

**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-034/2014

Prishtinë, 31 Mars 2016

Në çështjen juridike të:

G.R.

Fshati Smaq
Komuna e Gjakovës
Pala ankuese

kundër

V.T.

Dositejeva 154/9
Krajlevë
Serbi
Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Beshir Islami, Kryetar i Kolegjit, Rolandus Bruin dhe Krassimir Mazgalov, anëtarë, duke vendosur me ankesën ndaj vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës (në tekstin e mëtejme: KKPK) nr. KPCC/D/C/208/2013 i datës 11qershor 2013 (lënda e regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronës (në tekstin e mëtejme: AKP) me numrin KPA15162), në tekstin e mëtejme gjithashtu: Vendimi i KKPK-së, pas shqyrtimit të mbajtur më 31 Mars 2016 mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa e G.R. kundër vendimit të KKKP-së nr. KPCC/D/C/208/2013, të datës 11 qershor 2013.
2. Konfirmohet vendimi i KKKP-së nr. KPCC/D/C/208/2013, për sa i përket lëndës së regjistruar me numrin 15162.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 7 shtator 2006 V.T. (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në ankesë) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP) (në tekstin e mëtejme: AKP), ku kërkon vërtetimin e të drejtës pronësore ndaj një pjese të objektit – një hapësirë zyre/njësi biznese – që ndodhet brenda ndërtesës së zyrave (Tregu i produkteve të qumështit) në ish rrugën Mlecna Pijaca, tani rruga Abedin Terbeshi, në Gjakovë, lokali afarist nr. 26 me sipërfaqe prej 33.37 m² (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar), si dhe kompensimin. Lokali tani është i regjistruar në Kadastër me nr. 0-70705029-01771-1-66-0-26-0. Pala përgjegjëse në ankesë ka thënë se ai e ka humbur pronën e kërkuar si rezultat i rrethanave në Kosovë gjatë viteve 1998/1999, më 12 qershor 1999.

2. Pala përgjegjëse në ankesë ka dorëzuar *inter alia* në AKP:

- Të dhënat e marrëveshjes gjyqësore nr. 379/98, e arritur pranë Gjykatës Komonale në Gjakovë, më 3 gusht 1998 në mes të Komunës së Gjakovës dhe palës përgjegjëse në ankesë (në tekstin e mëtejme: marrëveshja gjyqësore). Sipas kësaj marrëveshje Komuna ia lëshon pronën e kërkuar palës përgjegjëse në ankesë dhe pala përgjegjëse në ankesë bëhet pronar ekskluziv i pronës së kërkuar;
- Një certifikatë nga shërbimi kadastral për pronë të paluajtshme në Gjakovë, nr. 952-01-1-261/98, e datës 20 tetor 1998 (në tekstin e mëtejme: Certifikata kadastrale e vitit 1998) shërbimi kadastral thotë se është vërtetuar se pala përgjegjëse në ankesë ka dorëzuar një kërkesë për zbatimin e marrëveshjes

gjqësore; shërbimi kadastral tutje deklaroi se nuk ishte formuar kadastru i etazhitetit, prandaj nuk mund të lëshojë kopje të planit apo fletën poseduese lidhur me pronën e kërkuar, ndërsa kjo certifikatë do të shërbejë si provë për regjistrimin e të drejtave ndaj pronës së kërkuar që do të bëhet atëherë kur të përmbushen kushtet për regjistrim në kadastrë për pronë të paluajtshme;

- Një certifikatë nga Drejtoria për Kadastrë, Gjeodezi dhe Pronë, e datës 4 mars 2011, nr. 952-01-202/11 (në tekstin e mëtejshëm: certifikata kadastrale e palës përgjegjëse në ankesë e vitit 2011); Drejtori thotë se pala përgjegjëse në ankesë është pronar i pronës së kërkuar dhe se ai e ka fituar atë në bazë të Marrëveshjes gjyqësore; ai tutje thotë se certifikata është e lëshuar pasi që Drejtoria nuk posedon në Kadastrë etazhitetin e ndërtesave shumëkatëshe;
- Certifikatën për të drejtat e pronës së paluajtshme nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, e datës 19 prill 2011, me numër 707050029-05248; sipas kësaj certifikate pala përgjegjëse në ankesë është posedues i njësisë 0-70705029-01771-1-66-0-26-0, pra, prona e kërkuar.

3. AKP-ja ka bërë njoftimin e kërkesës më 16 tetor 2012, duke vendosur njoftimin për kërkesën në ndërtesë.

4. P.R. ka marrë pjesë në procedurë pranë AKP/KKPK dhe ka dorëzuar përgjigjen në kërkesës, duke pretenduar se ai është bartësi i së drejtës pronësore ndaj pronës së kërkuar dhe që ai e ka blerë pronën më 27 janar 2006 nga P.M. dhe ka dorëzuar *inter alia* në AKP:

- Një kontratë për shitje të pronave të paluajtshme, e datës 25 janar 2006, e vërtetuar nga Gjykata Komunale e Gjakovës, më 27 janar 2006, nr. 210/06, e lidhur në mes të P.P.M. shitës dhe P.D.R. si blerës, (në tekstin e mëtejshëm: kontrata e shitblerjes); sipas kësaj kontrate P.R. e ka blerë lokalit afarist nr. 26, që ndodhet në ndërtesën afariste Lamela B në Gjakovë, në rrugën Abedin Terbeshi, me sipërfaqe prej 33.37 m²;

- Një certifikatë nga Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë, e datës 27 korrik 2009, nr. 952-013-29/09; Drejtori thotë se P.R. është pronar i lokalit afarist që ndodhet në Gjakovë, në rrugën Abedin Terbeshi. Lamela B, lokali afarist nr. 26, me sipërfaqe prej 33.37 m²; ai tutje thotë se certifikata është lëshuar pasi që Drejtoria nuk posedon në Kadastër, bazën dhe ngjarjet e ndërtesës shumëkatëshe.

5. AKP-ja ka bërë procesimin e kërkesës dhe ka verifikuar dokumentet e dorëzuara nga palët. AKP-ja ka verifikuar pozitivisht marrëveshjen gjyqësore dhe Certifikatën kadastrale të vitit 1998, më 10 dhjetor 2008 dhe Certifikatën kadastrale të palës përgjegjëse në ankesë të vitit 2011, më 22 shkurt 2013. AKP-ja ka shtuar *ex officio* në dosje të lëndës Certifikatën për të drejtat e pronës së paluajtshme nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, e datës 22 shkurt 2011, numër 707050029-05248, lidhur me ngastrën kadastrale nr. 1771-1; sipas kësaj certifikate pala përgjegjëse në ankesës është (ende) posedues i njësisë 0-70705029-01771-1-66-0-26-0, d.m.th pronës së kërkuar. Më 27 mars 2013, AKP-ja gjithashtu ka verifikuar kontratën e shitblerjes e dorëzuar nga pala ankuese. Sipas këtij raporti të datës 27 mars 2013, Gjykata Themelore e Gjakovës ka konfirmuar se kontrata e shitblerjes ishte në rregull, por sipas Departamentit për Kadastër, prona e kërkuar si lëndë e kontratës për shitblerje, është e regjistruar në emër të palës përgjegjëse në ankesë. Prandaj, AKP-ja e ka verifikuar negativisht kontratën e shitblerjes.

Gjatë procesimit të kërkesës, AKP-ja gjithashtu ka gjetur dhe ka shtuar *ex officio* në dosje edhe:

- Një kontratë për bashkimin e mjeteve financiare për ndërtimin e lokalit afarist në posedim, me nr. 539/1, e datës 6 gusht 1996, e vërtetuar në Gjykatën Komunale të Gjakovës, më 9 korrik 2001, nr. 830/2001, e lidhur në mes të Ndërmarrjes Publike Banësore të Gjakovës dhe P.P.M. (në tekstin e mëtejshme: kontrata për bashkimin e mjeteve); sipas kësaj kontrate M. i bashkohet Ndërmarrjes Publike Banësore me mjetet e veta financiare për ndërtimin e lokalit afarist nr. 26, që ndodhet në ndërtesën komerciale Lamela B në Gjakovë,

në rrugën A. Terbeshi, me sipërfaqe të përgjithshme prej 33.37 m²; sipas nenit 6 të kontratës M. do të bëhet pronar i lokalit afarist;

- Një kontratë dhurimi, e datës 8 qershor 2012, e vërtetuar nga gjykata kompetente më 11 qershor 2012, nr. 2263/2012; sipas kësaj kontrate P.R. ia ka bartur pronën e kërkuar djalit të tij, palës ankuese;
- Skicat për ngastrën kadastrale nr. 1771-1; në këto skica shihet se ku ndodhen njësia 11 dhe 26 në ndërtesë.

6. AKP-ja në rekomandimin e bërë KKPK-së, të datës 18 maj 2013, ka thënë se Agjencia Kadastrale ka shpjeguar se janë dy hapësira të ndryshme për zyre në të njëjtën ndërtesë, njëra e regjistruar në emër të palës përgjegjëse në ankesë dhe tjetra në emër të palës ankuese, por që të dy pronat janë regjistruar nën numrin e njëjtë 26. Prona e palës ankuese duhet të jetë e regjistruar me numër 11.

7. KKPK-ja në bazë të kontratës për dhurimin, e ka pranuar palën ankuese si palë në vend të babait të tij P.R., e ka miratuar kërkesën dhe ka vendosur në vendimin e KKPK-së se pala përgjegjëse në ankesë e ka vërtetuar se ai është pronar i pronës së kërkuar dhe ka të drejtë në posedim dhe se pala ankuese duhet ta lirojë pronën e kërkuar. KKPK-ja e refuzon kërkesën për kompensim, pasi ajo kërkesë është jashtë juridiksionit të saj. Në arsyetimin e vet (paragrafët 18, 19 dhe 28), për sa është relevante, KKPK-ja thotë se pala përgjegjëse në ankesë ka dorëzuar një certifikatë për pronat e paluajtshme që e identifikon atë si pronar të pronës së kërkuar. Mbrojtja e palës ankuese nuk ishte lidhur me pronën e kërkuar. Në bazë të provave të palës përgjegjëse në ankesë, KKPK-ja gjeti se kërkesa duhet të miratohet.

8. Vendimi i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 14 gusht 2013 dhe palës ankuese më 5 nëntor 2013.

9. Pala ankuese ka paraqitur ankesë kundër vendimit të KKPK-së më 5 dhjetor 2013. Me këtë ankesë ai ka dorëzuar *inter alia* një dokument 'historiku', të datës 12 nëntor 2013, nr. 952-03-62/2013, nga Drejtoria për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë. Drejtori thotë se lokali afarist që ndodhet në Gjakovë në rrugën Abedin Terbeshi, Lamela B, me sipërfaqe

prej 33.37 m² ishte pronë e Ndërmarrjes Publike Banesore e Gjakovës deri në vitin 2008, dhe në vitin 2008 përmes kontratës për bashkimin e mjeteve e ka bartur në pronësi të M. dhe pas kësaj ia ka bartur P.R. dhe në vitin 2012 te pala ankuese.

10. Ankesa i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 9 mars 2014. Ai nuk ka paraqitur përgjigje në ankesë.
11. Gjykata Supreme i dorëzoi një urdhër të gjykatës të datës 10 nëntor 2015, palës përgjegjëse në ankesë dhe AKP-së. Nga pala përgjegjëse në ankesë është kërkuar të sqarojë nëse dhe kur ka hyrë në posedim të pronës së kërkuar. Gjykata Supreme ka kërkuar nga AKP-ja lidhur me Certifikatën e Drejtorisë për Kadastër, Gjeodezi dhe Pronë në dosje, të sqarojë se si mund të konstatohet që pala ankuese në përgjigjen e tij në kërkesë dhe në ankesë i referohet në lokali tjetër afarist dhe jo pronës së kërkuar.
12. AKP-ja me përgjigjen e vet të datës 26 nëntor 2015, pas kërimit në Zyrën Kadastrale Komunale dhe pas pranimit të disa dokumenteve, e ka njoftuar Gjykatën Supreme që asnjë nga dokumentet e dorëzuara nuk ofron sqarimin e kërkuar nga Gjykata Supreme. AKP-ja tregon se dokumente të ndryshme e tregojnë ose palën përgjegjëse në ankesë ose palën ankuese si pronar të pronës së kërkuar. AKP-ja rekomandon një vizitë të pronës së kërkuar për të sqaruar mospërputhjet. Me përgjigjen e vet, AKP-ja ka dorëzuar disa dokumente të përmendura këtu, memorandumet nga AKP-ja në Kadastër dhe nga Kadastri në AKP. Gjithashtu është dorëzuar një kopje e operatit kadastral i shkruar me dorë në librat kadastral që tregon se që të dyja, marrëveshja gjyqësore – me numër rendor 16 – dhe kontrata për bashkimin e mjeteve – me numrin rendor 55 – janë të regjistruara në Kadastër.
13. Në përgjigjen e tij ndaj urdhrit të gjykatës, pala përgjegjëse në ankesë ka thënë se deri më 17 qershor 1999 e vizitonte rregullisht pronën e kërkuar, e cila kishte përfunduar përveç kyçja me ujësjellësin. Ai është larguar nga Gjakova për shkak të rrethanave të luftës.
14. Përmes urdhrit të gjykatës të datës 8 janar 2016, Gjykata Supreme i ka dhënë mundësinë palës ankuese të komentojë rreth përgjigjes së AKP-së, të datës 26 nëntor 2015, ndaj urdhrit paraprak të gjykatës. Pala ankuese në përgjigjen e tij anashkalon se Ndërmarrja Publike Banesore e kishte në pronësi pronën e kërkuar, para konfliktit të armatosur deri

në vitin 2008 dhe se pala përgjegjëse në ankesë nuk ishte pronar. Ai tutje përkujton se në bazë të kontratës për bashkimin e mjeteve, prona e kërkuar ishte bartur te paraardhësi i tij, M.

Pretendimet e palës ankuese

15. Pala ankuese pretendon se KKPK-ja nuk ka juridiksion për të vendosur për kërkesën pasi Ndërmarrja Publike Banesore e Gjakovës ishte pronare e pronës së kërkuar për një kohë të gjatë, para luftës në Kosovës deri në vitin 2008 ndërsa tani pala ankuese është pronar ligjor.

Arsyetimi ligjor:

Pranueshmëria e ankesës

16. Ankesa është e pranueshme. Ankesa është paraqitur brenda afati prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 i Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 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 mëtejme: Rregullorja e UNMIK-ut 2006/50).

Meritat e ankesës

17. Përveç KKPK-së, Gjykata Supreme konkludon se të dy edhe pala përgjegjëse në ankesë dhe pala ankuese pretendojnë të drejtën pronësore ndaj (të njëjtës) pronë të kërkuar. Megjithëse, disa skica të AKP-së të kopjuara nga Kadastru tregojnë përveç lokalit afarist nr. 26, pronën e kërkuar, gjithashtu edhe lokale tjera, p.sh lokalin afarist nr.11 në të njëjtën ndërtesë, nga dokumentet e dorëzuara nga të dyja palët dhe ex officio të bashkëngjitura në dosje nga AKP-ja rrjedh se të dy palët theksojnë për të njëjtin lokal afarist nr. 26.
18. Prandaj, pyetja e parë për tu përgjigjur në këtë lëndë është nëse pala përgjegjëse në ankesë e ka fituar të drejtën pronësore ndaj pronës së kërkuar në bazë të marrëveshjes gjyqësore. Pyetja e dytë është nëse kjo e drejtë pronësore është e kontestueshme në

mënyrë efektive nga pretendimet e palës ankuese se M. e ka fituar një të drejtë pronësore më të fortë në bazë të kontratës për bashkimin e mjeteve.

19. Pala përgjegjëse ne ankese ishte në gjendje ta fitonte të drejtën pronësore ndaj pronës së kërkuar në vitin 1998 përmes marrëveshjes gjyqësore, sepse ky lloj fitimi i të drejtës pronësore në bazë të një akti ligjor- marrëveshje pranë Gjykatës Komunale – siç përcaktohet në nenin 20 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Pronësore (Gazeta Zyrtare RSFJ, Nr. 6/80), që ishte në fuqi në atë kohë. Marrëveshja gjyqësore është zbatuar duke parashtruar një kërkesë në Kadastër për ta regjistruar të drejtën pronësore. Pala përgjegjëse në ankesë gjithashtu ka filluar ta shfrytëzojë pronën e kërkuar pandërprerë deri kur është larguar nga Kosova në vitin 1999.
20. Kontrata për bashkimin e mjeteve e lidhur në mes të paraardhësit të pretenduar të palës ankuese dhe Ndërmarrjes Publike Banesore, ishte lidhur në vitin 1996 para marrëveshjes gjyqësore të vitit 1998. Sidoqoftë, kjo kontratë është vërtetuar nga gjykata në vitin 2001. Prandaj, kjo kontratë për bartje nuk mund të ketë efekt ligjor kundër palës së tretë para asaj date. Kjo nënkupton se pala përgjegjëse në ankesë e ka fituar të drejtën pronësore më të vjetër e cila e mbizotëron të drejtën e (paraardhësit të) palës ankuese.
21. Pretendimi i palës ankuese në ankesë se të drejtat pronësore ndaj pronës së kërkuar janë vërtetuar vetëm në vitin 2008, kur është bërë regjistrimi i të drejtave pronësore ndaj pronës së kërkuar në regjistër në Kadastër, nuk është i bazuar në fakte. Transferimi i të drejtës së pronës së paluajtshme në njësi biznesore në një ndërtesë, u bë në vitin 1998, kur pala përgjegjëse në ankesë i ka fituar të drejtat e tij, pavarësisht regjistrimit në Kadastër. Përveç kësaj, kërkesa për regjistrimin e të drejtës pronësore të palës përgjegjëse në ankesë është vërtetuar nga Kadastri në vitin 1998.

Konkluzioni

22. Rrjedhimisht, në pajtim me nenin 13.3 (c) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, Gjykata Supreme vendosi në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Këshillë juridike

23. Sipas nenit 13.6 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

Beshir Islami, Kryetar i kolegjit

Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it

Krassimir Mazgalov, Gjyqtar i EULEX-it

Nënshkruar nga: Sandra Gudaityte, Referente e EULEX-it