

**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-095/13

Prishtinë,  
20 korrik 2015

Në çështjen juridike të:

**I Dj**

E përfaqësuar nga nëna e saj

S Dj

Në tekstin e mëtejme të referohet si:

**Pala ankuese**

kundër.

**I -C /I B**

**Pala përgjegjëse në ankesë**

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Willem Brouwer dhe Rolandus Bruin, gjyqtarë, në ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/168/2012 i datës 5 shtator 2012 (lënda e regjistruar në AKP me numër KPA14510), pas shqyrtimit të mbajtur më 20 korrik 2015, mori këtë:

## AKTGJYKIM

1. Ankesa është e bazuar.
2. Modifikohet vendimi i KKPK-së nr. KPCC/D/C/168/2012 për sa i përket lëndës KPA 14510 me sa vijon:
3. Kërkesa e Irene Djordević e regjistruar me numër KPA 14510 është e pabazuar.

### Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

Kolegji i Apelit i konsideron si fakte, siç është vërtetuar nga KKPK-ja dhe jo të kontestueshme nga palët ose ndryshe, të dëshmuara gabim, të mëposhtmet:

1. Më 31 tetor 2006, pala ankuese ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku ka kërkuar vërtetimin e të drejtës së saj pronësore ndaj objektit afarist në komunën e Prizrenit, rruga Durmis Aslani/Culjan (pa numër) me numër të panjohur kadastral, në sipërfaqe prej 18m<sup>2</sup>, i përbërë nga dy dhoma, një kat përdhese dhe katin e parë, (në tekstin e mëtejme të referohet si: prona). Kjo pronë është ndërtuar në një ngastër me qira (në tekstin e mëtejme të referohet si: ngastra) në hapësirën e njohur si: Tregu Qylham.
2. Pala ankuese dhe familja e saj e kanë ndërtuar këtë pronë në vitin 1997.
3. Prona është identifikuar dhe është shihet se është e zënë nga I B .
4. Kërkesa është kontestuar nga pala përgjegjëse në ankesë. Në një letër të datës 8 shkurt 2012, adresuar palës ankuese, pala përgjegjëse në ankesë e ka paraqitur vetën si organizata e cila e ka fituar tenderin e Komunës së Prizrenit, mbi shfrytëzimin e Tregut Qylhan, përfshirë ngastrën dhe pronën në fjalë.
5. KKPK-ja ka vendosur që ta hedh poshtë kërkesën për shkak të mungesës së juridiksionit. KKPK-ja ka arsyetuar se: *“bartësi përkatës i së drejtës pronësore ka fituar të drejtën e përkohshme të shfrytëzimit mbi pronën e kërkuar dhe prandaj ishte i autorizuar vetëm për të ndërtuar një objekt të luajtshme në pronën e kërkuar”* (arsyetimi 25 në vendimin e KKPK-së).
6. Vendimi i është dorëzuar palës ankuese më 4 mars 2013. Vendimi i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 29 janar 2013. Pala përgjegjëse nuk është përgjegjur në ankesë dhe nuk kishte marrë pjesë në procedurën para Gjykatës Supreme.
7. Pala ankuese ka paraqitur ankesë kundër vendimit të KKPK-së në AKP më 29 mars 2013, ajo është paraqitur brenda afati prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 të Rregullores së

UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, për zgjidhjen e kërkesave pronësore lidhur me pronën e paluajtshme private, duke përfshirë pronën bujqësore dhe atë komerciale (në tekstin e mëtejshëm të referohet si: Ligji nr. 03/L-079).

8. Ankesa i është dorëzuar palës ankuese më 28 qershor 2013. Ai nuk ka paraqitur përgjigje në ankesë.
9. Pala ankuese ka paraqitur një kopje të kontratës së shfrytëzimit me Kompaninë e Shërbimeve Publike “Higjiena” në Prizren, për dhënien e ngastrës me qira. Kontrata është lidhur me 28 mars 1994 dhe sipas tekstit të kontratës, ajo ishte e vlefshme deri më 31 dhjetor 1994.
10. Sipas raportit të verifikimit të datës 14 tetor 2011, kontrata e qirasë nuk ka mundur të gjendet në arhiven e Kompanisë së Shërbimeve Publike “Higjiena” në Prizren.
11. Kontrata, mes kushteve tjera, përmend si vijon:  
*“Qiramarrësi do të ndërtojë në hapësirën e marr me qira të cekur në kontratë, një ndërtesë biznesi (objekt) me shpenzimet e veta, dhe në të njëjtën kohë të jetë i obliguar ta heq atë objekt me shpenzimet e veta, në rast se kjo urdhërohet nga autoritetet kompetente apo nga qiradhënësi”. Qiramarrësi, si palë ankuese ka ndërtuar pronën me shpenzimet e veta në ngastrën me qira.*
12. Largimi i pronës nuk është urdhëruar nga autoritetet kompetente e as nga qiradhënësi.
13. Pas konfliktit të armatosur në Kosovë në vitin 2001, pala përgjegjëse në ankesë e ka fituar të drejtën nga Kuvendi Komunal i Prizrenit, në shfrytëzimin e Tregut, që përfshinte pronën. Prona pastaj i është dhënë me qira palës së tretë.
14. Me vendimin e datës 5 shtator 2012 KPCC/D/C/168/2012, KKPK-ja kishte hedhur kërkesën për shkak se ajo nuk bie nën juridikcionin e KKPK-ës.
15. Gjykata Supreme i ka dorëzuar një urdhër Palës ankuese dhe një urdhër në AKP, të datës 22 maj 2014. AKP-ja është përgjigjur me letren e datës 2 qershor 2014, dhe me letren e datës 18 gusht 2014, të paraqitur me dokumente dhe figura.

**Pretendimet e palëve:**

16. Pala ankuese kërkon vërtetimin e të drejtës së saj pronësore ndaj pronës meqë posedimi dhe shfrytëzimi i pronës është marr nga pala e tretë.
17. Pala ankuese deklaron se prona është e natyrës së paluajtshme dhe jo siç konkludon KKPK-ja në vendimin e vet, si objekt i luajtshëm. Dhe, prandaj, kërkesa është brenda mundësive të Rregullores së UNMIK-ut dhe juridiksionit të KKPK-së.
18. Pala ankuese mbështetë deklaratën e saj duke thënë se: *“prona është e ndërtuar me material ndërtimor me dokumentacion të siguruar më parë, dhe si e tillë prej momentit të ndërtimit të saj, është bërë pjesë integrale e tokës në të cilën është ndërtuar.”*

19. Pala ankuese në vijim deklaron se është privuar nga mundësia e një gjykimi para një gjykate të rregullt brenda një afati të arsyeshëm kohor, përderisa KKKPK-së i morri gati pesë vite për të marrë vendimin se kishte mungesë të juridiksionit.
20. Pala ankuese më tutje thekson se ajo rregullisht kishte vazhduar të drejtën e saj të shfrytëzimit derisa ajo kishte humbur posedimin e kësaj prone.
21. Pala ankuese në vijim deklaron se ka pësuar humbje të konsiderueshme për shkak të faktit se prona është shfrytëzuar nga palët e treta pa paguar asnjë kompenzim ndaj palës ankuese.
22. Prandaj, pala ankuese kërkon që vendimi i KKKPK-së të modifikohet në atë mënyrë që t'i mundësohet sërish ushtrimi i të drejtave të saja pronësore.

**Arsyetimi ligjor:**

*Pranueshmëria e ankesës*

23. Ankesa është e pranueshme.

*Juridiksioni*

24. Gjykata Supreme e ka juridiksionin.

*Meritat*

25. Sipas nenit 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079, (në tekstin e mëtejshëm: Rregullorja), paraqitësi i kërkesës ka ta drejtë nga Komisioni në urdhër për ri-posedim të pronës nëse paraqitësi i kërkesës dëshmon të drejtën në prone, ose të drejtën e shfrytëzimit të pronës private, duke përfshirë pronën bujqësore dhe komerciale dhe se ai ose ajo tani nuk është në gjendje t'i ushtrojnë ato të drejta pronësore sipas rrethanave që lidhen drejtpërdrejtë apo që rezultojnë nga konflikti i armatosur që ndodhi në Kosovë ndërmjet 27 shkurt 1998 dhe 20 qershor 1999 (konflikti i armatosur). Kjo vlen edhe për të drejtat e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme.
26. Meqë kërkesa është hedhë nga KKKPK-ja për shkak të juridiksionit ekzistojnë dy (2) pyetje të cilave është e nevojshme t'u përgjigjet:
  - 1) A e ka provuar Pala ankuese që objekt kontesti është pronë e paluajtshme;
  - 2) A ka pasë të drejtë shfrytëzimi në periudhën kohore të konfliktit të armatosur.

*Pyetja 1)*

27. Vendimi i KKKPK-së thotë se prona është e karakterit të luajtshëm. Me sa duket ky vendim është i bazuar në një kopje të kontratës së qirasë që ishte paraqitur nga pala ankuese kur ka paraqitur kërkesën.

28. Në fakt, kontrata e qirasë siç citohet në vijim, në paragrafin 9 përmend se: *“Qiramarrësi do të ndërtojë në hapësirën me qira (...) një ndërtesë biznesi (objekt) me shpenzimet e veta, dhe në të njëjtën kohë të jetë i obliguar ta heq atë objekt me shpenzimet e veta, në rast se kjo urdhërohet nga autoritetet kompetente apo nga qiradbënësi ...”*.
29. Kontrata nuk përmend asnjë kufizim për natyrën e ndërtesës. Çfarëdo ndërtimi që qiramarrësi do të ndërtojë, kushti i vetëm ishte se ai ka qenë i detyruar ta heq me shpenzimet e veta, atëherë kur: *“kjo urdhërohet nga autoritetet kompetente apo nga qiradbënësi”*. Kontrata për më tepër nuk ofron ndonjë të dhënë se si do të bëhet kjo “heqje”.
30. Konkludimi i vendimit të KKPK-së se prona duhet të ketë qenë e *“një karakteri të luajtshëm”* nuk mund të rezultojë si e tillë nga kontrata në fjalë. Në fund të fundit një ndërtesë e karakterit të luajtshëm mund të hiqet, thjeshtë duke e rrëzuar.
31. Nëse ndërtesa është apo nuk është e një karakteri të luajtshëm, duhet të përcaktohet duke krahasuar gjendjen faktike me kërkesat për statusin e një ndërtese si të tillë. Neni 10 i Ligjit nr.03/1-154 për Pronësinë dhe të Drejtat tjera Sendore (i datës 25 qershor 2009, në tekstin e mëtejme i referuar si: Ligji i PDS) dhe i cili është i aplikuar në këtë lëndë sipas nenit 291 të këtij ligji, përshkruan pronën e paluajtshme si në vijim:
1. *Paluajtshmëria është një pjesë e caktuar e sipërfaqes tokësore, e cila është e kufizuar ose mund të kufizohet. Paluajtshmëria përfshinë pasuritë natyrore nëntokësore, bimët me rrënjë nën tokësore dhe objektet tjera të lidhura me bazament tokësor.*
  2. *Prona e paluajtshme përfshinë:*
    - 2.1. *një ndërtesë, e cila është në pronësi të një personi tjetër për dallim nga pronari i paluajtshmerisë, mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa;*
    - 2.2. (...);
    - 2.3. (,,);
    - 2.4. (...).
  3. (...).
32. Në kopjen e kontratës së qirasë për lokalet afariste thuhet se ngastra e marrë me qira është një *“ngastër toke”* në Prizren në rrugën D A me sipërfaqe prej 11.08m<sup>2</sup>. Në fakt, ajo është pjesë e *sipërfaqes së tokës që është apo mund të rrethohet*.
33. Nuk ka dyshim se çfarëdo që të jetë karakteri i saj, një ndërtesë është ngritur në këtë ngastër toke. Kjo është edhe sipas kontratës së qirasë. Fotografitë në dosje tregojnë se kjo ndërtesë është e rrethuar ndërmjet dy ndërtesave tjera.
34. Kushti i dytë do të ishte që ndërtesa të jetë *“e lidhur fort me tokën”*.
35. Në ankesën e saj, pala ankuese ka deklaruar se: *“Ky lokal afarist në veçanti (...) është pandashmërisht i lidhur me tokën mbi të cilën është ndërtuar”*. Dhe: *“(…) largimi i objektit nuk do të mund të realizohet pa i*

*shkakuar dëm thelbit dhe funksionalitetit të tij dhe(...) në mënyrë të dukshme do ta zvogëlonte vlerën e tij”.*

Fotografitë në dosje tregojnë një ndërtesë të vogël me pjesën ballore të një shitoreje, me sa duket dykatëshe dhe e mbuluar me tjegulla kulmi. Ndodhet ndërmjet ndërtesave të ngjashme.

36. Më 22 maj 2014, Gjykata Supreme i ka dërguar një urdhër Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së me këtë pyetje: *“Pala ankuese deklaron se objekti është i lidhur pandashmërisht me tokën; në çfarë mënyrë është ky objekt i lidhur me tokën?”*
37. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së ishte përgjigjur kështu: *“Nga fotografitë e marra gjatë njoftimit më datën 29/11/2006, Sekretaria ka gjetur se prona e kërkuar ishte ndërtuar me material të fortë (tulla) që janë vendosur në tokën e natyrës së përbershme dhe e një madhësie të tillë që nuk mund të mënjanohet me një kosto formale dhe me dëme të papërfllshme ndaj tokës apo strukturës ekzistuese.”* (2 qershor 2014, AKP 14510).
38. Sipas Gjykatës Supreme, përgjigja e dhënë nga Sekretaria Ekzekutive konfirmon deklaratën e palës ankuese të përmendur në paragrafin 30.
39. Prandaj, duke krahasuar gjendjen faktike të ndërtesës me kërkesat në Ligjin PDS, Gjykata Supreme arrin në konkludimin se prona duhet të konsiderohet si pronë e paluajtshme sikurse parashihet në Ligjin PDS.
40. Sikurse ceket në vendimin e KKKP-së, fakti se pala ankuese ka fituar vetëm të drejtën e përkohshme të shfrytëzimit në ngastrën në të cilën prona është ngritur, nuk e ndryshon karakterin e pronës si të tillë, por vetëm përcakton karakterin e të drejtës së shfrytëzimit së palës ankuese.

#### *Pyeta 2)*

41. Ankuesi ka paraqitur një kopje të kontratës së Ndërmarrjes për Shpërblime Publike “Higjiena” në Prizren për marrjen në qira të ngastrës. Kontrata është lidhur me 28 Mars 1994 dhe sipas tekstit të kontratës ajo ka qenë valide deri me 31 dhjetor 1994.
42. Kjo kontratë nuk ka mund të verifikohet pozitivisht as në arkivën e Kompanisë për Shpërblime Publike dhe as në arkivën e Gjykatës Komunale të Prizrenit.
43. Kontrata ka qenë, sipas tekstit, me karakter të përkohshëm dhe se ka pushuar të veproj me datë 31 dhjetor 1994. Nuk ekziston ndonjë kopje e kontratës së vazhduar.
44. Meqenëse kontrata e qirasë nuk ka mundur të verifikohet dhe se ka qenë e karakterit të përkohshëm ankuesi nuk ka provuar të drejtën në pronën e paluajtshme pas vitit 1994.

#### *Konkludimi*

45. Të gjitha të lartcekurat e shpijnë Gjykatën Supreme në konkludimin se vendimi i KKKP-së lidhur më lëndën AKP 14510 duhet të ndryshohet. Prandaj, Gjykata Supreme ka vendosur sikurse në Dispozitiv.

**Këshillë ligjore:**

Në përputhje me nenin 13.6 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

**Sylejman Nuridini, Kryetar i Kolegjit EULEX**

**Willem Brouwer, Gjyqtar i EULEX-it**

**Rolandus Bruin, Gjyqtar**

**Urs Nufer, Referent i EULEX-it**