

**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-040/2013

**Prishtinë,
3 prill 2015**

Në çështjen juridike të:

Z. M.
Ćuprija
Serbi

Pala ankuese

kundër

Xh. J.
Skenderaj

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët Sylejman Nuredini Kryetar i Kolegjit, Esma Erterzi dhe Rolandus Bruin anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPPC/D/R/159/2012 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA39214), tani e tutje: vendimi i kontestuar i KKPK-së, të datës 6 qershor 2012, pas seancës gjyqësore të mbajtur më 3 prill 2015, mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa e Z. M. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPPC/D/R/159/2012, të datës 6 qershor 2012.
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPPC/D/R/159/2012 i datës 6 qershor 2012 për sa i takon kërkesës së regjistruar në AKP me numrin KPA39214.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 15 tetor 2007 Z. M. si Paraqitës i kërkesës (nga tani e tutje: Pala ankuese) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP) ku kërkon vërtetimin e të drejtës pronësore dhe ririposim të banesës në Prishtinë, adresa ... , me sipërfaqe prej 57, 88 m² (tani e tutje: banesa e kërkuar).
2. Për të mbështetur kërkesën e tij, Paraqitësi i kërkesës dorëzoi *inter alia* dokumentet vijuese:
 - Dokumentin me titullin Ref. Nr. 34 numër 380-5353/98-9, që përmban vendimin mbi ndarjen e banesës së kërkuar në emër të Palës ankuese të lëshuar nga Komisioni për Çështje të Banimit në Beograd më 28 dhjetor 1998 (tani e tutje: vendimi mbi Ndarjen);
 - Dokumentin me titullin Kontratë mbi Qiranë e banesës nr. 68/1 të datës 19 janar 1999, të lidhur në mes të Ndërmarrjes Publike Banesore në Prishtinë (NPB) dhe Palës ankuese (tani e tutje: Kontrata mbi qiranë);
 - Kontratën e Blerjes së banesës së kërkuar, të datës 29 shtator 2001, dhe të vërtetuar më 1 mars 2002, me numrin 701/02 të lidhur në mes të Republikës së Serbisë, të përfaqësuar nga Ministri për Ekonomi dhe Financa, dhe Palës ankuese (tani e tutje: Kontrata e blerjes);
 - Vërtetimin e lëshuar nga Republika e Serbisë, Ministria e Punëve të Brendshme, me nr. 452-3/2002-5688 të datës 28 mars 2002; sipas këtij vërtetimi Pala ankuese i ka përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga kontrata e sipërpërmendur e blerjes; mbi këtë vërtetim është i shtypur fletëpagesa nr. 35230, e datës 1 mars 2002; ndërsa si qëllim përshkruhet: blerja e banesës sipas kontratës së sipërpërmendur (tani e tutje: Vërtetimi mbi pagesën).
3. Më 29 janar 2008, AKP-ja kishte gjetur banesën e kërkuar. Banesa e kërkuar ishte e zënë nga Xh. J. (tani e tutje: Pala përgjegjëse në ankesë). AKP-ja kishte bërë identifikimin e kërkesës për të. Pala përgjegjëse në ankesë pretendonte të drejtën ligjore ndaj pronës së kërkuar.
4. Sipas raportit të verifikimit të AKP-së të datës 3 mars 2008 Kontrata mbi qiranë nuk ishte gjetur në Ndërmarrjen Publike Banesore. Një person në Ndërmarrjen Publike Banesore kishte theksuar se kjo kontratë nuk ishte lëshuar nga Ndërmarrja Publike Banesore. AKP konstatoj se ky dokument nuk kishte mundur të verifikohet.

5. AKP-ja, sipas raportit të verifikimit të datës 4 prill 2008, e kishte verifikuar pozitivisht Kontratën e Blerjes. Ajo ishte gjetur në Gjykatën Komunale të Beogradit.
6. Pala përgjegjëse në ankesë nuk kishte dërguar njoftim të pjesëmarrjes në procedurën para KKPK-së por kishte dorëzuar, *inter allia*, dokumentet vijuese:
- Vendimin e Komisionit për Kërkesa Pronësore Banesore (tani e tutje: KKPB) nr. HPCC/D/116/2004/A&C, të datës 16 prill 2004; në këtë vendim KKPB kishte refuzuar kërkesën e kategorisë A të Palës përgjegjëse në ankesë për kthimin e të drejtës pronësore lidhur me banesën dhe kërkesën e kategorisë C të Palës ankuese për ri-posedimin e banesës së kërkuar. Për sa i takon kërkesës së kategorisë C të Palës ankuese, KKPB thekson se Vendimi për Ndarjen i datës 28 dhjetor 1998 dhe Kontrata e Qirasë e datës 19 janar 1999 nuk kishin mundur të verifikoheshin për sa i takon dokumenteve në regjistrat përkatës publik dhe se Pala ankuese e kishte pranuar se ai asnjëherë nuk e kishte marrë posedimin mbi banesën e kërkuar gjë që e kishte penguar atë për të marrë të drejtën e banimit mbi banesën e kërkuar;
 - Vendimin HPCC/REC/65/2006 të datës 15 korrik 2006 mbi kërkesat për ri-shqyrtim të Palës ankuese dhe Palës përgjegjëse në ankesë kundër vendimit të KKPB të datës 16 prill 2004 me të cilin miratohen kërkesat për rishqyrtim dhe anulohet vendimi i KKPB-së i datës 16 prill 2004. Kërkesa e kategorisë C e Palës ankuese hedhet poshtë. KKPB jep arsyetimin se Pala ankuese nuk e ka dëshmuar se ai ka pasur të drejtë pronësore mbi banesën e kërkuar më 24 mars 1999 prandaj kërkesa e kategorisë C është hedhur poshtë me të drejtë në shkallën e parë. Kërkesa e kategorisë A e Palës përgjegjëse në ankesë refuzohet. KKPB, *inter allia*, gjithashtu urdhëron për t'ia adresuar gjykatës kompetente vendosjen e mjetit juridik, nëse ka, që mund të jetë e disponueshme për Palën përgjegjëse në ankesë sipas ligjit të aplikueshëm si rezultat i gjoja mënyrës së parregullt në të cilën banesa e kërkuar i është ndarë ose ndryshe është përfituar nga Pala ankuese;
 - Kërkesën e dorëzuar në Gjykatën Komunale më 8 dhjetor 2006 nga Pala përgjegjëse në ankesë kundër Palës ankuese.
7. AKP i ka verifikuar pozitivisht këto vendime të KKPB-së.
8. Më 20 tetor 2011 në një bisedë telefonike (f. 193 të dosjes së AKP-së) gruaja e Palës ankuese i kishte thënë AKP-së se ajo dhe Pala ankuese nuk kanë qenë në gjendje të vendosen në banesën e kërkuar për shkak të faktit se aty jetonte në zyrtarë i lartë policor dhe se kur ai të merrte një banesë tjetër ata do të vendoseshin në banesën e kërkuar.

9. Më 6 qershor 2012, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës (KKPK), përmes vendimit të kontestuar të KKPK-së nr. KPCC/D/R/159/2012, kishte refuzuar kërkesën e Palës ankuese në procedurën e tanishme. Në arsyetimin e vendimit të vet, KKPK sqaron:

“Kërkesa (...) është paraqitur nga Paraqitësi i kërkesës në cilësinë e tij si bartës i së drejtës pronësore. (...) Paraqitësi i kërkesës në mbështetje të kërkesës së tij kishte dorëzuar një vendim të ndarjes të datës 28 dhjetor 1998 dhe një kontratë mbi shfrytëzimin të datës 19 janar 1999. Asnjëri nga këta dy dokumente nuk kanë mundur të verifikoheshin nga Sekretaria Ekzekutive. Paraqitësi i kërkesës më pastaj e kishte pranuar se ai kurrë nuk e kishte posedimin e pronës së kërkuar. Rryedhimisht, kërkesa e Paraqitësit të kërkesës nuk i përmbush kriteret për përfitim të drejtës së banimit në përputhje me Ligjin mbi Marrëdhëniet Banesore (42/86) të ndryshuar me Ligji mbi Banimin (50/92), i cili parasheh se vendimi mbi ndarjen, marrja e posedimit dhe lidhja e kontratës duhet të gjitha të ekzistojnë para se të mund të shfaqet e drejta e banimit”,

dhe:

“ KKPK vëren se si Paraqitësi i kërkesës ashtu edhe Pala përgjegjëse në kërkesë kanë paraqitur kërkesa për të njëjtën pronë në Drejtoratin për Çështje Pronësore Banesore (...) Të dy kërkesat ishin refuzuar nga KKPB me vendimin HPCC/REC/65/2006/ të datës 15 korrik 2006. Megjithatë, Komisioni konsideron se vendimi i KKPB nuk përbën res judicata për qëllimet e tanishme pasi që mjeti i kërkuar nga Paraqitësi i kërkesës në KKPB ka qenë ri-posedimi, ndërsa në kërkesën aktuale Paraqitësi i kërkesës kërkon vërtetimin e të drejtës pronësore.”

Për më tepër KKPK shton:

“Në mungesë të ndonjë provave se Paraqitësi i kërkesës ka përmbushur kërkesat relevante statutores për të drejtën e banimit, kërkesa e Paraqitësit të kërkesës duhet të refuzohet”.

10. Vendimi i KKPK-së i është dorëzuar Palës ankuese më 4 dhjetor 2012 ndërsa Pala përgjegjëse në ankesë e ka marrë atë më 22 janar 2013.

11. Më 28 dhjetor 2012 Pala ankuese la paraqitur ankesë në Kolegjin e AKP-së të Gjykatës Supreme. Së bashku me ankesën ai ka dorëzuar vendimin e Ndarjes, Kontratën mbi Qiranë dhe Vërtetimin mbi pagesën.

12. Më 15 prill 2013 Pala përgjegjëse në ankesë ka dërguar një përgjigje në ankesë.

Pretendimet e palëve:

13. Pala ankuese pretendon në ankesë se vendimi i KKPK-së është i bazuar mbi vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe mbi zbatimin e gabuar të së drejtës materiale.

14. Pala ankuese e mbështet ankesën mbi me sa vijon:

Konstatimi i KKPK-së se Sekretaria Ekzekutive e AKP-së nuk ka mundur të verifikoj asnjërin nga dokumentet që ai ka dorëzuar është i pavërtetë. Organet që duhet të kryejnë verifikimin janë në posedim të provave mbi bazën e të cilave ato mund të vërtetojnë se dokumentet e dorëzuar janë autentik. Ai kërkon verifikimin nga organi kompetent i Qeverisë së Serbisë, Ministria e Punëve të Brendshme. Pala ankuese thekson se ai ka përfituar banesën e kërkuar në mënyrë ligjore siç vërtetohet me dokumentet e dorëzuara. Pala ankuese thekson se ai ka pasur të drejtë të shfrytëzohet banesën e kërkuar dhe se ai përmbush të gjitha kriteret për marrjen e vendimit për kthimin e të drejtave të tij të cilat ai i kishte humbur si rezultat i rrethanave që drejtpërdrejtë ndërlidhen me konfliktin e armatosur që kishte ndodhur në Kosovë në mes të datave 27 shkurt 1998 dhe 20 qershor 1999 ose rezultojnë nga ai. Në fund, Pala ankuese i propozon Gjykatës Supreme të pranoj ankesën e tij dhe t'i miratoj atij të drejtat pronësore mbi banesën e kërkuar.

15. Pala përgjegjëse në ankesë në përgjigjen e tij ndaj ankesës thekson se banesa e kërkuar i ishte ndarë atij në vitin 1988. Ai thekson se ai ka banuar në banesë deri atëherë kur ishte larguar nga puna. Pas luftës ai ka paraqitur kërkesë për kthimin e banesës atij. Kjo kërkesë ishte refuzuar dhe ai ishte udhëzuar të paraqes kërkesë në Gjykatën Komunale të Prishtinës. Ai ka paraqitur një kërkesë të tillë më 20 nëntor 2006, por nuk ka ndonjë aktgjykim lidhur me këtë rast deri më tani. Ai gjithashtu thekson se dokumentet e dorëzuar nga Pala ankuese nuk paraqesin prova të vlefshme. Ai gjithashtu i referohet hedhjes poshtë të kërkesës së Palës ankuese nga KKPB.

Arsyetimi ligjor:**Pranueshmëria:**

16. Ankesa është e pranueshme. Ajo është paraqitur brenda afatit 30 ditësh siç parashihet në nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, mbi zgjidhjen e kërkesave që kanë të bëjnë me pronën e paluajtshme private, përfshirë pronën bujqësore dhe atë komerciale (tani e tutje Ligji nr. 03/L-079).

Meritat e ankesës:

17. Sipas nenit 3.1 të ligjit nr. 03/L-079, KKPK ka kompetencën për të zgjidhur kërkesat që kanë të bëjnë me konfliktin, nëse Paraqitësi i kërkesës e dëshmon jo vetëm të drejtën pronësore apo të drejtën për shfrytëzim të pronës së paluajtshme, përfshirë pronën bujqësore dhe komerciale, por edhe e dëshmon se ai/ajo nuk është në gjendje të ushtroj të drejtën e tillë për shkak të

rrethanave që drejtpërdrejtë ndërlidhen ose rezultojnë nga konflikti i armatosur që ka ndodhur në Kosovë në mes të datave 27 shkurt 1998 dhe 20 qershor 1999.

18. Për sa i takon bazës ankimore të Palës ankuese Gjykata Supreme duhet të përgjigjet në pyetjen nëse Pala ankuese gjatë konfliktit të armatosur ka pasur ndonjë të drejtë pronësie apo ndonjë të drejtë të tjetër të shfrytëzimit mbi banesën e kërkuar.
19. Për aq kohë sa Pala ankuese thekson se ai ka fituar të drejtën e pronësisë mbi banesën e kërkuar duke iu referuar Vërtetimit të pagesës në letrën e tij të Ankesës dhe Kontratës së Blerjes, të cilën ai e kishte dorëzuar me kërkesën e tij në AKP, ankesa e tij nuk mund të jetë e suksesshme. Sipas pretendimeve të tij dhe kontratës së Blerjes që është verifikuar në Beograd, ai e ka fituar këtë të drejtë të pretenduar të pronësisë vetëm në vitin 2002 kur ai përmbushi detyrimet e kontratës së Blerjes të vitit 2001. Kjo do të thotë se ai nuk ka qenë bartës i së drejtës pronësore si pronar gjatë konfliktit të armatosur. Pra, kërkesa nuk mund të miratohet mbi këtë bazë sipas Ligjit nr. 03/L-079 siç përmendet më lartë në paragrafin 17. Kundërshtimi se këto dokumente nuk janë verifikuar si duhet mund të lihet anash për të njëjtën arsye edhe pse edhe kontrata e Blerjes ishte verifikuar pozitivisht në Beograd. Gjykata Supreme do të lë anash përgjigjen ndaj pyetjes nëse kjo kontratë e Blerjes mund të jetë e vlefshme për shkak të ligjeve të UNMIK-ut që kanë qenë në fuqi gjatë viteve 2001 dhe 2002.
20. Përderisa Pala ankuese pretendon se ai ka qenë bartës i së drejtës së shfrytëzimit gjatë konfliktit të armatosur, sepse ai ka fituar të drejtën e banimit mbi banesën e kërkuar, Gjykata Supreme jep këtë arsyetim.
21. Përderisa Pala ankuese në këtë procedurë kërkon ri-posedimin e banesës së kërkuar bazuar në këtë të drejtë të pretenduar të banimit, KKPK nuk ka juridiksion. KKPB ka vendosur në vendimin e vet HPCC/REC/65/2006 të datës 15 korrik 2006 lidhur me kërkesën e Palës ankuese për ri-posedim. Ky është vendimi i plotfuqishëm administrativ siç parashihet në nenin 11.4 nën c të Ligjit nr. 03/L-079. Sipas kësaj dispozite KKPK nuk ka kompetencë më për të vendosur për të njëjtën kërkesë në këtë procedurë.
22. Përderisa Pala ankuese dëshiron t'i vërtetohet e drejta e tij e pretenduar e banimit si e drejtë e shfrytëzimit mbi banesën në këtë procedurë, KKPK nuk ka juridiksion, sepse KKPB ka vendosur vetëm për kërkesën për ri-posedim dhe jo mbi kërkesën për të vërtetuar të drejtën e banimit. Gjykata Supreme për këtë pretendim jep arsyetimin vijues.
23. Gjykata Supreme konstaton se vendimi i kundërshtuar i KKPK-së mbështetet mbi faktin që Pala ankuese nuk e ka dëshmuar të drejtën e tij të banimit mbi banesën e kërkuar. Në arsyetimin e vendimit të kundërshtuar të KPPK-së ceket se vendimi mbi Ndarjen dhe Kontrata mbi Qiranë

nuk kanë mundur të verifikoheshin nga Sekretaria Ekzekutive e AKP-së. Vendimi i njëjtë gjithashtu thotë se *'...kërkesa e Paraqitësit të kërkesës nuk i përmbushë të gjitha kriteret për fitimin e të drejtës së banimit në përputhje me Ligjin mbi Marrëdhëniet Banesore (42/86) të ndryshuar me Ligjin mbi Banimin (50/92), i cili thotë se vendimi mbi ndarjen, marrja e posedimit dhe lidhja e kontratës duhet të gjitha këto të ekzistojnë para se të mund të shfaqet e drejta e banimit'*.

24. Sipas nenit 11 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së, nr. 11/83, 29/86, 42/86), i cili ka qenë në fuqi në Krahinën e Kosovës, e drejta e banimit fitohet nga dita e vendosjes në banesë në mënyrë të ligjshme. Sipas dispozitave ligjore të Ligjit mbi Banimin *[(GZ e KSAK nr. 42/86 (neni: 2, 11, 32 paragrafi 1 dhe 2, 32 paragrafi 2, 37 paragrafi 1 dhe 42 paragrafi 1), dhe GZ e SR nr. 50/92 (neni: 5 paragrafi 1, 7 paragrafi 1)]* si kërkesë ligjore (së bashku me posedimin faktik) për fitimin e të drejtës së banimit Pala ankuese duhet të dëshmoj ndarjen dhe kontratën për shfrytëzim. Kjo do të thotë se një person i cili pretendon të ketë të drejtën e banimit mbi banesën nën pronësi shoqërore duhet të provoj se ekziston një vendim i ndarjes së banesës i lëshuar nga bartësi i së drejtës së pronës së ndarë (BDPN), hyrja në posedim faktik dhe se ai/ajo ka lidhur kontratë mbi shfrytëzimin me Ndërmarrjen Publike Banesore (NPB) apo pronarin e banesës. Këto të drejta të banimit do të vazhdojnë në përputhje me nenin 31 të Ligjit mbi banimin (Gazeta Zyrtare e RS, nr. 50/92, amendamenti i fundit relevant 46/98).
25. KKPK konstatoi se Pala ankuese nuk ka qenë asnjëherë në posedim të banesës së kërkuar. KKPK e ka bazuar këtë *inter alia* në bisedën telefonike që nënkuptohet në paragrafin 8 në këtë dokument. Pala ankuese nuk e ka kundërshtuar këtë fakt në ankesë. Gjithashtu KKPB konstatoi në vendimin e saj të datës 16 prill 2004 se pala ankuese asnjëherë nuk e ka marrë posedimin. Prandaj, përderisa Pala ankuese pretendon se ai ka të drejtën e banimit si të drejtë të shfrytëzimit ndaj banesës së kërkuar, ankesa nuk është e bazuar sepse ai nuk e ka dëshmuar se ai e ka fituar një të drejtë të tillë në vitin 1998/1999.
26. Përderisa Pala ankuese synon të pretendoj se ai ka fituar të drejtën e shfrytëzimit bazuar në Kontratën e Qirasë të datës 19 janar 1999, Gjykata Supreme jep arsyetimin vijues. AKP e ka verifikuar këtë kontratë në Ndërmarrjen Publike Banesore, e cila është përmendur si Qiradhënës në këtë kontratë, por siç është përmendur në paragrafin 4 kontrata nuk është verifikuar pozitivisht. Bazuar në këtë raport KKPK jep arsyetimin se ky dokument nuk e dëshmon ekzistencën e kontratës së qirasë dhe ka konstatuar se pretendimet e Palës ankuese mbi qiranë nuk janë të vërteta. Përveç pretendimit nga Pala ankuese nuk ka bazë tjetër për të verifikuar këtë dokument në Ministrinë e Punëve të Brendshme në Beograd sepse ai nuk e ka provuar se kjo mund të qoj në një konstatim tjetër nga baza për verifikimin nga AKP-ja në Ndërmarrjen Publike Banesore. Prandaj, Gjykata Supreme konstaton se pretendimet e Palës ankuese se ai ka

të drejtën e shfrytëzimit bazuar në Kontratën mbi Qiranë gjithashtu nuk kanë mundur të vërtetoheshin.

27. Gjykata Supreme më në fund konstaton se pyetja nëse Pala ankuese gjatë konfliktit të armatosur ka pasur ndonjë të drejtë pronësie apo ndonjë të drejtë tjetër të shfrytëzimit mbi banesën e kërkuar duhet të merr përgjigje negative. Gjykata Supreme për më tepër konstaton se vendimi i apeluar i KKPK-së nuk ka të bëjë me vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike apo zbatim të gabuar të dispozitave të së drejtës materiale, siç theksohet nga Pala ankuese në pretendimet e tij.
28. Nga ajo që u tha më lartë dhe në përputhje me nenin 13.3 (c) të Ligjit nr. 03/L-079 Gjykata vendosi si në dispozitiv .

Këshillë ligjore

Sipas nenit 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 rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit

Esma Erterzi, Gjyqtare e EULEX-it

Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it