

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I APELIT TË AKP-ës  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-190/14**

Prishtinë, 27 korrik 2016

Në çështjen juridike të:

**S.K.**

*Pala ankuese*

kundër

**Sh. E.**

*Pala përgjegjëse në ankesë*

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Rolandus Bruin dhe Beshir Islami, anëtarë, duke vendosur me ankesën ndaj vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/224/2013 (lënda e regjistruar në AKP me numër KPA14212) i datës 27 nëntor 2013, pas shqyrtimit të mbajtur më 27 korrik 2016, mori këtë:

## AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazë ankesa e S. K. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/C/224/2013 (lënda e regjistruar në AKP me numër KPA14212), i datës 27 nëntor 2013.
2. Konfirmohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/C/224/2013, për sa i përket lëndës nr. KPA14212.

### Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 22 shtator 2006, S. K. (në tekstin e mëtejme: pala ankuuese), ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon ri-posedimin e lokalit afarist (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar) në sipërfaqe prej 20.80 m<sup>2</sup> (përdhese) dhe 17.80m<sup>2</sup> (nën-kulm) që ndodhen në rrugën Karagjorgjeva BB E22, Komuna e Suharekës. Ai po ashtu ka kërkuar kompensimin për shfrytëzimin e paligjshëm të pronës së kërkuar. Ai pretendon se e ka fituar të drejtën pronësore ndaj pronës së kërkuar përmes një kontrate të blerjes e lidhur më 18 dhjetor 1998, dhe se ai e ka humbur pronën për shkak të rrethanave në Kosovë gjatë viteve 1998/1999, ku përmendet data 11 qershor 1999, si data e humbjes.
2. Për ta mbështetur kërkesën e tij, pala ankuuese ka dorëzuar në AKP, kontratën e blerjes, e verifikuar nga Gjykata Komunale në Suharekë, me numër Ov.br.2088/98, e datës 18 dhjetor 1998, e lidhur në mes të Kuvendit Komunal të Suharekës, i përfaqësuar nga Kryetari i Komunës, si shitës dhe palës ankuuese si blerës i “hapësirës së zyrës nën ndërtim, lokali nr. E-22, në sipërfaqe prej 20.80 m<sup>2</sup> (përdhese) dhe 17.30m<sup>2</sup> (nën-kulm) që ndodhen në qendrën zejtare në rrugën “Karagjorgjeva” në Suharekë” (në tekstin e mëtejme: kontrata e blerjes). Në pajtim me nenin III të kontratës së blerjes, çmimi i blerjes do të bëhet për 12 muaj në këste të barabarta; mos pagesa për tre muaj në vazhdim e detyron shitësin që ta ndërpresë kontratën.

3. Më 30 nëntor 2006, AKP-ja ka bërë njoftimin e kërkesës duke vendosur një shenjë ku ndodhet lokali afarist. Prona është gjetur të jetë shtëpi dhe në posedim të Sh. E. (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në ankesë).
4. Pala përgjegjëse në ankesë ka pohuar se e ka blerë pronën nga bartësi i të drejtës pronësore apo nga trashëgimtari ligjor i titullarit. Ai e ka nënshkruar 'deklaratën e palës përgjegjëse në kërkesë' dhe 'njoftimin për pjesëmarrje' për të marrë pjesë në procedurë; megjithatë ai nuk ka paraqitur asnjë deklaratë tjetër apo prova për të mbështetur pretendimet e tij.
5. Sipas raportit të verifikimit të AKP-së të shtatorit 2013, kontrata e blerjes është gjetur në arkivin e Gjykatës Komunale të Suharekës, ndërsa kontrata e njëjtë nuk është gjetur në arkiv të Komunës së Suharekës.
6. AKP-ja ka kontaktuar me palën ankuese ku ka kërkuar prova shtesë për të mbështetur pretendimin e tij, pagesat e kësteve. Pala ankuese është përgjigjur se ai nuk ka dokumente tjera dhe as nuk mund të dorëzojë ndonjë provë për pagesat.
7. Më 27 nëntor 2013, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës (KKPK) përmes vendimit të vet nr. KPCC/D/C/224/2013, e ka refuzuar kërkesën. Në paragrafët 52-55 të vendimit grupor të KKPK-së, ofron arsyetimin si në vijim. Në bazë të kontratës për blerje, pala ankuese do e fitonte të drejtën pronësore ndaj pronës së kërkuar, pas pagesës së tërë çmimit kontraktues, në dymbëdhjetë këste duke filluar nga janari 1999. Kontrata përcakton se nëse pala ankuese nuk arrin të paguajë tri këste në vazhdim, kontrata do të ndërpritet. Pala ankuese nuk ka ofruar asnjë provë të pagesës së ndonjë kësti. Në vazhdim, pala ankuese nuk ka ofruar asnjë provë se kryetari i komunës është autorizuar nga organet kompetente të Komunës së Suharekës për ta shitur pronën në favor të palës ankuese. Në këto rrethana, KKPK-ja konstaton se pala ankuese nuk e ka dëshmuar pronësinë apo ndonjë të drejtë tjetër pronësore ndaj pronës së kërkuar menjëherë para apo gjatë konfliktit në vitet 1998-1999. Kërkesa e palës ankuese për kompensimin e dëmit fizik, apo për humbje të shfrytëzimit, të pronës së kërkuar, gjithashtu refuzohet, pasi që KKPK-ja nuk ka juridiksion ndaj kërkesës së tillë.
8. Më 31 mars 2013, vendimi i KKPK-së i është dorëzuar palës ankuese. AKP-ja ia ka dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë vendimin e KKPK-së më 5 shkurt 2014, por ai ka refuzuar që ta pranojë.

9. Pala ankuese ka paraqitur ankesë pranë Gjykatës Supreme më 25 prill 2014. Ankesa i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 2 tetor 2014, por ai nuk e ka pranuar. Ai gjithashtu nuk ka paraqitur përgjigje në ankesë.

### **Pretendimet e palës ankuese**

10. Pala ankuese e kundërshton vendimin e KKPK-së duke thënë se ai i posedon provat për pagesën e kësteve. Për më tepër, ai ka investuar në pronën e kërkuar afro 10000 DM. Ai i propozon Gjykatës Supreme që ta miratojë ankesën dhe ta anulojë vendimin e KKPK-së.
11. Në vazhdim, pala ankuese e ka paraqitur një fletëpagesë të datës 20 mars 1999, ku shkruan se ai ia ka paguar Kuvendit Komunal të Suharekës, këstet në shumën prej 4000 dinarë, për blerjen e pronës së kërkuar.

### **Arsyetimi ligjor**

#### *Pranueshmëria e ankesës*

12. Gjykata Supreme gjen se ankesa është e pranueshme sepse është paraqitur brenda afati prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079 mbi Zgjidhjen e Kërkesave që kanë të bëjnë me Pronën e Paluajtshme Private përfshirë Pronën Bujqësore dhe atë Komerciale, e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 (në tekstin e mëtejshëm: Ligji nr. 03/L-079), i cili parasheh se pala mund të paraqes ankesë kundër vendimit të KKPK-së brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e njoftimit të palëve me vendimin.
13. Gjykata Supreme vjen në konkluzion të njëjtë sikurse KKPK-ja, por në baza të ndryshme.
14. Në pajtim me nenin 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079, KKPK-ja ka kompetencë për t'i zgjidhur kategoritë vijuese të kërkesave që janë të lidhura me konfliktin, duke përfshirë rrethanat që drejtpërsëdrejti janë të ndërlidhura me to ose janë pasojë e konfliktit të armatosur që ndodhi në periudhën ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999: (a) kërkesat e pronësisë lidhur me pronën e paluajtshme private, duke përfshirë pronën bujqësore dhe komerciale,

- dhe (b) kërkesat lidhur me të drejtat mbi shfrytëzimin e pronës së paluajtshme private, ku paditësi për të dyja kategoritë nuk është në gjendje të ushtrojë të drejtat të tilla pronësore.
15. Pyetja për tu përgjigjur në këtë rast lidhur me këtë dispozitë është nëse pala ankuese e ka fituar pronësinë ndaj pronën së kërkuar, duke supozuar që është pronë e paluajtshme private, përmes kontratës së blerjes.
  16. Nuk është e qartë nëse prona e kërkuar në kohën e blerjes ishte pronë e paluajtshme. AKP-ja gjeti në vendin e pronës së kërkuar një shtëpi dhe jo një lokal afarist që pala ankuese pretendon se e ka blerë në vitin 1998. Pala ankuese nuk ka ofruar detaje tjera lidhur me natyrën e pronës së kërkuar. Kontrata e blerjes vetëm përshkruan një përdhese dhe një nënkulmi. Kjo kontratë nuk përfshinë një ngastër toke nën lokal dhe as nuk e përshkruan pronën si një pjesë të një ndërtese më të madhe, shumëkatëshe, me më shumë njësi afariste. Pala ankuese nuk ka dorëzuar asnjë provë tjetër siç është fleta poseduese e cila mund të sqaronte natyrën e pronës së kërkuar.
  17. Nëse është menduar nga palët që kontrata e blerjes të bart pronësinë private të ndërtesës përfshirë ngastrën e tokës ku është ndërtuar ajo, atëherë kontrata e blerjes nuk mund të vërtetojë bartje të vlefshme të pronësisë, për shkak të arsyeve në vijim. Në vitin 1998, sipas neneve 20 dhe 33 të Ligjit të Marrëdhënieve Themelore Pronësore (Gazeta Zyrtare RSFJ, nr. 6/80) dhe nenit 4.2 të Ligjit për Transferim të Pronës së Paluajtshme (Gazeta Zyrtare e Republikës së Serbisë, nr. 43/81), të asaj kohe, nuk duhej vetëm kontrata me shkrim për bartjen e pronës së paluajtshme, e vërtetuar nga gjykata kompetente, për një bartje të vlefshme të një prone të paluajtshme, por edhe regjistrimi në librat e noterit publik. Pala ankuese nuk ka ofruar një regjistrim të tillë. Prandaj, ai nuk e ka vërtetuar se e ka fituar pronësinë private ndaj asaj prone të paluajtshme.
  18. Për një bartje të një njësie afariste apo të një banese në një ndërtesë shumëkatëshe, në vitin 1998, një kontratë e vërtetuar për bartjen ishte e mjaftueshme për bartjen e të drejtës pronësore nëse nuk ka pasur asnjë regjistrim të banesave apo njësive afariste në Kadastër ku bëhet regjistrimi i pronave. Në këtë rast, pala ankuese nuk thotë, dhe as nuk e dëshmon se lokali afarist ishte njësi afariste apo banesë. Kontrata e blerjes nuk është bindëse për të vërtetuar ndryshe, pasi ajo nuk dëshmon asgjë rreth natyrës së pronës së shitur. Po ashtu edhe AKP-ja gjatë njoftimit nuk gjeti njësi afariste.

19. Nga pretendimet e palës ankuese apo nga kontrata e blerjes nuk mund të vërtetohet po ashtu se një formë tjetër e rifitimit të pronësisë ndaj pronës së paluajtshme bëhet fjalë në këtë rast. P.sh. nuk ka asnjë indikacion, dhe as provë se prona e kërkuar është një ndërtesë e ndërtuar në një tokë ndërtimore urbane. Pra, nuk ka asnjë indikacion se pala ankuese e ka fituar të drejtën pronësore ndaj asaj lloj prone të paluajtshme private.
20. Nga arsyetimi i mëparshëm rrjedh se pala ankuese nuk e ka vërtetuar se në bazë të kontratës për blerje, është bërë pronar i një prone private në vitin 1998 apo 1999, dhe prandaj KKPK-ja me të drejtë e ka refuzuar kërkesën e tij. Prandaj, Gjykata Supreme nuk duhet ta vlerësojë nëse kontrata e blerjes ishte e vlefshme, sa i përket kompetencave të Kryetarit të Komunës si palë në atë kontratë, siç e ka marrë parasysh edhe KKPK-ja
21. Përveç arsyetimit të KKPK-së, neni 3 i kontratës për blerje, rreth pagesës së 12 kësteve të barabarta mujore nuk është vendimtar në këtë rast, sepse nuk ka indikacione se shitësi i cili sipas kontratës e kishte mundësinë ta bënte atë gjë, e ka shfrytëzuar atë mundësi dhe e ka ndërprerë kontratën.
22. Në bazë të mësipërme dhe në pajtim me nenin 13.3 nën c, të Ligjit nr. 03/L-079, gjykata vendosi si në dispozitiv.

### **Këshillë juridike**

23. Sipas nenit 13.6 të Ligjit nr. 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

**Sylejman Nuredini, kryetar i kolegjit**

**Rolandus Bruin, gjyqtar i EULEX-it**

**Beshir Islami, gjyqtar**

**Sandra Gudaityte, referent i EULEX-it**

