

**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-159/14

**Prishtinë,
19 Maj 2015**

Në çështjen juridike të

Ž. B.

Pala ankuese

Kundër

F. R.

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Sylejman Nuredini Kryetar i Kolegjit, Esma Erterzi dhe Willem Brouwer, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/224/2013 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA50175) të datës 27 nëntor 2013, pas shqyrtimit të mbajtur më 19 Maj 2015, mori këtë

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa e Ž. B. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/224/2013, të datës 27 nëntor 2013, sa i përket kërkesës së regjistruar në AKP me numër KPA50175.
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/224/2013, i datës 27 nëntor 2013 sa i përket kërkesës së regjistruar në AKP me numër KPA 50175.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 16 tetor 2007, Ž. B. (në tekstin e mëtejme: paraqitësi i kërkesës) ka paraqitur një kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës duke kërkuar konfirmimin e të drejtës së bashkë-pronësisë dhe ri-posedimin e ngastrës nr. 1844/1, e përbërë nga shtëpia dhe punëtorja automekanike me sipërfaqe prej 200 m², sipërfaqja totale e ngastrës është 00.03.46 ha, që ndodhet në Komunën e Ferizajit, rruga "Trajka Grković nr.23 (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar). Kërkesa është regjistruar si lënda KPA50175.
2. Paraqitësi i kërkesës deklaroi se posedimin mbi pronën e kërkuar ishte humbur më 17 qershor 1999 për shkak të konfliktit të armatosur të viteve 1998/1999.
3. Për ta mbështetur kërkesën e tij, ai dorëzoi në AKP, *ndër tjerash*, Fletën e Posedimit dhe Kopjen e Planit nr. 872 të lëshuar nga Departamenti për Kadastër i Organit të Gjeodezisë të Republikës së Serbisë më 17 gusht 2007. Sipas Fletës Poseduese, paraqitësi i kërkesës është i regjistruar si bashkë-pronar i 1/7 të pjesës ideale të pronës së kërkuar.
4. Më 19 prill 2010, AKP-ja kreu identifikimin e pronës dhe doli se ishte një shtëpi e dëmtuar dhe punëtori që ishte e uzurpuar nga Z. K. i cili pretendoi të drejtë ligjore por nuk shprehi interes të pjesëmarrjes në procedurë. Megjithatë, një person tjetër, F. R. (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në kërkesë) mori pjesë në procedurën para AKP-së me pretendimin se ai e kishte blerë pronën e kërkuar nga pronari i ligjshëm.
5. Për ta mbështetur pretendimin e tij, pala përgjegjëse në kërkesë dorëzoi Kontratën e Para-blerjes e vërtetuar në Gjykatën Komunale të Ferizajit me numrin e referencës

4962/08 të datës 2 shtator 2008. Kontrata ishte lidhur ndërmjet Lj. B. dhe O.Š./B. (vëllai dhe motra e paraqitësit të kërkesës) si shitës dhe palës përgjegjëse në kërkesë së bashku me P. H. si blerës. Ndër pronat tjera, prona e kërkuar ishte gjithashtu e evidentuar si objekt i kontratës së para-blerjes. Neni 2 i kontratës përcakton se palët janë pajtuar që çmimi i blerjes për pronat do të jetë 280.000 euro dhe blerësit do të paguajnë si në vijim:

“Pas nënshkrimit të Kontratës së Parablerjes, blerësit do të paguajnë një shumë prej 200.000 eurove dhe shumën e mbetur prej 80.000 eurove blerësit do ta paguajnë pasi të gjithë bashkë-pronarët e pronës së kërkuar ta nënshkruajnë kontratën e blerjes.”

6. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së ka vërejtur se Lj. B. (vëllai i paraqitësit të kërkesës, bashkë-pronar i pronës së kërkuar dhe së fundmi shitësi i pronës së kërkuar) e kishte paraqitur një kërkesë të kategorisë “C” pranë Drejtoratit për Banim dhe Prona (DBP) lidhur me pronën e kërkuar. Kërkesa ishte e pakontestuar. KKBP-ja me vendimin e vet HPCC/D/193/2005/C të datës 17 qershor 2005 vendosi që ta aprovojë kërkesën dhe ia riktheu posedimin mbi pronën e kërkuar paraqitësit të kërkesës të kategorisë C (vëllait të palës ankuese). Më pas, në vitin 2007, vëllai i palës ankuese paraqiti kërkesën para AKP-së (kërkesa nr.KPA16015) duke kërkuar konfirmimin e të drejtës së bashkë-pronësisë. Më vonë në vitin 2008, ai ia kishte shitur pronën e kërkuar palës përgjegjëse në kërkesë.
7. Sipas raporteve të verifikimit të vitit 2008, Kontrata e Para-blerjes nr.4962/08 e datës 2 shtator 2008 është verifikuar pozitivisht nga AKP-ja. Certifikata për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme ishte gjetur e azhurnuar në bazë të Aktvendimit për Trashëgimi T. Nr. 19/2005 të datës 2 mars 2005 përmes së cilës bashkë-pronari, Lj. B.(shitësi i pronës së kërkuar) ka trashëguar 1/7 e pjesës ideale të bashkë-pronares tjetër Lj. B. (me gjasë nëna e tij) dhe u bë bashkë-pronar i 2/7 pjesës ideal të pronës së kërkuar. Nuk ka ndryshime tjera të pasqyruara në Certifikatën për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme.
8. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së kontaktoi me paraqitësin e kërkesës më 25 korrik 2013. Ai konfirmoi shitjen e pronës së kërkuar, por deklaroi se ai nuk ishte i kënaqur me shitjen pasi që ai ende nuk e kishte pranuar çmimin e plotë për shitjen e 1/7 të pjesës ideale. Për më tepër, paraqitësi i kërkesës theksoi se ai është në kontakt me blerësit dhe bashkë-pronarët tjerë për ndarjen e shumës totale të parave ndërmjet tyre

- dhe pastaj ta nënshkruajnë kontratën përfundimtare të blerjes para Gjykatës Komunale në Ferizaj, dhe që t'i transferojnë të drejtat pronësore në emër të blerësve.
9. KKPK-ja i hodhi poshtë të dy kërkesat për shkak të mungesës së juridiksionit, pasi që paraqitësit e kërkesës konfirmuan se ata apo anëtarët e familjes së tyre, sido që të jetë, ia kanë shitur pronën e kërkuar një pale të tretë pas konfliktit, në bazë të një Kontrate të vlefshme të Blerjes. Nën këto rrethana, Komisioni konstaton se në këto kërkesa paraqitësit e kërkesës nuk e kanë humbur posedimit si rrjedhojë e konfliktit të viteve 1998-1999, por në fakt si rrjedhojë e transaksionit vullnetar të shitjes të bërë pas konfliktit; rrjedhimisht, kërkesa bie jashtë juridiksionit të Komisionit.
 10. Vendimi i KKPK-së i është dorëzuar paraqitësit të kërkesës më 31 mars 2014 dhe palës përgjegjëse në kërkesë më 6 shkurt 2014. Ž. B.(në tekstin e mëtejme: pala ankuese) paraqiti ankesë më 15 prill 2014.
 11. Ankesa i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 27 gusht 2014 por ai nuk është përgjigjur.

Pretendimet e palëve

Pala ankuese

12. Pala ankuese e ka kundërshtuar vendimin e KKPK-së duke pretenduar se ai nuk ia ka shitur pronën askujt. Në ankesën e tij, ai pretendoi se KKPK-ja nuk ka mundur ta zgjidh kërkesën e tij dhe kërkesën e vëllait të tij Lj. B. në mënyrë unike me vendim të njëjtë sepse bazat faktike dhe ligjore nuk kanë qenë të njëjta.
13. Pala ankuese deklaroi se ai është bashkë-pronar i 1/7 të pjesës ideale të pronës së kërkuar. Bashkë-pronarët tjerë janë vëllezërit dhe motrat e tij. Vëllai i tij, Lj. B. dhe motra e tij O. B. kanë lidhur një kontratë të para-blerjes dhe kanë shpallur shitjen e hiseve të tyre të bashkë-pronësisë, prandaj, ata kanë mundur t'ia transferojnë blerësit vetëm të drejtën që ata e kishin ndërsa hisja e tij e bashkë-pronësisë, si dhe hiset e vëllezërve dhe motrave tjerë, nuk kanë qenë objekt i blerjes.

Pala përgjegjëse në ankesë

14. Pala përgjegjëse në ankesë nuk është përgjigjur në ankesë; megjithatë, në shkallën e parë, ai pretendoi se e kishte blerë pronën e kërkuar nga bashkë-pronarët (vëllai dhe motra e paraqitësit të kërkesës) dhe dorëzoi një kontratë të para-blerjes për këtë qëllim sikurse është përmendur në paragrafin 5 më lartë.

Arsyetimi ligjor

15. Ankesa është e pranueshme. Ajo është paraqitur brenda 30 ditës sikurse parashihet me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079. Gjykata Supreme ka juridiksion mbi ankesën.
16. Gjykata Supreme, pas shqyrtimit dhe vlerësimit të shkresave të lëndës, vendimit e ankimuar dhe pretendimeve të palës ankuese, konsideron se ankesa është e pabazuar.
17. Gjykata Supreme në këtë rast duhet të konstatoi nëse KKPK-ja ka pasur juridiksion nën këto rrethana.
18. Në përputhje me nenin 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079, paraqitësi i kërkesës ka ta drejtë nga Komisioni në urdhër për ririposim të pronës nëse paraqitësi i kërkesës dëshmon jo vetëm pronësinë mbi pronën e paluajtshme private, por gjithashtu se ai apo ajo tani nuk është në gjendje t'i ushtrojë 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.
19. Nuk është e kontestueshme ndërmjet palëve se pala ankuese, apo familja e tij, fillimisht e kishin humbur posedimin mbi pronën e kërkuar për shkak të rrethanave që rezultuan nga konflikti i armatosur.
20. Megjithatë, nga ekzaminimi i të gjitha provave në shkresat e lëndës, është vërtetuar se prona e kërkuar ka qenë objekt i vendosjes të KKBP-së rreth kërkesës së vëllait të palës ankuese të paraqitur atje (për hollësitë, shih paragrafin 6 më lartë). KKBP-ja me vendimin e vet HPCC/D/193/2005/C të datës 17 qershor 2005 ia riktheu posedimin e pronës së kërkuar vëllait të palës ankuese. KKBP-ja iu kishte referuar pronës së kërkuar në total pa specifikuar pjesë ideale. Kjo do të thotë se lidhja shkakore me

humbjen e pronës së kërkuar që ndërlidhet me konfliktin ishte ndërprerë në vitin 2005. Vëllai i palës ankuese riktheu posedimin mbi pronën e kërkuar pas konfliktit.

21. Për më tepër, pala përgjegjëse në ankesë pretendon se ai e kishte blerë ngastrën nr. 1844/1 në vitin 2008. Shitja e pronës pretendohet se ka ndodhur më 2 shtator 2008 ndërmjet Lj.B., O. Š./B. dhe palës përgjegjëse në ankesë, pra shumë kohë pas konfliktit. Në Kontratën e Para-blerjes nr.4962/08, nuk është specifikuar nëse shitësit kanë shitur vetëm pjesën e tyre ideale si bashkë-pronarë. Neni 2 i kontratës përcakton se shuma e blerjes do të paguhet në dy këste: *kësti i parë në shumën prej 200.000 euro do të paguhet pas nënshkrimit të Kontratës dhe shuma e mbetur prej 80.000 euro do të paguhet pasi të gjithë bashkë-pronarët e pronës së kërkuar nënshkruajnë kontratën e blerjes*, që do të thotë se objekti i shitjes ka qenë e tërë prona.
22. Pala ankuese vet ka konfirmuar shitjen para Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së (paragrafi 8 i Aktgjykimit) por deklaroi se nuk ishte i kënaqur pasi që ende nuk e kishte pranuar çmimin e plotë të blerjes për shitjen e 1/7 të pjesës së tij ideale.
23. Pavarësisht nëse një kontratë e tillë e para-blerjes e bërë nga disa bashkë-pronarë (për tërë pronën) do të mund të ishte bazë për transferimin e të drejtës së pronësisë në mënyrë të vlefshme të blerësi i ri (pala përgjegjëse në ankesë) apo jo, çështja konsiston në faktin nëse KKPK-ja ka juridiksion për ta shqyrtuar kërkesën. Në fakt në këtë rast, mungesa e posedimit të palës ankuese nuk buron më nga konflikti i armatosur por thjeshtë nga kontrata e para-blerjes të lidhur ndërmjet palës përgjegjëse në ankesë dhe vëllait të palës ankuese i cili kishte pranuar një urdhër deklarativ të lëshuar nga KKBP-ja në vitin 2005 dhe e kishte rikthyer posedimin ndaj pronës dhe më pas ia ka shitur pronën palës përgjegjëse në ankesë në vitin 2008. Sa i përket arsyes për humbjen e posedimit, është e parëndësishme nëse pala ankuese është e kënaqur me kushtet e shitjes, çmimin apo ndarjen e të ardhurave ndërmjet bashkë-pronarëve. Pala përgjegjëse në ankesë tani është në posedim të pronës së kërkuar si rrjedhojë e kontratës së para-blerjes të bërë nga disa prej bashkë-pronarëve në vitin 2008 por jo në ndonjë mënyrë të uzurpimit të pronës gjatë apo menjëherë pas konfliktit si rrjedhojë e rrethanave që ndërlidhen me atë konflikt.
24. Sipas nenit 2.1 të Urdhëresës Administrative 2007/5, ...“Çdo person i cili ka pasur të drejtë të pronësisë, posedim ligjor apo çfarëdo të drejthe tjetër ligjore të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme private, duke përfshirë pronat bujqësore dhe komerciale, **i cili**

në momentin e paraqitjes së kërkesës nuk mund të ushtrojë të drejtën e tij/saj pronësore për shkak të rrethanave që janë të ndërlidhura drejtpërsëdrejti apo që janë pasojë e konfliktit të armatosur”. Kërkesa në fjalë është paraqitur në vitin 2007 në AKP. Megjithatë, familja tashmë e kishte rikthyer posedimin e pronës së kërkuar në vitin 2005 pas atij urdhri deklarativ të lëshuar nga KKBP-ja. Rrjedhimisht, kjo çështje bie jashtë juridiksionit të KKPK-së pasi që humbja e pronës nuk ka qenë si rezultat i konfliktit të armatosur në vitin 2007 kur kërkesa është ushtruar në AKP nga paraqitësi i kërkesës.

25. Gjykata Supreme konsideron se vendimi i KKPK-së ka qenë i drejtë sa i përket hedhjes poshtë të kërkesës për shkak të mungesës të juridiksionit të KKPK-së në sipas nenit 11.4.c të Rregullores së UNMIK-ut nr 2006/50, e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 dhe duhet të vërtetohet.
26. Nga aspektet e theksuara sipas nenit 13.3.b. të Ligjit nr. 03/L-079, është vendosur si në dispozitivin e këtij aktgjykimi.
27. Ky aktgjykim nuk përjashton dhe kufizon të drejtën e palës ankuese për t'i kërkuar të drejtat e tij në gjykatat e rregullta në Kosovë.

Këshillë ligjore

28. Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit 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

Esmat Erterzi, Gjyqtare e EULEX-it

Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it