

**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-043/15

Prishtinë,

12 Tetor 2016

Në çështjen juridike të

S. M.

**I përfaqësuar nga avokat M. B.
Kralja Petra I, bb Mitrovicë/Mitrovice**

Paraqitësi i kërkesës/ Pala ankuese

Kundër

Askush

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga gjyqtarët: Sylejman Nuredini, Kryetare e Kolegjit, Krassimir Mazgalov dhe Beshir Islami, Antarë, duke vendosur për ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/1232/2014 (lënda është regjistruar në AKP me numrin KPA 10691), i datës 13.03.2014, pas shqyrtimit të mbajtur me 16 Tetor 2015, morri këtë

AKTGJYKIM

- 1- Refuzohet si a pabazuar ankesa e S. M. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/232/2014 për sa i përket lëndës të regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronave, me numrin KPA 10691.
- 2- Konfirmohet vendimi KPCC/D/C/232/2014 për sa i përket lëndës të regjistruar në AKP me numrin KPA 10691.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Me 07 Korrik 2006, S. M. (paraqitësi i kërkesës) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP) duke kërkuar ri-posedimin e një objekti komercial – dyqani prej 46 metrash katror, që ndodhet në rrugën “Meto Bajraktari” ngastrën 616 , zona kadastrale Mitrovicë. Paraqitësi i kërkesës ka deklaruar se është shfrytëzues i tokës publike dhe pronar i objektit hotel që tani është uzurpuar. Ai ka pretenduar se e ka fituar të drejtën pronësore me ndërtim pa leje në tokë shoqërore por më vonë ka marrë leje për shfrytëzim të përkohshëm të tokës ndërtimore dhe zhvillim të veprimtarisë hoteleri në objektin e ngritur. Ai ka kërkuar kthimin në posedim të kësaj prone.
2. Për të mbështetur kërkesën e tij, ai ka paraqitur këto dokumente:
 - Letërnjoftim lëshuar nga organet Republikës së Serbisë me 18.02.2005;
 - Vendim 08 Br. 463-21 datë 16.01.1993 të marrë nga Komuna e Mitrovicës njësia për urbanizëm, çështje banesore dhe pronësore-juridike të datës 16.01.1993. Vendimi i ka lejuar paraqitësit të kërkesës që të shfrytëzoje përkohësisht tokën shoqërore me sipërfaqe prej 46 metrash katrorë. Objekti i përkohshëm do të shfrytëzohej për shërbime hotelerie me pije alkoolike.
 - Vendim 08 Br. 327-21 datë 26.02.1999 vazhdim i lejimit të shfrytëzimit të tokës shoqërore
 - Kontrata Nr01-60/1 datë 26.05.1995 e lidhur mes autoritetit publik –Drejtoria për tokë ndërtimor dhe rrugë e Mitrovicës dhe paraqitësit të kërkesës, që përcakton kushtet e kompensimit të shpenzimeve për rregullimin e tokës ndërtimore.
 - Leje 04 Nr. 332-78 datë 11.10.1993 për zhvillim biznesi lëshuar nga komuna e Mitrovicës, Njësia për Ekonomi

- Vendim 04 Nr.332-46 datë 30.04.1991 lëshuar nga Njësia për Ekonomi mbi regjistrimin e veprimtarisë së biznesit në regjistra publik
 - Kopje plani (lokacioni urbanistik për pronën e kërkuar)
3. AKP-ja e ka publikuar kërkesën sipas procedurës standarde me 16 Shkurt 2007 dhe ka proceduar më kërkesën duke vendosur një njoftimin në murin e ndërtesës me 13 Prill 2010. Në afatin e paraparë askush nuk është paraqitur si palë përgjegjëse për të kontestuar kërkesën edhe pse në kërkesë pala kishte identifikuar personat që pretendohet se e kanë uzurpuar pronën.
 4. Dokumentet e parashtruara në mbështetje të kërkesës u verifikuan pozitivisht pasi u gjetën në arkivat përkatëse të organeve që i kanë lëshuar ato.
 5. Me vendimin grupor KPCC/D/C/132/2014 për sa i përket lëndës së regjistruar në AKP me numrin KPA 10691, Komisioni i Kërkesave Pronësore i Kosovës (më tej Komisioni) ka vendosur se bartësi i të drejtës pronësore në rastin konkret ka fituar të drejtën e përkohshme të shfrytëzimit për të ndërtuar një strukturë të luajtshme dhe për këtë kërkesa duhet refuzuar se është jashtë mandatit të Komisionit të përcaktuar me nenin 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079.
 6. Vendimi i Komisionit nuk konfirmon asnjë të drejtë mbi pronën për palët që mund të jenë në shfrytëzim të pronës së kërkuar dhe rrjedhimisht as ky aktgjykim nuk e konfirmon një gjë të tillë.
 7. Komisioni ka vërejtur se paraqitësi i kërkesës kërkon ri-posedimin e një dyqani të ngritur pa leje në tokën publike në bazë të një vendimi për lejim të përkohshëm të shfrytëzimit të tokës publike të datës 16.01.1993 nga Komuna e Mitrovicës. Vendimi ishte i karakterit të përkohshëm, i kufizuar në legalizimin dhe në shfrytëzimin e një objekti të parafabrikuar në pronën publike dhe si i tillë nuk ka lejuar që shfrytëzuesi të ndërtojë një objekt të përhershëm dhe të paluajtshëm.
 8. Paraqitësi i kërkesës ishte njoftuar për vendimin e KKPK-se me date 06 Gusht 2014. Me 22 Gusht 2014, përmes të autorizuarit ai ka paraqitur ankesë në Gjykatën Supreme kundër vendimit të lartpërmendur.

Pretendimet e palës ankuese:

9. Pala ankuese pohon se vendimin i Komisionit duhet të anulohet sa i përket kërkesës KPA10691 dhe çështja t'i kthehet KKPK-së pasi që është vendosur mbi bazën e shkeljeve esenciale të depozitave procedurale; vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike, zbatimin e gabuar të së drejtës materiale.
10. Në arsyetimin e pretendimeve ankimore ai nuk dëshmoi asnjë shkelje të ligjit procedural por thekson se ka pasur vendim për shfrytëzimin e tokës ndërtimore për periudhe 5 vjeçare që nga viti 1995 dhe se e njëjta është vazhduar edhe për një periudhe 5 vjeçare deri në vitin 2005. Ai nuk mund të shfrytëzojë pronën sepse ajo është e uzurpuar deklaroi se shfrytëzimi i kësaj prona

ka qenë i paligjshëm si dhe dëmi i shkaktuar me këtë shfrytëzim duhej kompensuar. Më tej duke pretenduar në vërtetim të gabuar të gjendjes faktike shfaqti paluajtshmeri me konstatimin e Komisionit se objekti i ndërtuar në tokën shoqërore ishte i karakterit të përkohshme dhe se autoritetet mbanin të drejtën e zhvendosjes së atij objekti sipas nevojave dhe zhvillimit urban por e kundërshton konstatimin e Komisionit se objekti konsiderohet si prone e luajtshme duke parashtruar pyetjen e kompensimit të materialit të përdorur për ndërtimin e objektit ka pretenduar se prona-objekti afarist ishte një pronë e paluajtshme private.

Meritat e ankesës

11. Pas shqyrtimit të shkresave të lëndës dhe pretendimeve ankimore sipas nenit 194 të Ligjit Nr. 03/L-006 mbi procedurën kontestimore (Gaz. Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.38/2008) (në tekstin e mëtejme LPK), Gjykata lidhur me shqyrtimin e aktgjykimit sipas detyrës zyrtare dhe për shkaqet e cekura dhe jo të cekura në ankesë gjeti se: se ankesa është e pabazuar
12. KKPK-ja ka bërë vlerësimin e saktë të provave kur ka vendosur se kërkesa është jashtë juridiksionit të vet. KKPK-ja ka dhënë shpjegime të plota, gjithëpërfshirëse, të sakta, dhe të ligjshme, si dhe sqarime për faktet relevante për një vendim të drejtë.

Arsyetim ligjor:

13. Ankesa është e pranueshme. Ajo është paraqitur brenda afatit prej 30 ditësh të paraparë me nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-it 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079.
14. Megjithatë, ankesa është e pabazuar. Vendimi i KKPK-së është i drejtë; lënda nuk është në juridiksion të KKPK-së.
15. Sipas nenit 2.1 të Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut 2007/5, për zbatimin e Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 mbi zgjidhjen e kërkesave lidhur me pronën e paluajtshme private, përfshirë pronat bujqësore dhe ato komerciale, të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, këtej e tutje Urdhëresa Administrative (UA) “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, 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 që ndodhi ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999, ka të drejtë rikthimi të së drejtës pronësore, si bartës i së drejtës pronësore”.
16. Ligji përcakton qartë se vetëm e drejta e pronësisë, posedimi i ligjshëm apo ndonjë e drejtë tjetër ligjore e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme private mund të jetë objekt i procedurës pranë AKP-së. Kjo nënkupton se prona e cila nuk është private mbetet jashtë fushëveprimit të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, respektivisht Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut 2007/7.

17. Në këtë rast, sipas pohimeve në ankesë, paraqitësi i kërkesës kishte qenë në posedim të ngastrës 616 në pronësi publike dhe kishte ndërtuar një objekt dhe kishte qenë në posedim të tij të cilin e kishte ngritur në të.
18. Komisioni gjeti se duke shkelur rregulloren urbane, pala ankuese kishte ndërtuar një objekt të përhershëm gjë që ai nuk ka pasur të drejtë ta bëjë dhe në kundërshtim me pronarin e tokës dhe me vone kishte marrë një leje të përkohshme për shfrytëzim të tokës shoqërore dhe kishte hapur një biznes. Në këtë mënyrë, paraqitësi i kërkesës nuk ka pasur “të drejtë pronësie, posedim të ligjshëm apo ndonjë të drejtë tjetër të shfrytëzimit”, në kuptim të nenit 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079, për objektin ekzistues përderisa ai ishte ndërtuar në kundërshtim me të drejtën që atij i është dhënë nga Komuna e drejta në shfrytëzim të përkohshëm ishte ndërprerë me veprimin e ligjit. Edhe e drejta e shfrytëzimit ishte në kundërshtim me ligjin. Ajo çka ka pasur paraqitësi i kërkesës ishte e drejta e shfrytëzimit mbi ngastrën komunale me të drejtë të ngritjes së një objekti të përkohshëm që mund të largohet në çdo kohë (d.m.th. ai ka pasur të drejtën e shfrytëzimit të objektit të luajtshëm).
19. Duhet të jetë e qartë se ngastra nuk ishte pjesë e objektit të kontestit në këtë lëndë, objekt kontesti i cili është definuar nga kërkesa, e paraqitur më herët në AKP. Paraqitësi i kërkesës ka kërkuar ri-posedimin e objektit-dyqanit prej 46 metrash katror, që ndodhet në ngastër. Paraqitësi i ankesës nuk ka pretenduar pronësi mbi ngastrën as në kërkesë e as në ankesë. Për këto shkaqe Gjykata nuk e shqyrtoi çështjen e pronësisë së ngastrës.
20. Siç është cekur më lartë, sipas nenit 2.1 të Urdhërësës Administrative të UNMIK-ut 2007/5 “çdo person i cili ka pasur të drejtë të pronësisë, posedim ligjor apo çfarëdo të drejte tjetër ligjore të shfrytëzimit të pronës së paluajtshme private, 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 që ndodhi ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999, ka të drejtë rikthimi të së drejtës pronësore, si bartës i së drejtës pronësore”. Ligji qartazi thekson se objekt i kontestit të kërkesave pranë AKP-së, respektivisht Gjykatës Supreme në procedurën e apelit mund të jenë vetëm të drejtat që ndërlidhen me pronën e paluajtshme. Objektet e luajtshme janë jashtë fushëveprimit të zbatimit të kësaj procedure specifike. Në këtë mënyrë, komisioni ka vepruar drejtë sepse paraqitësit të kërkesës i është dhënë e drejta e shfrytëzimit të një objekti të karakterit të përkohshëm i cili ka mundur të largohet nga autoritetet në çdo kohë që do të ishte e nevojshme për implementimin e planeve rregullative të qytetit. Kjo e drejtë e shfrytëzimit të përkohshëm ka pushuar përveç si humbje e posedimit edhe si skadim i afatit të shfrytëzimit. Në këtë mënyrë, paraqitësi i kërkesës nuk ka tani “të drejtë pronësie, posedim të ligjshëm apo ndonjë të drejtë tjetër të shfrytëzimit”, në kuptim të nenit 2.1 të Urdhërësës Administrative të UNMIK-ut 2007/5, për objektin ekzistues përderisa ai ishte ndërtuar në kundërshtim me të drejtën që atij i është dhënë nga Komuna. Siç

shihet më lartë, kërkesa lidhur me objektin po ashtu është jashtë juridiksionit të KKPK-së, ashtu siç ka gjetur Komisioni.

21. Paraqitësi i kërkesës mund të ketë disa kërkesa legjitime ndaj Komunës së Mitrovicës nëse Komuna shfrytëzon *de facto* objektin e ndërtuar në kontekst të “përvetësimit të pa bazë”, siç përcaktohet në kapitullin II, nenin 3 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrime, për materialin dhe punën që ka investuar në objekt, por po të kishin qenë legjitime kërkesat e këtilla si kërkesa të rregullta nga marrëdhënia e detyrimeve, ato do të duhej të vendoseshin nga gjykatat e rregullta e jo nga komisioni, respektivisht Kolegji i Apelit, mandati i të cilit është që të zgjidh kontestet pronësore të përshkruara në nenin 2.1 të Urdhërësës Administrative të UNMIK-ut 2007/5.
22. Lidhur me kërkesën e palës ankuese për kompensim për shfrytëzimin e pronës, në bazë të Ligjit Nr. 03 / L-079 as Komisioni e as Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme nuk ka juridiksion mbi një kërkesë të tillë.
23. Ky aktgjykim nuk përjashton dhe kufizon të drejtën e paraqitësi të kërkesës për t’i kërkuar të drejtat e tij pronësore, në gjykatën kompetente, nëse ai këtë e kërkon.

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 Nuredini, Kryetare e Kolegjit,

Krassimir Mazgalov, Gjyqtar i EULEX-it

Beshir Islami, Gjyqtar

Sandra Gudaityte, Referent i EULEX-it