

**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-086/15

**Prishtinë,
11 tetor 2017**

Në çështjen juridike të:

A. B.

Pala ankuese

kundër

S. B.

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit i AKP-së të Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Beshir Islami, Kryetar i Kolegjit, Anna Bednarek dhe Shukri Sylejmani, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/254/2014 (lënda e regjistruar në AKP me numrin 95005) të datës 18 qershor 2014, pas shqyrtimit të mbajtur më 11 tetor 2017, mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar Ankesa kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/245/2014 të datës 18 qershor 2014 sa i përket Kërkesës së regjistruar me numrin KPA95005.
2. Vërtetohet Vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/245/2014 të datës 18 qershor 2014 sa i përket Kërkesës së regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronës me numrin KPA95005.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 3 dhjetor 2007, S. B. (më tej: “Pala përgjegjëse në ankesë”) ka paraqitur një Kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (më tej: “the KPA”), duke kërkuar vërtetimin e të drejtës së pronësisë mbi banesën që ndodhet në Pejë, rruga “Kralja Petra (Moše Pijade) I , nr.41, hyrja nr.1, kati 2, banesa nr.9, me sipërfaqe prej 55 m² (më tej: “prona e kërkuar”). Ai deklaroi se ishte pronar i pronës së përkuar dhe se humbja e posedimit të saj ndërlidhej me konfliktin e armatosur që ndodhi në Kosovë në vitet 1998/99, duke e cekur 1 qershorin 1999 si datën e humbjes.
2. Për ta mbështetur Kërkesën e tij, pala përgjegjëse në ankesë në AKP i dorëzoi këto dokumente:
 - Kopjen e Kontratës së Shitblerjes nr.1044716 të lidhur më 17 maj 1995 ndërmjet Ndërmarrjes Publike të Transportit Hekurudhor “Beograd” nga Beogradi (Republika e Serbisë) në cilësinë e Shitësit dhe S. M. në cilësinë e Blerësit të pronës së kërkuar. Nënshkrimet në fund të Kontratës u legalizuan në Gjykatën Komunale të Pejës më 17 maj 1995 me numrin Ov. 2597/95.
 - Kopjen e Vërtetimit nr.263-87/95 të lëshuar më 22 maj 1995 nga Ndërmarrja Publike e Transportit Hekurudhor “Beograd” nga Beogradi që vërteton se S. M. i ka përmbushur të gjitha obligimet e veta të cekura në Kontratën e Shitblerjes të lidhur më 17 maj 1995.
 - Kopjen e Autorizimit dhënë nga S. M. djalit të tij S. M. që e autorizon këtë të fundit ta shes pronën e kërkuar, nënshkruaj kontratën e shitblerjes dhe vërtetojë Kontratën në Gjykatën Komunale në Pejë. Nënshkrimi i palës përgjegjëse në ankesë është legalizuar para Gjykatës Komunale të Beogradit me Ref 227/98 më datë 14 janar 1998.
 - Kopjen e Kontratës së Shitblerjes të lidhur më 17 janar 1998 ndërmjet S. M. në cilësinë e Shitësit dhe S. B. në cilësinë e Blerësit. Objekt i shitblerjes ishte prona e kërkuar.
 - Kopjen e Vendimit me numër 464-08-10614/98 të lëshuar më 6 prill 1998 nga Ministria e Financave të Republikës së Serbisë me të cilin është aprovuar kërkesa e S. M. për aprovimin e lejes për shitjen e pronës së kërkuar S.B.
3. Njoftimi i Kërkesës është kryer më 9 qershor 2011. Prona e kërkuar u gjet e uzurpuar nga A. B. (më tej: “Pala ankuuese”). Ai pretendoi se posedonte leje për shfrytëzimin e pronës të lëshuar nga Stacioni Hekurudhor i Pejës që i është dhënë atij më 1 gusht 2011 dhe ai e nënshkroi Njoftimin e Pjesëmarrjes.
4. Më 15 shtator 2011, pala ankuuese e paraqitet përgjigjen ndaj kërkesës. Në mbështetje të pretendimeve të veta, pala ankuuese ia prezantoi Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së kopjen e Kontratës për Qira nr. 1250/2 të lidhur më 1 gusht 2011, ndërmjet Hekurudhave të Kosovës

Sh.A si qiradhënës dhe palës ankuese si qiramarrëse. Objekti i kontratës ishte banesa me qira të përkohshme që ndodhej në rrugën “Bill Clinton” (ish Moshe/Mošë Pijada) nr.41, banesa nr.9, Komuna e Pejës (prona e kërkuar).

5. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së i verifikoi pozitivisht të gjitha dokumentet e dorëzuara nga pala përgjegjëse në ankesë.
6. Me Vendimin KPCC/D/R/245/2014 të datës 18 qershor 2014, Komisioni njohu të drejtën pronësore të palës përgjegjëse në ankesë mbi pronën e kërkuar dhe e shpalli palën përgjegjëse në ankesë me të drejtën për posedimin e së njëjtës. Komisioni konstatoi se në këtë rast ishin përmbushur dispozitat e Ligjit për Qarkullimin e Paluajtshmërive (Gazeta Zyrtare e RS 42/98). Prandaj, në bazë të provave dhe në mungesë të një mbrojtjeje valide, KKPK-ja e aprovoi Kërkesën.
7. Më 3 nëntor 2014, vendimi i KKPK-së iu dorëzua djalit të palës përgjegjëse në ankesë V. B. Pala ankuese e mori vendimin e KKPK-së më 1 tetor 2014 dhe paraqiti ankesë më 17 tetor 2014.
8. Ankesa iu dorëzua palës përgjegjëse në ankesë më 30 mars 2015. Ai u përgjigj më 29 prill 2015.

Përgjigje në Ankesë

9. Pala ankuese e kundërshton vendimin e KKPK-së pasi që ai bazohet në vërtetim të gabuar dhe të mangët të gjendjes faktike dhe përfshin zbatim të gabuar të së drejtës materiale. Sipas mendimit të palës ankuese, konstatimet e Komisionit bazohen në prova jo të vlefshme dhe zbatim të gabuar të dispozitave të Ligjit për Qarkullimin e Paluajtshmërive, që ishte në fuqi në kohën e lidhjes së Kontratës, i cili përcakton se kontrata është dashur të bëhet me shkrim dhe nënshkrimet e palëve duhej të legalizoheshin para gjykatës kompetente dhe prona është dashur të regjistrohet në regjistrat publik të komunës kompetente. Sipas palës ankuese, pronari i mëparshëm S. M. kishte vetëm një vajzë dhe asnjë trashëgimtar tjetër, prandaj ka dyshim të bazuar sa i përket vlefshmërisë së kontratës të lidhur ndërmjet të birit të ish pronarit siç ishte konstatuar në vendimin e Komisionit. Për shkak të arsyeve të lartcekura, pala ankuese kërkon nga Gjykata Supreme prishjen e Vendimit dhe rishqyrtimin e lëndës.

Pretendimet e palës përgjegjëse në ankesë

10. Pala përgjegjëse në ankesë pretendon se ankesa e palës ankuese është e pabazuar. Ai rithekson se është pronar i ligjshëm i pronës së kërkuar. Sipas palës përgjegjëse në ankesë, Kontrata e Shitblerjes ishte lidhur nga djali i pronarit të mëparshme përmes Autorizimit të vlefshëm që i ishte dhënë atij nga pronari i mëparshëm. Pas lidhjes së Kontratës, çmimi i blerjes është paguar në tërësi. Kontrata nuk është vërtetuar në Gjykatë sepse nuk kohën kur ajo ishte lidhur mungonte aprovimit i Ministrisë së Financave, por ky aprovim u mor më pas. Kontrata ishte bërë në formë të shkruar dhe ishte zbatuar në tërësi, kështu që është plotësisht e qartë se ai e fitoi pronësinë mbi pronën e kërkuar në mënyrë legale. Së bashku me ankesën, pala ankuese dorëzoi disa nga dokumentet e dorëzuara nga pala përgjegjëse në ankesë.

Arsyetimi ligjor

11. Gjykata Supreme, pas shqyrtimit të dokumenteve të mbledhura në shkresat e lëndës dhe pas vlerësimit të Vendimit të ankimuar, si dhe parashtrësave të të dyja palëve, konstatoi se ankesa

është e pabazuar. Sipas mendimit të Gjykatës Supreme të Kosovës, Vendimi i ankimuar i KKKPK-së ishte lëshuar pas vërtetimit të plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike, por mbi këtë bazë ligji procedural nuk është zbatuar në mënyrë të duhur. Prandaj, Ankesa duhet të pranohet, të prishet vendimi i KKKPK-ës dhe kërkesa të hedhet në përputhje me nenin 13.3(a) të Ligjit nr.03/L-079 dhe nenin 195.1 (e) të Ligjit nr.03/L-006 për Procedurën Kontestimore, për shkak të arsyeve vijuese.

12. Pala ankuese pretendon se Kontrata e Shitblerjes është dashur të lidhet në formë të shkruar, nënshkrimet e palëve është dashur të legalizohen në gjykatën kompetente dhe prona është dashur të regjistrohet në regjistrat publik të Komunës kompetente. Këto kushte nuk janë plotësuar në rastin në fjalë.
13. Gjykata Supreme e Kosovës vëren se në përputhje me nenin 4, paragrafi 1 dhe 2 të Ligjit mbi Qarkullimin e Paluajtshmërive (Gazeta zyrtare e Republikës së Serbisë nr.43/81 – më tej: “LQP”), “...Kontratat për bartjen e të drejtave mbi paluajtshmëri ndërmjet bartësve të pronësisë bëhen në formë shkresore, nënshkrimet e palëve kontraktuese vërtetohen nga gjykatat ...”. Megjithatë, paragrafi 4 të të njëjtit nen parasheh se “... gjykata mund ta njoh efektin juridik të një kontrate për bartjen e titullit të paluajtshmërisë ndërmjet bartësve të titullit të pronës, nëse nuk ka ndalesë për transferim, që lidhet me shkrim por nënshkrimet e palëve kontraktuese nuk janë vërtetuar në gjykatë me kusht që kontrata është përmbushur në tërësi apo në pjesën më të madhe, se paluajtshmëria është fituar brenda parametrave të ligjit..”
14. Fillimisht, duhet të nënvizohet se pala përgjegjëse në ankesë në Kërkesë ka theksuar se ai ka qenë në posedim të pronës së kërkuar para se të ndodhte konflikti në Kosovë dhe se rrethanat nuk janë kontestuar nga pala ankuese. Pala përgjegjëse në ankesë po ashtu theksoi se ai u detyrua ta braktis objektin për arsye të sigurisë në vitin 1999. As kjo rrethanë nuk u kontestuar nga pala kundërshtarë. Përveç kësaj, pala ankuese përshkroi në Përgjigjen e tij ndaj Kërkesës se ai kishte qenë duke e shfrytëzuar banesën në bazë të kontratës së qirasë të lidhur me Kompaninë e Hekurudhave në vitin 2011 (apo 2008). Kjo do të thotë se titulli i tij i pretenduar për ta uzurpuar banesën u shfaq pas konfliktit. Si rrjedhojë, kërkesa e palës përgjegjëse në ankesë duhet të aprovohet pasi që kontesti ndërmjet palëve nuk i referohet konfliktit të viteve 1998/1999.
15. Së dyti, Gjykata Supreme pajtohet me konkludimin e Komisionit se provat dokumentuese të mbledhura në shkresat e lëndës tregojnë se palët kontraktuese i kanë përmbushur obligimet e përshkruara në kontratë. Dokumentet e dorëzuara nga pala përgjegjëse në ankesë janë verifikuar pozitivisht nga Sekretaria Ekzekutive e AKP-së. Rrjedhimisht, Komisioni në mënyrë të saktë e vlerësoi gjendjen faktike dhe saktë e zbatoi paragrafin 4 të nenin 4 të “LQP-së”.
16. Për më tepër, pala ankuese duhet të kuptojë se edhe nëse merret parasysh se Kontrata e dytë e Shitblerjes nuk ka mundur të ketë efekte juridike për shkak të rrethanave të përshkruara nga ai në ankesë, kontrata e parë e shitblerjes (e lidhur ndërmjet Ndërmarrjes Publike të Transportit Hekurudhor “Beograd” nga Beogradi (Republika e Serbisë) në cilësinë e Shitësit dhe S. M. në cilësinë e Blerësit) i ka përmbushur të gjitha kushtet e Ligjit në fuqi në atë kohë. Në këtë rast megjithatë, Hekurudhat e Kosovës SHA nuk ka mundur ta shes pronën e kërkuar as në vitin 2008 as 2011 për dobinë e tij.
17. Për të gjitha arsyet e lartcekura dhe në përputhje me nenin 13.3.(c) të Ligjit nr.03/L-079 dhe nenin 195.1(d) të Ligjit për Procedurën Kontestimore, është vendosur sikurse në dispozitivin e këtij Aktgjykimi.

Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit 03/L-079, ky Aktgjykim është i formës së prerë dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

Beshir Islami, Kryetar i Kolegjit

Anna Bednarek, Gjyqtar i EULEX-it

Shukri Sylejmani, Gjyqtar

Timo Eljas Torkko, Ushtrues i detyres Referent i EULEX-it