

**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-002/13

**Prishtinë
15 maj 2013**

Në çështjen juridike të:

B. A. M.
Serbia

Paraqitësi i ankesës / Pala ankuese

kundër

J. P.

Prishtinë/Pristina

Pala përgjegjëse në kërkesë / Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga gjyqtarët: Anne Kerber, Kryetare e Kolegjit, Elka Ermenkova dhe Sylejman Nuredini, Anëtar, duke vendosur me kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KKPK/D/R/159/2012 (lënda është e regjistruar në AKP me numrin KPA34141), e datës 6 qershor 2012, pas shqyrtimit të mbajtur më 15 maj 2013, mori këtë:

AKTGJYKIM

- 1- Anulohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/159/2012, i datës 6 qershor 2012, sa i përket lëndës së regjistruar me numrin KPA34141, dhe hudhet poshtë kërkesa e B. A. M. për shkak të jo juridiksionit të AKP-ës.
- 2- Obligohet pala ankuese që të paguaj shpenzimet e procedurës në shumën prej € 60 (gjashtëdhjetë euro) në buxhetin e Kosovës brenda 90 (nëntëdhjetë) ditësh nga dita e dorëzimit të këtij aktgjykimit nën kërcënimin e përmbartimit të detyrueshëm.

Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike:

Më 4 prill 2007 B. A. M. si bartës i së drejtës pronësore paraqiti një kërkesë pranë Agjencisë Kosovare të Pronës (AKP), duke kërkuar vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit dhe ri-posedimin e një banese (në një bodrum të ulët) me sipërfaqe prej 42 m², që ndodhet në Prishtinë.

Paraqitësi i kërkesës pohoi se ai është bartësi i vetëm i të drejtës banesore mbi pronën e kërkuar. Ai gjithashtu shtoi se e ka bërë transformimin me miratim të banorëve dhe miratim të Kuvendit Komunal të Prishtinës. Për më tepër, ai thekson se prona në fjalë është duke u shfrytëzuar pa autorizim nga pala përgjegjëse në kërkesë (J. P.) apo i biri i tij i cili e ka shndërruar atë në lokal biznesi dhe e shfrytëzon atë si shitore apo kafene.

Për ta mbështetur kërkesën e tij, ai ka paraqitur në AKP dokumentet si në vijim:

- Kërkesën dërguar Sekretariatit të Urbanizmit dhe Çështjeve Banesore të Komunës së Prishtinës, pa numër dhe datë (që tregon se paraqitësi i kërkesës ka kërkuar Leje Urbanizmi në lidhje me shndërrimin e bodrumit në banesë);
- Kërkesa e paraqitësit të kërkesës dërguar Sekretariatit të Urbanizmit dhe Çështjeve Banesore të Komunës së Prishtinës, e datës 10 korrik 1995 (që tregon se paraqitësi i kërkesës ka kërkuar një vendim të përkohshëm për bodrumin);
- Procesverbali 2-360-032, lëshuar më 10 korrik 1995 nga Sekretariati i Urbanizmit dhe Çështjeve Banesore të Komunës së Prishtinës (që tregon se paraqitësi i kërkesës ka shndërruar pronën e kërkuar nga

bodrumi në një banesë, me miratimin e banorëve tjerë në ndërtesë dhe i njëjti ka kërkuar që Komuna e Prishtinës të jep një vendim rreth legalizimit të pronës);

- Fatura të ndryshme të shërbimeve publike në emër të paraqitësit të kërkesës për shfrytëzimin e ujit dhe rrymës në pronën e kërkuar;
- Vendimi administrativ nr. 352-1500, lëshuar më 28 janar 1999 nga Sekretariati i Urbanizmit dhe Çështjeve Banesore të Komunës së Prishtinës;
- Procesverbali dhe vendimi (pa numër), lëshuar më 20 mars 1999 nga Këshilli i Ndërtesës (që tregon se banorët e ndërtesës ku ndodhet prona e kërkuar i kanë dhënë paraqitësit të kërkesës miratimin që ta shfrytëzojë në mënyrë të përhershme bodrumin e shndërruar); dhe
- Letërnjoftimi i paraqitësit të kërkesës, lëshuar më 19 gusht 2002.

Përveç faturave të shërbimeve publike dhe letërnjoftimit, AKP nuk ka mundur t'i vërtetoj ndonjërin prej dokumenteve të lartcekura.

Më 16 mars 2012, paraqitësi dha dy deklarata, ai deklaroi se pala përgjegjëse në kërkesë – J. P. (apo i biri i tij) shfrytëzonin pronën e kërkuar pa ndonjë bazë ligjore që nga qershori i vitit 1999. Ai gjithashtu theksoi se dokumentet që pala përgjegjëse në kërkesë apo përfaqësuesi i tij i ka dorëzuar në AKP nuk janë të vlefshme dhe të rëndësishme, sepse ato nuk e dëshmojnë pronësinë e palës përgjegjëse në kërkesë mbi pronën e kërkuar, por pronësinë mbi një banesë tjetër, e cila nuk është objekt i lëndës konkrete. Paraqitësi i kërkesës sugjeroi faktin se të gjitha dokumentet e nevojshme janë dorëzuar në AKP, duke shtuar gjithashtu se dokumentacioni do të ishte më i plotë dhe më kuptimplotë nëse ai dhe familja e tij nuk do të ishin dëbuar me dhunë më 12 qershor 1999 – një numër dokumentesh kanë mbetur në banesën e kontestuar.

Më 11 gusht 2008, AKP organizoi njoftimin e kërkesës. Prona e kërkuar u gjet e zënë nga pala përgjegjëse në kërkesë, i cili ishte prezent në pronë. Raporti i AKP-së për njoftimin tregon po ashtu faktin se në kohën e njoftimit prona ishte shndërruar nga banesa në dyqan.

Në po të njëjtën datë, (11 gusht 2008), pas marrjes së njoftimit të kërkesës, pala përgjegjëse në kërkesë nënshkroi aplikacionin për pjesëmarrje në procedurë. Ai pretendoi të drejtë ligjore mbi pronën e kërkuar.

Më 4 shtator 2008, pala përgjegjëse në kërkesë nëpërmjet përfaqësuesit të tij – avokat Xh. B. deklaroi se ai ishte bartësi i së drejtës pronësore mbi pronën e kërkuar dhe jo paraqitësi i kërkesës.

Për t'i mbështetur pretendimet e veta pala përgjegjëse në kërkesë dorëzoi në AKP, ndër tjerash, dokumentet si në vijim:

- Vendimi mbi ndarjen e banesës nr. 1464, lëshuar më 14 mars 1978 nga Kombinati Metalurgjik, Energjisë dhe Minierave “Kosova” (nuk ka të bëjë me pronën e kërkuar);
- Kontrata e shfrytëzimit nr. 1193/9655, lëshuar më 21 shkurt 1981 nga Ndërmarrja Publike Banesore (nuk ka të bëjë me pronën e kërkuar);
- Vendimi i gjykatës nr. 715/93, lëshuar më 22 maj 1996 nga Komuna e Prishtinës (nuk ka të bëjë me pronën e kërkuar);
- Autorizimi Ov.br. 5695/08 i datës 18 gusht 2008, me të cilën pala përgjegjëse në kërkesë ka autorizuar avokatin ta përfaqësojë në kërkesën pranë AKP-së;
- Letër informimi, e datës 28 gusht 2008, dërguar nga përfaqësuesi i palës përgjegjëse në kërkesë i cili informon AKP-në se ai do ta përfaqësojë palën përgjegjëse në kërkesë në procedurë;
- Letër, pjesërisht e palexueshme;
- Letërnjoftimi i palës përgjegjëse në kërkesë, lëshuar më 15 maj 2009, dhe

Përveç Autorizimit dhe letërnjoftimeve që janë vërtetuar pozitivisht, AKP e konsideroi të panevojshme vërtetimin e dokumenteve tjera të lartcekura.

Në përgjigjen e tij të datës 8 shkurt 2011, përfaqësuesi i palës përgjegjëse në kërkesë pretendon se pretendimet e paraqitësit të kërkesës nuk janë të bazuara. Ai theksoi se dokumentet e dorëzuara janë të falsifikuara dhe se të njëjtat nuk mund të vërtetohen te organet kompetente. Ai gjithashtu theksoi se nënshkrimet në miratimin e pretenduar dhe të dorëzuar, gjoja të dhëna nga banorët tjerë të së njëjtës ndërtesë ku ndodhet prona e kërkuar, që i kanë mundësuar paraqitësit të kërkesës ta shndërrojë pronën e kërkuar nga bodrumi në banesë, janë gjithashtu të falsifikuara. Në fund, ai propozoi që kërkesa e paraqitësit të kërkesës të refuzohet si e pabazuar.

Më 25 shkurt 2011, pala përgjegjëse në kërkesë njoftoi AKP-në se ish-përfaqësuesi – avokati Xh. B.nuk do ta përfaqësojë më atë para AKP-së, sepse ka qenë shumë neglizhues dhe jo i përqendruar në çështjen. Në të njëjtën kohë, ai kërkoi nga AKP që ta hedh poshtë kërkesën e paraqitësit të kërkesës si të pabazuar.

Më 4 mars 2011, pala përgjegjëse në kërkesë dha një deklaratë me të cilën shpjegoi se banesa në Prishtinë (e cila nuk është prona e kontestuar) i është ndarë atij në bazë të vendimit të ndarjes së banesës nr. 1464, të datës 14 mars 1978. Ai shtoi se banesa përbëhet nga 3 dhoma, kuzhina, banjë, depo, paradhomë, korridor, bodrum, dhe 2 ballkone. Ai gjithashtu tregoi se që nga koha kur është lidhur kontrata e shfrytëzimit nr. 1193/9655, e datës 21 shkurt 1981 (me Ndërmarrjen Publike Banesore), ai ka jetuar në këtë banesë me familjen e vet, duke

shfrytëzuar po ashtu edhe bodrumin (objekti i dosjes së lëndës, e shndërruar në banesë), e cila iu ka takuar atij gjithashtu.

Më 5 tetor 2012, KKPK në vendimin e vet KKPK/D/R/159/2012 refuzoi kërkesën e paraqitësit të kërkesës pasi që ai nuk e kishte dëshmuar të drejtën pronësore mbi pronën e kërkuar.

Vendimi i KKPK-së iu dërgua paraqitësit të kërkesës më 14 nëntor 2012, ndërsa e njëjta iu dërgua të birit të palës përgjegjëse në kërkesë më 14 dhjetor 2012.

Më 15 nëntor 2012, paraqitësi i kërkesës (më tej: pala ankuese) paraqiti një ankesë pranë Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës (dhe jo Gjykatës Supreme). Ai theksoi se vendimi i KKPK-së është i bazuar në gjendjen faktike të vërtetuar gabimisht dhe në mënyrë jo të plotë, se përmban gabime thelbësore dhe seriozisht shkel ligjin material dhe procedural në fuqi.

Pala ankuese pohon se nuk është e vërtetë se ai është larguar nga banesa e cekur për shkak të konfliktit, por se në fakti ai ishte dëbuar në kuptim të plotë të fjalës nga banesa dhe kishte lënë çdo gjë mbrapa në banesë. Ai deklaroi se në tetor 1999 ai pranoi nga autoritetet kompetente një vendim mbi pronësinë por ky vendim kishte mbetur në banesë së bashku me gjërat tjera personale. Ai gjithashtu deklaroi se bazuar në këtë vendim ai nuk ka mund të kyq rrymën apo furnizimin me ujë në banesë edhe pa pasur dëshmi të pronësisë, kjo do të ishte e pamundur. Për më tepër, pretendimet e Komisionit se ai i kishte humbur dokumentet e banesës nuk janë të vërteta, sepse dokumentet së bashku me gjërat tjera (orenditë dhe gjërat tjera personale) ishin shkatërruar nga ata që kishin zaptuar ilegalisht banesën dhe e kishin transferuar e shndërruar në lokal biznesi. Pala ankuese konsideron se pala përgjegjëse gënjenë kur thekson se e kishte marrë banesën në vitin 1984. Provat që janë dorëzuar nga pala përgjegjëse kanë të bëjnë me banesën e tij (tjetër banesë) e cila ndodhet në të njëjtën hyrje por në katin e 7. Ai i referohet vendimit të Ndërmarrjes Publike Banësore (NPB) kur numri 14/10 i banesës i është caktuar atij ku emri i tij përmendet si pronar. Ai propozoi që të anulohet vendimi i KKPK-së dhe që KKPK të merr një vendim që njeh pronësinë e tij mbi banesën në fjalë.

Ankesa i është dërguar palës përgjegjëse në kërkesë (më tej: pala përgjegjëse në ankesë) më 16 janar 2013. Në përgjigjen e tij ndaj ankesës, pala përgjegjëse në ankesë deklaroi se mbetet pranë dokumentacionit të dorëzuar pranë AKP-së (dokumentet janë të shënuara në listë).

Arsyetimi ligjor:

Pranueshmëria e ankesës:

Ankesa është e pranueshme. Ajo është paraqitur brenda periudhës 30-ditore sikurse parashihet me nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079. Dispozita cek se pala mund të paraqes ankesë “[] brenda tridhjetë (30) ditëve nga njoftimi i palëve nga Agjencia Kosovare e Pronës për vendimin e Komisionit mbi kërkesën”.

Mbi meritat:

Ankesa është e pabazuar por:

Vendimi i KPKK-ës duhet të anulohet *ex officio* meqë lënda nuk bjen në kadër të jurisdiksionit. KPKK-ja nuk duhet të vendosë në meritat e lëndës por ta hudhë poshtë atë – Neni 11.4 (a) i Rregullorës së UNMIK-ut 2006/50 e plotësuar me Ligjin Nr. 03/L-079. Meqë kjo nuk është bërë vendimi i ankimuar *ex officio* duhet të anulohet dhe kërkesa të hudhet poshtë (argumenti i nenit 198 (1) i Ligjit Mbi Procedurën Kontestimore i cili është i aplikueshëm *mutatis mutandis* për procedurën para Kolegjit të Apelit të AKP-ës të Gjykatës Supreme në përputhje me nenin 12.2 të Rregullorës së UNMIK-ut 2006/50. Sipas nenit 198 (1) të LPK-ës nëse gjykata e shkallës së parë ka marrë vendim mbi kërkesën e cila nuk bie mbrenda jurisdiksionit të gjykatës, gjykata e shkallës së dytë duhet të anuloj vendimin dhe që të refuzoj kërkesën.

Mbi bazën e nenit 3.1 të Rregullorës së UNMIK-ut 2006/50 e plotësuar me Ligjin Nr. 03/L-079, paraqitësi i kërkesës ka të drejtë në një urdhër të Komisionit për riposedim të paluajtshmërisë private në të cilën ai/ajo nuk mund të ushtroj të drejtën e vet pronësore për shkak të rrethanave që janë të lidhura ose që rezultojnë nga konflikti i armatosur që ka ndoshë në Kosovë midis 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershor 1999. Sipas nenit 2 të Parimeve të përgjithshme, pika 2.1 e Udhëzimit Administrativ 2007/5 e plotësuar me Ligjin 03/L-079 “ç’do person i cili ka të drejtën e pronësisë, posedimin e ligjshëm ose ndonjë të drejtë ligjore të shfrytëzimit për ose në pronën e paluajtshme private, i cili në kohën e paraqitjes së kërkesës nuk mund të ushtroj të drejtën e tij/saj për shkak të rrethanave direkt të lidhura ose që rezultojnë nga konflikti i armatosur i vitit 1998/1999 ka të drejtë në kthimin e gjendjes së mëparshme si bartës i të drejtës pronësore në të drejtën e tij/saj”

Në këtë rast konkret paraqitësi i kërkesës konsideron se është bërë pronar i pronës, e përshkruar si një banesë prej 43m² (kjo e fundit tregon numrin e ndërtesës banesore ku ndodhet banesa). Ai paraqiti një vendim të datës 28 janar 1999, të lëshuar nga Sekretariati për Çështjet Komunale Banesore në Kuvendin Komunal të Prishtinës.

Në pikën I të dispozitivit vendimi i referohet paraqitësit të kërkesës si “pronar-shfrytëzues” të cilit i është ndarë një shtëpi me numrin 14/10 në ndërtesën banesore në rrugën “xxxxxx” në Prishtinë. Në pikën II *ibid* qartësohet se “objekti” në pikën I ka qenë deri më sot në rrugën “xxxxx”, bodrum. Në pjesën argumentuese të vendimit shpjegohet se Komisioni ka qenë duke ushtruar detyrat e veta lidhur me përcaktimin e emrave të vendeve të banuara, për t’i shënuar rrugët, sheshet, dhe shtëpitë me numra. Pra, vendimi ka të bëjë me ndryshimin e numrit të rrugës ku ndodhet banesa e kontestuar dhe jo me dhënien e pronës apo të drejtave përkatëse pronësorë, si të drejtën e shfrytëzimit.

E drejta e pronësisë mund të fitohet sipas vete ligjit, në bazë të transferimit juridik (çështje ligjore) dhe me trashëgimi - neni 20 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (GZ RSFJ, nr. 6/1980), që ka qenë në fuqi në kohën e bartjes së pretenduar të pronës (sikurse theksohet nga paraqitësi i kërkesës, kjo ka ndodhur në vitin 1996).

Paraqitësi i kërkesës as nuk pohon se e ka blerë pronën nga një person tjetër as që e ka trashëguar atë. Çfarë ai pretendon është se ka fituar në pronësi private një banesë që më parë ka qenë pronë shoqërore apo publike. Prandaj, përderisa nuk ka dëshmi që ai në mënyrë të ligjshme e ka blerë këtë banesë në pronësi shoqërore duhet të pranohet se forma e pronës nuk është ndryshuar ende d.m.th është ende pronësi shoqërore/publike – me gjasë nga Komuna e Prishtinës. Në kuptim të kësaj KKPK-ja nuk ka jurisdiksion në këtë çështje meqenëse nuk ka të bëjë me kërkesën në lidhje me pronën private – argumentimi i nenit 3.1 i Rregullorës së UNMIK-ut 2006/50 e plotësuar me Ligjin No. 03/L-079

Për shkak të qartësimin Gjykata konsideron të nevojshme se në periudhën ndërmjet vitit 1995, kur paraqitësi i kërkesës pohon të ketë filluar shfrytëzimin e banesës dhe 28 janarit 1999, datës së lëshimit të vendimit të lartcekur blerja e banesave në pronësi shoqërore apo publike rregullohej me Ligjin mbi Banimin (Gazeta Zyrtare e Republikës së Serbisë nr. 52/92; 67/92; 33/93; 46/94 dhe 49/95 (më tej: LB). Nenet 16-29 përshkruajnë procedurën në hollësi.

Sipas nenit 16 (1) bartësi i së drejtës mbi ndarjen e banesës në pronësi shoqërore dhe pronari i banesës në pronësi publike (e ashtuquajtura “bartësi i së drejtës së ndarjes”, që në këtë rast duhet/mund të jetë Komuna e Prishtinës) ka qenë i obliguar t’i mundësojë, pas kërkesës me shkrim të bartësit të së drejtës banesore,

përkatësisht qiramarrësit i cili tashmë e kishte fituar këtë të drejtë (e drejta e banimit) ta blejë banesën të cilën ai/ajo tashmë është duke e shfrytëzuar në përputhje me dispozitat e Ligjit. Për më tepër, në nenin 16 (4) të Ligjit parashihet se nëse bartësi i së drejtës së ndarjes refuzon kërkesën për blerjen e banesës apo nuk lidh kontratë të blerjes brenda 30 ditësh nga dita e dorëzimit të kërkesës, personi që e ka paraqitur kërkesën ka të drejtë të paraqesë kërkesë pranë Gjykatës Komunale përkatëse, vendimi i së cilës do ta zëvendësojë kontratën që nuk është lidhur.

Në këtë rast të veçantë nuk ka të dhëna se paraqitësi i kërkesës ka paraqitur ndonjëherë kërkesën për ta blerë banesën; nuk ka kontratë të lidhur dhe nuk ka vendim të Gjykatës Komunale, të lëshuar sipas nenit 16 (4) të Ligjit të Banimit, për ta zëvendësuar kontratën që mungon.

Mbajtja faktike e banesës dhe pagesa e faturave të rrymës nuk krijojnë të drejta ligjore.

Përveç kësaj, nuk ka të dhëna se paraqitësi i kërkesës madje kishte të drejtën e shfrytëzimit të ndarë ligjërisht mbi banesën shoqërore apo publike. Por edhe nëse do ta kishte, kontesti prap do të kishte qenë jashtë kompetencës së KKPK-së dhe kësaj Gjykatë pasi që vetëm të drejtat e shfrytëzimit lidhur me pronat private (jo në pronësi shoqërore apo publike) mund të mbroheshin përbrenda kornizës së Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, sikurse parashihet në nenin 3.1 (b).

Meqë kontesti ka të bëjë me pronën eshoqërore/publike, bie jashtë jurisdiksionit të KKPK-ës dhe kësaj gjykate, sipas nenit 198 (1) të LPK-ës, duhet që *ex officio* të anuloj vendimin dhe që të hedhë poshtë kërkesën.

Shpenzimet e procedurës:

Në bazë të Shtojcës III, nenit 8.4 të Urdhërësës Administrativ (UA) 2007/5 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079, palët lirohen nga shpenzimet e procedurës para Sekretarisë Ekzekutive dhe Komisionit. Megjithatë, një përjashtim i tillë nuk është i paraparë për procedurat para Kolegjit të Apelit. Si pasojë, regjimi normal i pagesës së taksës gjyqësore të paraparë më Ligjin mbi Taksat Gjyqësore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së, 3 tetor 1987) dhe me UA Nr. 2008/2 të Këshillit Gjyqësor të Kosovës mbi unifikimin e taksave gjyqësore për procedurat para Kolegjit të Apelit.

Kështu që, tarifat e mëposhtme të gjykatës zbatohen për procedurat aktuale të apelit:

- Taksa nga tarifa gjyqësore për paraqitjen e ankesës (neni 10.11 i UA 2008/2): € 30

- Taksa nga tarifa gjyqësore për nxjerrjen e aktgjykimit (nenet 10.21, 10.1 dhe 10.15 *mutatis mutandis* të UA 2008/2) duke pasur parasysh se vlera e pronës në fjalë në mënyrë të arsyeshme mund të përllogaritet të jetë: € 10.000: € 30 (jo më shumë se € 30).

Këto tarifa gjyqësore duhet të merren përsipër nga ankuesi që humb rastin. Në përputhje me nenin 46 të Ligjit mbi Taksat Gjyqësore, afati për pagesën e taksave në fjalë nga personi i cili ka vendqëndrim ose vendbanim jashtë vendit nuk mund të jetë më i shkurtër se 30 ditë e më i gjatë se 90 ditë. Gjykata vendos se afati këtu është 90 (nëntëdhjetë) ditë. Neni 47.3 i këtij Ligji parashikon që në rast se pala nuk i paguan taksat brenda afatit të dhënë, pala duhet të paguajë një gjobë prej 50% të shumës së gjobës. Në rast se pala nuk i paguan taksat brenda afatit të dhënë, atëherë bëhet përmbarimi i detyrueshëm i pagesës.

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 me anë të mjeteve të rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

Anne Kerber, Kryetare e Kolegjit, EULEX

Sylejman Nuredini, Gjyqtar

Elka Ermenova, Gjyqtare e EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it