, si dhe nga ligjet në fuqi”.

Në bazë të nenit 7, të ligjit nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, mbrojtja nga diskriminimi garantohet ndaj çdo veprimi ose mosveprim të autoriteteve publike ose të personave fizikë a juridikë që marrin pjesë në jetën dhe sektorët publikë ose privatë, që krijojnë baza për mohimin e barazisë ndaj një personi apo grupi personash, ose që i ekspozon ata ndaj një trajtimi të padrejtë dhe jo të barabartë, kur ata ndodhen në rrethana të njëjta ose të ngjashme, në krahasim me persona të tjerë ose grupe të tjera personash.

Subjekti ankues ka pretenduar se si shkak për veprimet diskriminuese ndaj tij nga ana e Bashkisë Tiranë ka shërbyer gjendja e tij shëndetësore dhe çdo shkak tjetër. Lidhur me këtë të fundit, ankuesi nuk ka paraqitur asnjë shpjegim, provë apo fakt për të provuar e dokumentuar se çfarë konsideron ai me këtë shkak.

Në kontekst të provueshmërisë së këtij shkakut të pretenduar, Komisioneri vëren se, nga këqyrja e akteve të depozituara nga ankuesi, shkakut i gjendjes shëndetësore, rezulton i provuar prej tij, pasi bazuar në këto vërtetime mjeko-ligjore lëshuar nga mjekët specialistë, rezulton se ai është diagnostikuar me epilepsi të gjeneralizuar dhe çrregullime të përshtatjes, tipi i përzier, duke cituar ndër të tjera se, vuan nga çrregullime psikotike me terren të problematikave neuroorganike.

Në kuadër të shqyrtimit paraprak të ankesës, Komisioneri konstatoi se:

*Së pari*, në lidhje me shkakun e pretenduar të diskriminimit, *gjendjen shëndetësore*, subjekti ankues, pavarësisht faktit që e provon atë, nuk ka dhënë asnjë shpjegim apo sqaruar rrethana, me fakte e prova se si ai është trajtuar në mënyrë të padrejtë apo të pafavorshme nga ana e Bashkisë Tiranë, apo se si ky trajtim lidhet me gjendjen e tij shëndetësore. Në lidhje me këtë moment, Komisioneri vëren se, ankuesi ka referuar pasojat që i krijohen atij në gjendjen shëndetësore si rezultat i lagështisë apo zhurmës që krijon pompa, por jo që trajtimi i pafavorshëm i tij ka ardhur pikërisht për shkak të sëmundjes së tij. Ankuesi ka pohuar dhe shprehur se përveç tij, janë edhe dy prona të tjera (me pronarë të tjerë) që preken nga mosveprimi për të devijuar pompën nga aty ku është e vendosur aktualisht.

Parimi i barazisë para ligjit dhe i mosdiskriminimit, sanksionohet nga Kushtetuta në nenin 18, si një parim i përgjithshëm që përshkon të gjitha të drejtat dhe liritë themelore të njeriut, prandaj ai duhet të gjejë shprehjen e tij në të gjithë legjislacionin shqiptar si dhe të zbatohet nga të gjithë, si nga institucionet edhe nga individët. Gjykata Kushtetuese në disa vendime të saj ka interpretuar nenin 18 të Kushtetutës, si dhe ka theksuar se parimi i barazisë synon që të gjithë të jenë të barabartë në ligj dhe përpara ligjit, jo vetëm në të drejtat themelore të parashikuara në Kushtetutë por edhe në të drejtat e parashikuara nga ligjet e tjera në fuqi.

Gjykata është shprehur se: *“Barazia në ligj dhe para ligjit nuk do të thotë që të ketë zgjidhje të njëjlojta për individë ose kategori personash që janë në kushte objektivisht të ndryshme. Barazia përpara ligjit dhe në ligj presupozon barazinë e individëve që janë në kushte të barabarta”, si dhe “Vetëm në raste përjashtimore dhe për shkaqe të arsyeshme dhe objektive mund të përligjet trajtimi i ndryshëm i kategorive të caktuara që përfitojnë nga kjo e drejtë<sup>3</sup>”.*

Neni 14 i Konventës Evropiane për Drejtat e Njeriut (KEDNJ), ndalon diskriminimin në gëzimin e të drejtave dhe lirive të përcaktuara në të, ndërkohë që Protokollin 12-të i KEDNJ-së, i cili është ratifikuar nga Shqipëria, ndalon diskriminimin në lidhje me “gëzimin e çdo të drejte të parashtruar nga ligji” dhe kështu ofron mbrojtje më të madhe se sa neni 14, i cili lidhet vetëm me të drejtat e garantuara nga KEDNJ-ja. Gjykata Evropiane e të Drejtave të Njeriut (GJEDNJ), në mënyrë të vazhdueshme ka interpretuar se “diskriminimi” do të thotë që të trajtosh ndryshe pa një justifikim objektiv dhe të arsyeshëm, persona të cilët ndodhen në situata të ngjashme dhe diferenca në trajtim, nuk bazohet në ndonjë justifikim objektiv dhe të arsyeshëm, domethënë, se trajtimi i diferencuar nuk ndjek një qëllim legjitim dhe nuk ekziston një marrëdhënie e arsyeshme të proporcionalitetit ndërmjet mjeteve të përdorura dhe qëllimit që synohet të realizohet. Sipas GJEDNJ, e drejta për të mos u diskriminuar e garantuar nga KEDNJ, gjithashtu çënohet kur pa një justifikim objektiv dhe të arsyeshëm shtetet dështojnë që të trajtojnë ndryshe personat situata e të cilëve objektivisht e ndryshme.

Në thelb të diskriminimit, është trajtimi i diferencuar dhe më pak i favorshëm, i shfaqur qoftë në formën e *dallimit*, *kufizimit*, *përjashtimit ose preferencës* dhe që ka për bazë një nga shkaqet e mbrojtura nga ligji. Pra, jo çdo diferencë në trajtim apo trajtim më pak i favorshëm gëzon mbrojtje nga ligji. Mbrojtja nga diskriminimi sipas ligjit garantohet vetëm për ato diferenca në trajtim apo trajtime më pak të favorshme që kanë për bazë një nga shkaqet e mbrojtura. Në mungesë të një shkakut të mbrojtur, jo çdo diferencë në trajtim apo trajtim i

<sup>3</sup> Shih vendimet nr.39, datë 16.10.2007, nr. 4 datë 12.02.2010, të Gjykatës Kushtetuese.

pa favorshëm konsiderohet diskriminim sipas ligjit. Gjithashtu, jo çdo diferencë në trajtim është diskriminim, por vetëm ato që nuk kanë një justifikim objektiv dhe të arsyeshëm. Pra, nëse për diferencën në trajtim konstatohet se ka një justifikim objektiv dhe të arsyeshëm, atëherë trajtimi ndryshe është i përligjur dhe nuk është i ndaluar nga ligji.

Në lidhje me pretendimin për diskriminim për shkak të gjendjes shëndetësore, Komisioneri vlerëson se, vetëm fakti që një person ka gjendje shëndetësore (sëmundje) të caktuar, nuk mjafton për të ngritur një pretendim për diskriminim. Personi i cili pretendon se është diskriminuar për shkak të gjendjes shëndetësore, por jo vetëm, duhet të parashtrojë fakte nga të cilat mund të prezumohet se ka një diferencë në trajtim dhe se kjo diferencë në trajtim pretendohet se ka si bazë shkakun e mbrojtur, që në çështjen objekt shqyrtimi është gjendja shëndetësore e tij.

Pala ankuese nuk parashton fakte apo rrethana nga të cilat të mund të prezumohet se ka patur sjellje, veprime apo mosveprime të Bashkisë, kundër të cilës ka paraqitur ankesën, që të jenë motivuar nga gjendja shëndetësore e ankuesit. Bazuar në përkufizimin që ligji i bën diskriminimit, jo çdo sjellje e kundërshtuar për paligjshmëri, është një sjellje diskriminuese. Një sjellje diskriminuese në çdo rast është një sjellje e paligjshme, por jo çdo sjellje e paligjshme konsiderohet diskriminuese.

Për sa më sipër, referuar nenit 33/4/ç, të ligjit nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, i cili citon se: “4. Ankesa nuk pranohet nëse: ç) ... nuk ka informacion të mjaftueshëm për të bërë të mundur një hetim”, ankesa nuk mund të pranohet dhe për rrjedhojë nuk mund t’i nënshtrohet procedurave të mëtejshme të parashikuara në ligj për shqyrtimin e saj.

Së dyti, lidhur me siglimin nga ankuesi si shkak i pretenduar diskriminimi “çdo shkak tjetër”, Komisioneri vëren se, subjekti ankues në rastin në fjalë nuk ka paraqitur asnjë dokument apo provë, për të vërtetuar se diskriminimi i pretenduar ka ndodhur si pasojë e ndonjë karakteristike individuale specifike.

Dokumentimi i tyre është thelbësor në çështjen e provimit të “shkakut” për të cilin ankuesi pretendon se si pasojë e posedimit të tij i kanë ardhur më pas të gjitha pasojat e pretenduara. Në rastin e mosprovimit e mosdokumentimit të “shkakut”, nuk mund të dilet në përfundimin se paligjshmëritë e pretenduara nga ankuesi lidhen pikërisht me këto “shkaqe”.

*Sa i takon pretendimit të tij për diskriminim për “çdo shkak tjetër”, i pa dokumentuar dhe i paprovuar, Komisioneri vlerëson se nuk qëndron, pasi ai nuk është “shkaku” në vetvehte.*

LMD, ofron mbrojtje dhe rregullon zbatimin dhe respektimin e parimit të barazisë në lidhje me një listë jo shteruese shkaqesh<sup>4</sup>. Në nenin 1, ligji liston një sërë shkaqesh për të cilat garantohet mbrojtja nga diskriminimi, por mbyllet me përcaktimin se ligji merr në mbrojtje edhe shkaqe të tjera që nuk janë listuar në nenin 1.

---

<sup>4</sup> Neni 1, i ligjit nr. 10221, datë 04.02.2010 ‘Për Mbrojtjen nga Diskriminimi’, i ndryshuar citon se: “Ky ligj rregullon zbatimin dhe respektimin e parimit të barazisë në lidhje me .....ose me çdo shkak tjetër.”

Neni 1, i këtij Ligji është në linjë edhe me parashikimet e nenit 14 të Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut (KEDNJ-së), e cila sanksionon mbrojtjen nga diskriminimi bazuar në një listë jo shteruese shkaqesh<sup>5</sup>.

Në mungesë të një praktike kombëtare, Komisioneri i referohet praktikës gjyqësore të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut (GJEDNJ). Ky referim bëhet duke mbajtur parasysh, hierarkinë e normave juridike të sanksionuar në nenin 116 të Kushtetutës, i cili sanksionon epërsinë e të drejtës ndërkombëtare të ratifikuar nga Republika e Shqipërisë mbi ligjet e brendshme. Në referim edhe të evokimit që i bëhet Konventës në nenin 17/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, ajo merr një status kushtetues në të drejtën tonë të brendshme. Për rrjedhojë edhe praktika e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, me anë të të cilës bëhet interpretimi i Konventës, ka fuqinë e Konventës.

Referuar kësaj praktike, GJEDNJ-ja ka mbajtur qëndrimin se diferencat që kanë si bazë ose për arsye një karakteristikë personale, që e bën të dallueshme një person ose grup personash nga të tjerët, janë të lidhura me nenin 14 të Konventës dhe me këtë interpretim ajo ka përcaktuar staturë të tjera që nuk janë përcaktuar në mënyrë të drejtpërdrejtë nga neni 14, i Konventës. I njëjti arsyetim mund të na shërbejë edhe në rastin e vlerësimit të shprehjes “*me çdo shkak tjetër*”, të parashikuar në nenin 1 të ligjit 10221/2010 “*Për Mbrojtjen nga Diskriminimi*”, të ndryshuar.

Në çështjen Clift kundër Mbretërisë së Bashkuar (paragrafi 60) GJEDNJ-ja është shprehur se: “*Pyetja nëse ekziston një ndryshim në trajtim bazuar në një karakteristikë personale ose të identifikueshme, në çdo rast është një çështje që duhet vlerësuar duke marrë parasysh të gjitha rrethanat e çështjes dhe duke pasur parasysh se qëllimi i Konventës është të garantojë jo të drejta që janë teorike ose jo reale, por të drejta që janë praktike dhe efektive*”.

Referuar citimit sa më lart, ankuesi nuk solli asnjë provë që të dokumentonte “*çdo shkak tjetër*”.

Diskriminimi<sup>6</sup> karakterizohet nga trajtimi i diferencuar, pra duhet të demonstron se “viktima” e pretenduar është trajtuar në mënyrë më pak të favorshme, pikërisht për shkak të një karakteristike të tij që përfshihet në “shkakun e mbrojtur”, të cilën ankuesi nuk arriti ta provonte e dokumentonte se e posedonte atë.

Komisioneri vlerëson se, në bazë të rrethanave të shpjeguara dhe shkaqeve të pretenduara nga subjekti ankues, nuk ka informacion të mjaftueshëm që të lejojë shqyrtimin e mëtejshëm të çështjes.

Për sa më sipër, referuar nenit 33 pika 4/ç të ligjit nr. 10221/2010 “*Për Mbrojtjen nga Diskriminimi*”, të ndryshuar, i cili citon se “*Ankesa nuk pranohet nëse është haptazi e*

<sup>5</sup> Neni 14, I KEDNJ-së: “*Gëzimi i të drejtave dhe i lirive të përcaktuara në këtë Konventë duhet të sigurohet, pa asnjë dallim të bazuar në shkaqe të tilla si seksi, raca, ngjyra, gjuha, feja, mendimet politike ose çdo mendim tjetër, origjina kombëtare ose shoqërore, përkatësia në një minoritet kombëtar, pasuria, lindja ose çdo status tjetër*”.

<sup>6</sup> “Diskriminimi” përkufizohet nga ligji “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, i ndryshuar, në nenin 3, pika 1, si: çdo dallim, përjashtim, kufizim ose preferencë, bazuar në cilindo shkak të përmendur në nenin 1 të këtij ligji, që ka si qëllim ose pasojë pengesën ose bërjen të pamundur të ushtrimit në të njëjtën mënyrë me të tjerët, të të drejtave e lirive themelore të njohura me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, me aktet ndërkombëtare të ratifikuara nga Republika e Shqipërisë, si dhe nga ligjet në fuqi.

*pubazuar ose nuk ka informacion të mjaftueshëm për të bërë të mundur një hetim”, ankesa nuk mund të pranohet dhe për rrjedhojë nuk mund t’i nënshtrohet procedurave të mëtejshme të parashikuara në ligj për shqyrtimin e saj.*

Pra, konkludojmë se nuk plotësohen kriteret ligjore të përcaktuara nga ligji nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, i ndryshuar, për pranimin e ankesës pranë Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi.

Së treti, nga shqyrtimi paraprak i dokumentacionit të depozituar nga ankuesi pranë KMD-së, si dhe legjislacionit përkatës, Komisioneri, vëren se:

Ligji nr. 10 112, datë 09.04.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, ka për qëllim rregullimin e marrëdhënieve juridike në fushën e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit, të truallit dhe mjediseve ndihmëse, që janë në bashkëpronësi të detyrueshme, përcaktimin e subjekteve, marrëdhëniet ndërmjet tyre dhe me të tretët, të drejtat dhe detyrimet e ndërsjella, si dhe sanksionet përkatëse, në rast mospërbushjeje të këtyre detyrimeve.

Në nenin 5/1, të tij, përcaktohet se:

*“Objekte në pronësi të përbashkët janë të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë. Prona e përbashkët është e pandashme dhe është në pronësinë e përbashkët të pronarëve të njësisive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi. Prona e përbashkët përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual dhe nuk janë pronë publike, si truallin, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimin, themelet, muret mbajtëse, çatinë, tarracën, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, puset, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat”.*

Përgjegjësitë e administratorit të pallatit janë detajuar në nenin 20, të këtij Ligji, si më poshtë:

*“ 1. Administratori/shoqëria administruese kryen detyrat e përcaktuara në kontratë ose në marrëveshjen me kryesinë, në varësi të formës së zgjedhur të administrimit. Përgjegjësitë e administrimit përfshijnë, ndër të tjera, edhe:*

- a) zbatimin e vendimeve të marra nga asambleja e bashkëpronarëve;*
- b) ndërmarrjen e veprimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e bashkëpronësisë, përfshirë edhe kontraktimin e subjekteve të treta, kur një gjë e tillë është miratuar nga asambleja e bashkëpronarëve;*
- c) ndërmarrjen e kontrolleve periodike, teknike dhe higjieno-shëndetësore për gjendjen e pronës e të objekteve në bashkëpronësi, si sistemi i mbrojtjes kundër zjarrit, sistemi i ngrohjes qendrore, ashensorëve, tarracave, sistemi i ndriçimit, prania e insekteve dhe e parazitëve etj. dhe i veprimeve për të zhdukur dëmtimet e pronës apo praninë e faktorëve, që mund të përbëjnë rrezik për epidemi sëmundje etj.;*
- ç) mbledhjen, faturimin ose kontrollin për derdhjen në llogari bankare të tarifave mujore;*
- d) mbajtjen e buxhetit për mirëmbajtje dhe riparime, në zëra të veçantë, në emër të asamblesë;*

- dh) kontrollin e kostove dhe të pagesave të të gjitha faturave në emër të asamblesë;
  - e) mbajtjen e librit të llogarive të asamblesë dhe atyre bankare;
  - ë) përgatitjen e raportit për gjendjen financiare, katër mujore dhe vjetore dhe raportimin në mbledhjen vjetore të asamblesë;
  - f) përgatitjen e planit të veprimeve vjetore të buxhetit përkatës, masës dhe kohës së kryerjes së pagesës së tarifave mujore dhe paraqitjen e tyre në mbledhjen vjetore të asamblesë për vendimmarrje;
  - g) kontrollin e zbatimit të rregullave të bashkëjetesës;
  - gj) regjistrimin e ashensorit pranë strukturave përgjegjëse të mbikëqyrjes së tregut;
  - h) këshillimin nga asambleja ose kryesia, kur është e nevojshme.
2. Administratori mbikëqyret nga kryesia”.

Në kuptim të këtij Ligji:

“Kryesia” është një ose me shumë pronarë të njërive individuale, që vepron ose veprojnë në emër e për llogari të asamblesë.

“Administrator” është personi fizik, i përfshirë në librin e administratorëve, të mbajtur nga bashkia/komuna, për të ushtruar veprimtari në fushën e administrimit të ndërtesave.

Me VKM nr. 447, datë 16.06.2010 “Për miratimin e rregullore tip të administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, është miratuar “Rregullorja tip e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, e cila ka për qëllim të përcaktojë rregulla të përgjithshme mbi administrimin dhe mirëmbajtjen e bashkëpronësive në objektet e banimit.

Termet e përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim si ato të përdorura në ligjin nr. 10102, datë 9.4.2009. Subjektet përgjegjëse për administrimin, janë specifikuar në nenet 4, 5, 6, 7 dhe 8, të kësaj VKM-je, si më poshtë citojmë:

Neni 4 , “Asambleja e bashkëpronarëve”

“1. Asambleja e bashkëpronarëve zakonisht formohet nga pronarët e njërive të banimit që përdorin një hyrje/shkallë/ashensor të përbashkët.

2. Pronarët e njërive të veçanta, sipas nenit 30 të ligjit nr. 10102, datë 27.04.2009, detyrohen të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronarëve me të cilët ndajnë më shumë objekte të përbashkëta.

3. Konsiderohen të tilla rastet kur:

a) për shkak të mënyrës së organizimit të planimetrisë së objektit, pronarët e njërive individuale përdorin një hyrje të përbashkët dhe më pas ata shërbehen nga korridore e shkallë më vete;

b) njëria apo disa njësi individuale kanë një hyrje të veçantë dhe përdorin shkallë dhe/ose ashensor të veçantë, por kanë në pronësi të përbashkët themelet, mbulesën e çatisë/tarracës dhe muret mbajtëse.

4. Njësitë individuale, në objektet në bashkëpronësi, të cilat kanë hyrje të drejtpërdrejtë nga rruga, janë të detyruar të marrin pjesë në asamblenë e bashkëpronësisë së objektit të banimit.

5. Për objekte banimi që kanë më shumë se një hyrje/shkallë/ashensorë të përbashkët, si edhe ato të përmendura në pikën 3, në rastet kur aplikohet për një projekt rinësimi të të gjithë objektit, si suvatim, lysterje, termoizolim, riparim tarrace i të gjithë objektit, asamblatë e bashkëpronarëve të secilës hyrje, mund të krijojnë dhe të autorizojnë një përfaqësi të tyre që të veprojë në emër të të gjithë bashkëpronarëve të godinës së banimit.

6. Pronarët e banesave individuale, të cilët kanë në pronësi të tyre të përbashkët një mur rrethues, oborr, pishinë, gjelbërim, ngrohje qendrore dhe pajisjet për funksionimin e tyre (pompë e depozitë uji, gjenerator, sistemi i ngrohjes qendrore etj.) detyrohen të krijojnë asamblesë e bashkëpronarëve dhe të zbatojnë dispozitat e kësaj rregulloreje.

7. Anëtarësia në asamble përbëhet nga pronarët e të gjitha njësisve, përfshirë krijuesin e bashkëpronësisë për sa kohë ka në pronësi një apo më shumë njësi.

8. Asambleja e bashkëpronarëve mbledhet jo më pak se një herë në vit.

9. E drejta e votës së bashkëpronarëve është në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes së tyre në bashkëpronësi.

10. Në mbledhjen e parë asambleja:

a) zgjedh kryesinë dhe përcakton mandatin e saj;

b) vendos masën e tarifës së administrimit në përputhje dhe duke ndjekur parashikimet e bëra në udhëzuesin e ministrit lidhur me mënyrën e llogaritjes së tarifës së administrimit;

c) ngarkon kryesinë për hartim të rregullores specifike të administrimit të bashkëpronësisë në godinën e tyre të banimit bazuar në këtë rregullore, duke përcaktuar afatin e paraqitjes për miratim.

11. Në fillim të çdo mbledhjeje të asamblesë drejtuesi i asamblesë cakton një nga anëtarët e asamblesë për të mbajtur procesverbalin e mbledhjes”.

## Neni 5 , “Kryesia”

“1. Kryesia zgjidhet nga votimi i gjithë bashkëpronarëve në mbledhjen e parë dhe përbëhet nga 1, 3 ose 5 anëtarë për ndërtesat deri në 50 njësi dhe 3, 5, ose 7 anëtarë për ndërtesat mbi 50 njësi.

2. Kryesia ngarkohet të kryejë në emër e për llogari të asamblesë të gjitha veprimet e nevojshme për administrimin dhe mirëmbajtjen e zakonshme të objekteve të përbashkëta, përveç atyre që janë në kompetencë vetëm të asamblesë së bashkëpronarëve.

3. Kryesia është përfaqësuese dhe mbrojtëse e interesave të asamblesë përpara çdo pale të tretë, përpara çdo instance të gjyqësorit e çdo organi tjetër shtetëror.

4. Kryesia në emër e për llogari të asamblesë mund të lidhë kontratë për administrimin e bashkëpronësisë me:

a) një shoqëri administrimi;

b) një administrator, person fizik, që mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm”.

Neni 6, “Kryetari i asamblesë<sup>7</sup>”, neni 7 “Kujdestari<sup>8</sup>” dhe neni 8 “Administratori/shoqëria e administrimit”, i cili përcakton se:

<sup>7</sup> 1. Kryetari i asamblesë zgjidhet në mbledhjen formuese të saj dhe ka një mandat njëvjeçar.

2. Kryetari ushtron kompetencat e tij në bazë e për zbatim të ligjit e të akteve nënligjore mbi bashkëpronësinë.

3. Kryetari i asamblesë në bashkëpunim me kryesinë përcakton rendin e ditës së mbledhjes së asamblesë dhe merr masa për të bërë njoftimet e publikimet përkatëse për të realizuar zhvillimin e saj sipas procedurave e modaliteteve të përcaktuara në këtë rregullore.



*“Çdo person fizik ose juridik, privat që ka për objekt veprimtarie administrimin e ndërtesave regjistrohet në librin e administratorëve, pranë bashkisë/komunës, në juridiksionin e së cilës do ta ushtrojë këtë veprimtari.*

*Asambleja e bashkëpronarëve vendos për mënyrën e administrimit të bashkëpronësisë, nëpërmjet një individi ose shoqërie, bazuar në madhësinë e asamblesë, buxhetin përkatës dhe numrin, llojet, frekuencën e shërbimeve dhe nivelin e cilësisë që kërkohet për këto shërbime dhe autorizon kryesinë të lidhë kontratën me administratorin/shoqërinë e administrimit...”*

Në nenin 22, “Mirëmbajtja e depozitës së përbashkët të ujit”, në pikat 3 dhe 4, të tij, përcaktohet se:

*“Depozita e ujit mbahet në një vend të izoluar dhe administrohet vetëm nga administratori. Asnjë person tjetër i paautorizuar nga asambleja nuk lejohet të hyjë në vendin ku është vendosur depozita e ujit”.*

Neni 24 “Rrjeti i ujësjellësit dhe kanalizimeve”, ka përcaktuar se:

*“1. Shpenzimet e nevojshme për pastrimin, mirëmbajtjen, riparimin dhe rindërtimin e pjesëve përbërëse të ujësjellësit dhe kanalizimeve të godinës së banimit në përdorim të përbashkët të të gjithë bashkëpronarëve janë në ngarkim të të gjithë pjesëtarëve në bashkëpronësi, sipas kuotave të pjesëmarrjes në bashkëpronësi.*

*2. Shpenzimet për të njëjtin qëllim, por për ato pjesë të rrjetit që i takojnë një grupi të bashkëpronarëve (p.sh. kolona e shkarkimit apo furnizimit me ujë që i takon njësisë të banimit që janë të mbivendosura mbi njëra-tjetër), janë në ngarkim të grupit të bashkëpronarëve të cilëve u shërben, pavarësisht se ku ndodhet pika e ndërhyrjes.*

*3. Shpenzimet lidhur me mirëmbajtjen dhe riparimin e pjesëve të sistemit, nga pika e devijimit të rrjetit për në njësinë individuale të banimit, janë në ngarkim të pronarit të njësisë.*

*4. Janë në ngarkim të bashkëpronarit që ka shkaktuar dëmin, të gjitha riparimet e nevojshme të defekteve të krijuara si rezultat i punimeve të kryera, keqpërdorimit apo ndërhyrjeve të tjera, të bëra prej tij në pjesët e përbashkëta, pa njoftim dhe miratimin e asamblesë”.*

Normat detyruese, si dhe rregullat e përgjithshme të marrëdhënieve ndërmjet bashkëpronarëve, lidhur me përdorimin e administrimin e bodrumeve apo depove të ujit, janë të detajuara në nenin 34, të kësaj VKM-je, si më poshtë vijon:

*“Krahas normave për mbrojtjen nga zjarri dhe shpërthimet, ruajtjen e higjienës dhe shëndetit publik, mirëmbajtjen e ashensorëve, ato që kanë lidhje me qëndrueshmërinë fizike*

---

<sup>8</sup> 1. Asambleja mund të emërojë një kujdestar për ndërtesën i cili mund të jetë njëri prej bashkëpronarëve ose një person i jashtëm.

2. Kujdestari mban kontaktet ndërmjet shoqërisë administruese/administratorit dhe asamblesë së bashkëpronarëve dhe kryen shërbime të tilla si:

a) mbledhja e tarifës së administrimit,

b) njoftimi i defekteve në pjesët e përbashkëta,

c) evidentimi i ankesave, shqetësimeve dhe sinjalizimeve nga banorët dhe ia përcjell ato, sipas rastit, asamblesë së bashkëpronarëve ose administratorit,

d) si dhe detyra të tjera të caktuara rast pas rasti nga asambleja.

të objektit, sigurinë e jetës dhe shëndetit publik, normat etike të bashkëjetesës sipas këtij neni, janë të detyrueshme për t'u zbatuar nga bashkëpronarët. Përmbajtja e këtij neni është pjesë integrale e rregullores specifike të çdo bashkëpronësie, pavarësisht specifikave të bashkëpronësisë

.....

j) Depot dhe/ose bodrumet do të përdoren vetëm për qëllimet e destinuara.

k) Depot e ujit do të mbahen të mbyllura e do të administrohen vetëm nga administratori dhe kontrollohen vetëm nga personat e autorizuar dhe të ngarkuar nga ligji me këto funksione”.

VKM-ja ka përcaktuar në mënyrë të detajuar procedurën dhe hallkat e ankimit të bashkëpronarëve, në rastet kur ata nuk arrijnë që problematikat apo konfliktet me natyrë bashkëpronësie t'i zgjidhin me mirëkuptim. Kështu, neni 35<sup>9</sup>, i VKM-së përcakton se:

*“1. Bashkëpronarët mundohen t'i zgjidhin konfliktet me mirëkuptim dhe kur nuk arrihet mirëkuptimi, sipas përkatësisë kryesia, administratori ose njëri prej bashkëpronarëve mund t'i drejtohet njërit prej organeve më poshtë:*

a) Policisë bashkisë/komunës për mosrespektim të normave detyruese sipas nenit 34, kreu VII;

b) Inspektoratit vendor ndërtimor urbanistik për ndërhyrje të pamiratuara në pjesët a objektet e pronës së përbashkët;

c) Inspektorati shëndetësor për mosrespektim të kushteve higjieno-shëndetësore;

d) Policisë së Mbrojtjes nga Zjarri dhe Shpërthimet (PMNZSH) në nivel vendor për mos respektim të kushteve për mbrojtjen nga zjarri.

*2. Kryesia si dhe çdo bashkëpronar, mund t'i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e konflikteve që nuk kanë gjetur zgjidhje me mirëkuptim, ose kur masa e marrë nga njëri prej institucioneve si më sipër, konsiderohet jo e drejtë”.*

Ankimi, sipas përcaktimeve të nenit 36, të VKM-së respektive, bëhet me shkrim, duke përcaktuar shkëljen e kryer, vendin e ndodhur dhe dëmin e shkaktuar, ku me dëm kuptohet edhe prishja e qetësisë, apo krijimi i shqetësimeve të tjera.

Bazuar në gjithë sa më sipër, Komisioneri, gjykon se problematika e ngritur nga ankuesi përbën një konflikt të mirëfilltë civil, i cili nuk ka gjetur zgjidhje me mirëkuptim mes tij dhe Administratorit apo subjekteve të tjera përgjegjëse për administrimin e ambienteve të përbashkëta në bashkëpronësi; dhe në këtë rast ai si bashkëpronar legjitimohet t'i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e këtij konflikti me natyrë të mirëfilltë civile.

Në përfundim të shqyrtimit paraprak të ankesës, Komisioneri, bazuar në nenin 33 pika 4/b, të ligjit nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, i cili citon shprehimisht se: “Ankesa nuk pranohet nëse: ....është e papajtueshme me dispozitat e këtij ligji”, vëren se çështja e parashtruar nuk bën pjesë në kompetencat dhe fushën e veprimit të KMD-së.

---

<sup>9</sup> Zgjidhja e konflikteve

Mungesa e kompetencës së Komisionerit për shqyrtimin e këtij pretendimi të paraqitur nga ankuesi, e bën ankesën të papajtueshme me dispozitat e këtij ligji, dhe për rrjedhojë nuk mund t'i nënshtrohet procedurave të mëtejshme të parashikuara në ligj për shqyrtimin e saj.

### **PËR KËTO ARSYE:**

Mbështetur në nenin 21/1, nenin 32, pika 1/a, si dhe nenin 33, pikat 1, 4/b/ç/dh, të ligjit nr.10 221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar,

Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi,

### **V E N D O S I :**

1. Mospranimin e ankesës së subjektit ankues Z. L, pasi nuk plotësohen kriteret përkatëse të parashikuara nga ligji nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, i ndryshuar.
2. Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda 45 ditëve nga marrja dijani e këtij vendimi.

**KOMISIONERI**

**Robert GAJDA**