

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

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

GSK-KPA-A-188/13

**Prishtinë,
15 prill 2014**

Në çështjen juridike të:

**P.P. U. K./"RAJ" Shoqëri Aksionare
Mitrovicë
Përfaqësuar nga M. R**

Pala ankuese

kundër.

Ndërmarrja Publike Banesore Prishtinë

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët Willem Brouwer, Kryetar i Kolegjit, Esma Erterzi dhe Sylejman Nuredini, anëtarë, në ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/175/2012 të datës 22 tetor 2012 (lënda e regjistruar në AKP me numrin AKP 13397), pas shqyrtimit të mbajtur më 15 prill 2014, mori këtë

AKTGJYKIM:

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa;
2. Konfirmohet vendimi i KKKP-së nr. KPCC/D/R/175/2012 i datës 22 tetor 2012 sa i përket lëndës KPA 13397;

Përmbledhja e çështjeve procedural dhe faktike:

1. Më 7 shtator 2006, U. K. DOO, i përfaqësuar me autorizim nga M. R. paraqiti disa kërkesa në Agjencisë Kosovare të Pronës (AKP), duke kërkuar konfirmimin e të drejtës së tij pronësore mbi (një pjesë) të vendbanimit B.C. Këto kërkesa ishin regjistruar me numrat: 13397, 13399, 13400 dhe 13401.
2. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së, më 7 nëntor 2008, me vendimin e saj nr. ES/1/2008 ka vendosur që të katër kërkesat të hedhen poshtë në bazë të nenit 4.3 të Shtojcës II të Udhëzimit Administrativ të UNMIK-ut 2007/5 dhe Ligjit 03/L-079.
3. Kundër vendimit të Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së nr. ES/1/2008, është paraqitur ankesë nga M. R. më 18 nëntor 2008. Kjo ankesë ishte për të katër kërkesat, ndonëse KKKP me sa duket kishte vendosur që t'i shqyrtojë ato veç e veç.
4. Me vendimin grupor KPCC/D/R/175/2012 të datës 22 tetor 2012, KKKP-ja ka vendosur mbi kërkesën e regjistruar me numrin AKP 13397. Kjo kërkesë ka të bëjë me 47 banesa me sipërfaqe prej 4.141,71 m² në vendbanimin K. i B. në Prishtinë.
5. KKKP-ja ka vendosur që kërkesa të refuzohet me arsyetimin se paraqitësi i kërkesës nuk e kishte dëshmuar të drejtën e tij pronësore mbi banesat. Paraqitësi i kërkesës, duke qenë kontraktuesi i projektit të ndërtimit, ka pasur të drejtën vetëm që të paguhet për punët ndërtimore dhe asnjëherë nuk kishte marrë ndonjë të drejtë pronësore mbi (disa pjesë) të projektit ndërtimor. Vendimi i KKKP-së i referohet nenit 630 të Ligjit për Marrëdhëniet e Detyrimeve si dhe nenit 6 të Ligjit për Ndërtim dhe Investim të Objekteve.
6. Vendimi iu dorëzuar palës ankuese më 16 maj 2013.
7. Prandaj, ankesa duhet të praqitet mbrenda afatit prej 30 ditëve të paraparë në nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 (në tekstin e mëtejshëm: Rregullorja e UNMIK-ut) për Zgjidhjen e Kërkesave Pronësore lidhur me Pronën e Paluajtshme Private, duke përfshirë Pronën Bujqësore dhe atë Komerciale. Kjo afat ka përfunduar të shtunën me 15 qershor 2013. Ankuesi ka ushtruar ankesën kundër vendimit të KKKP-së në

AKP të hënën me datë 17 qershor 2013. Meqwa afati ka përfunduar te shtunën, konsiderohet se ankesa është paraqitur me kohë.

8. Së bashku me ankesën, pala ankuese ka paraqitur dokumentet vijuese (kopjet e tyre) si prova:

- Një kontratë (në tekstin e mëtejme: kontrata e ndërtimit) e lidhur më 11 prill 1997 ndërmjet Ndërmarrjes Publike Banesore Prishtinë (investitori) dhe RAJ Shoqëri Aksionare Peja (në tekstin e mëtejme: kontraktuesi, si dhe pala ankuese). Kjo kontratë kishte të bënte me ndërtimin e kompleksit banesor-afarist Kroi i Bardhë në Prishtinë (në tekstin e mëtejme: projekti ndërtimor);
- Memorandumi 02-1624/1 i datës 28 gusht 1998, lidhur me përmbushjen e kontratës ndërtimore (në tekstin e mëtejme: memorandum);
- Një faturë me numrin 1/98 të datës 28 gusht 1998 lidhur më hapësirat banesore, lokalet, depot, dhe garazhet deri në shumën prej 51.599.710,80 Dinarësh (në tekstin e mëtejme : Fatura).

9. Sipas kontratës së ndërtimit, projekti ndërtimore përmbante:

12 banesa-shtëpi	2072.24 m2	9.325.080 din
105 shitore	3821.42 m2	21.017.810 din
11 depo	715.51 m2	2.551.509 din
120 garazhe	715.51 m2	4.953.050 din
47 banesa	4141.73 m2	16.152.747 din
Investimi total		<hr/> 54.000.196 din

10. Kontraktuesi ka kryer punimet e ndërtimit deri më 10 qershor 1999 dhe pastaj i ka ndalur punët për shkak të rrethanave të jashtëzakonshme në Kosovë. Deri në atë datë ishin përfunduar një e treta e punimeve ndërtimore.

11. Në tetor të vitit 1999 investitori ka angazhuar një kontraktues tjetër i cili i ka përfunduar punimet ndërtimore në vitin 2002.

12. Kontraktuesi nuk e ka marrë as pagesën (e plotë) për shërbimet e kryera deri në qershor 1999 as për materialet e dorëzuara.

Pretendimet e palëve

13. Pala ankuese kërkon konfirmimin e pronësisë së tij mbi 47 banesa me sipërfaqe prej 4141.73 m2 në projektin ndërtimor.

14. Pala ankuese deklaron se ka fituar të drejtën pronësore mbi 47 banesat si pagesë për punimet ndërtimore që i ka kryer dhe për shkak se nuk ka marrë pagesë në para.
15. Pala ankuese pretendon se pagesa me anë të shkëmbimit të të drejtave mbi patundshmërinë ka qenë dhe ende është mjaft e zakonshme në praktikën e para dhe pas luftës, dhe së palët janë marrë vesh për këtë gjë. Në fakt, neni 16 i kontratës së ndërtimit është, sipas palës ankuese, dispozita për këtë çështje.
16. Pala ankuese më tej e kundërshton vendimin e KKPK-së ku i referohet nenit 630 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve.

Arsyetimi ligjor:

Pranueshmëria

17. Ankesa është e pranueshme.

Juridiksioni

18. Gjykata Supreme ka juridiksion.

Meritat

19. Sipas nenit 3.1 të Rregullores 2006/50 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 (në tekstin e mëtejshëm: Rregullorja), paraqitësi kërkesë ka të drejtë për një urdhër nga Komisioni për riposëdimin e pronës nëse paraqitësi i kërkesës dëshmon jo vetëm të drejtën pronësore por edhe se ai apo ajo tani nuk është në gjendje t'i ushtrojë ato të drejta pronësore për shkak të rrethanave që ndërlidhen drejtpërdrejtë apo rezultojnë nga konflikti i armatosur që ndodhi në Kosovë ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999.
20. Pala ankuese nuk e ka dëshmuar pronësinë e tij mbi pjesën e kërkuar të projektit ndërtimor.
21. Kolegji i Apelit me këtë rast merr parasysh se pala ankuese ka qenë e obliguar ndaj investitorit si kontraktues. Ka ekzistuar një kontratë e shkruar ndërmjet tyre me të cilën pala ankuese është obliguar t'i kryejë punët e ndërtimit lidhur me projektin ndërtimor dhe pala përgjegjëse në ankesë është obliguar që ta paguajë palën ankuese për punët e kryera.
22. Kontrata e ndërtimit si e tillë ka qenë në përputhje me nenin 630 të Ligjit mbi Marrëdhëniet e Detyrimeve, (ligji i 1 tetorit 1978, Gazeta Zyrtare e RSFJ-së nr. 29/1978, ndryshimet e publikuara në 39/1985, 45/1989, dhe përfundimisht në Gazetën Zyrtare të RSFJ-së nr. 31/1993) në fuqi që nga viti 1999. Neni 630 thotë:

“1 Kontrata e ndërtimeve është kontratë për shërbime me të cilën zbatuesi i punimeve obligohet se sipas projektit të caktuar të ndërtojë në afatin e caktuar ngrehinë të caktuar në tokën e caktuar, apo që në një tokë të tillë

respektivisht në objektin ekzistues të kryejë punime të tjera ndërtimi, ndërsa porositësi obligohet që për këtë ti paguajë shpërblimin e caktuar.

2 Kontrata a ndërtimeve duhet të lidhet në formë shkresore.”

23. Një kontratë e tillë megjithatë nuk nënkupton transferimin e patundshmërisë së ndërtuar nga investitori te kontraktuesi, as edhe kur palët janë pajtuar për një dispozitë të veçantë në kontratë sikurse kanë bërë në këtë rast investitori dhe kontraktuesi me nenin 16 të kontratës së ndërtimit.

24. Ky nen 16 i kontratës ndërtimore parasheh që:

“Nëse pagesa e pjesëve të ndërtimit të kryer bëhet nëpërmjet kompensimit bazuar në metër katrorë, në përputhje me Ofertën e Kryesit të Ndërtimit, struktura e çmimit dhe borxhet e ndërsjella do të përcaktohen me një kontratë të veçantë”.

25. Megjithatë, në periudhën 1998-1999, procedura për transferimin e pronës së paluajtshme rregullohej nga Ligji për Qarkullimin e Pronës së Paluajtshme i RSS-së (Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste të Serbisë, 43/81 të datës 31 gusht 1981, f.3050, në tekstin e mëtejme referohet si LQPP).

Marrëveshjet vetëqeverisëse dhe kontratat për transferimin e pronës së paluajtshme rregullohen me nenin 4 të LQPP-së:

“Marrëveshjet vetëqeverisëse dhe kontratat e lidhura ndërmjet personave juridikë shoqërorë mbi transferimin e pronës së paluajtshme apo shkëmbimin e pronës së paluajtshme shoqërore duhet të lidhen në formë shkresore. Kontratat për transferimin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme ndërmjet bartësve të të drejtave pronësore si dhe kontratat mbi tjetërsimin e pronës së paluajtshme shoqërore mbi shkëmbimin e pronës së paluajtshme shoqërore që mund t'i nënshtrohen të drejtës së pronësisë dhe kontratat mbi prokurimin e pronës së paluajtshme shoqërore duhet të lidhen në formën me shkrim; nënshkrimet e palëve kontraktuese duhet të vërtetohen nga gjykatat. Marrëveshjet vetëqeverisëse apo kontratat të cilat nuk janë në përputhje me paragrafët 1 dhe 2 të këtij neni janë të pavlefshme.”

26. Kontrata e ndërtimit, në veçanti neni 16 i kësaj kontrate, duhet të konsiderohet si një marrëveshje ndërmjet palëve që sipas rrethanave mund të çojë në një kontratë tjetër për transferimin e pronës së paluajtshme. Si i tillë, ky nen në asnjë mënyrë nuk çon në transferimin e pronës së paluajtshme. Në fakt, ky nen parasheh që një për këtë çështje duhet të lidhet një kontratë e veçantë.

27. Memorandumi i paraqitur në kombinim me faturën si të tilla nuk mund të konsiderohen kontratë. Madje, edhe nëse është menduar që të jetë kontratë, asaj i mungon vërtetimi nga gjykata sikurse kërkohet në paragrafin e dytë të nenit 4 të LQPP-së dhe rrjedhimisht duhet të konsiderohet e pavlefshme.

Konkludim

28. Kjo e shpie Gjykatën Supreme në konkludimin se pala ankuese nuk ka fituar ndonjë të drejtë pronësore mbi banesat. Prandaj, në përputhje me nenin 13.3 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, ankesa refuzohet si e pabazuar dhe rrjedhimisht konfirmohet vendimi i kundërshtuar KPCC/D/R/175/2012 i datës 22 tetor 2012 sa i përket lëndës së regjistruar në AKP me numrin KPA 13397.

Këshillë ligjore

29. Në përputhje me nenin 13.6 të Rregullores së UNMIK-ut, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

Willem Brouwer, Kryetar i Kolegjit, EULEX

Esma Erterzi, Gjyqtar i EULEX-it

Sylejman Nuredini, Gjyqtar

Urs Nufer , Referent i EULEX-it