

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I APELIT TË AKP-ës  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-150/2014**

**Prishtinë, 3 Gusht 2016**

Në çështjen juridike të:

**M. R.**

***Pala ankuese***

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Anders Cedhagen dhe Beshir Islami, anëtarë, duke vendosur me ankesën ndaj vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës, nr. KPCC/D/A/212/2013 (lënda e regjistruar në AKP me numër KPA08113) i datës 21 gusht 2013, pas shqyrtimit të mbajtur më 3 Gusht 2016, mori këtë:

**AKTGJYKIM**

- 1. Refuzohet si pabazuar ankesa e M. R. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/A/212/2013, i datës 21 gusht 2013.**

**2. Konfirmohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/A/212/2013, i datës 21 gusht 2013, për sa i përket lëndës KPA08113.**

**Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:**

1. Më 18 dhjetor 2006, M. R. (në tekstin e mëtejme: pala ankuese), ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon ri-posedimin e ngastrave me nr. 7006/1 dhe 7009/1 me sipërfaqe prej 01.44.61 ha, që ndodhet në rrugën Ortakol, në Prizren, Komuna e Prizrenit (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar). Kërkesa është regjistruar në AKP me numrin KPA08113.
2. Pala ankuese pretendon se e ka fituar një pjesë të ngastrave nr. 7006/1 dhe 7009/1, në hapësirë prej 193.25 m<sup>2</sup> nga Komuna e Prizrenit, për të ndërtuar një objekt banimi. Ndërtimi nuk ka përfunduar për shkak të rrethanave që ndërlidhen me konfliktin e armatosur që ka ndodhur në Kosovë gjatë viteve 1998/1999.
3. Për ta mbështetur kërkesën e tij, pala ankuese ka dorëzuar dokumentet në vijim:
  - Vendimin e Departamentit për Pronë-Çështje Ligjore të Kuvendit Komunal të Prizrenit, nr. 03/3-463-117, i datës 29 mars 1994, duke ia miratuar palës ankuese të drejtën e shfrytëzimit të tokës ndërtimore të komunës në pronësi shoqërore, tokën në ngastrën ndërtimore nr. 8, në hapësirë prej 193.25 m<sup>2</sup>, në pjesë të ngastrave kadastrale me nr. 7006/1 dhe 7009/1, për qëllim të ndërtimit të ndërtesës banesore brenda tri viteve nga data e marrjes së të drejtave të posedimit;
  - Procesverbalin e posedimit nr. 03/3-463-117, të datës 5 korrik 1995, që tregon se pala ankuese e ka fituar posedimin e tokës ndërtimore;
  - Aktin e kushteve për planifikim hapësinor nr. 04/4-353-668 (në tekstin e mëtejme: akti), të datës 12 gusht 1994, që tregon bazën për paraqitjen e dokumenteve teknike për ndërtim të ndërtesës për banim me kusht që investitori të paraqet kërkesën për leje të ndërtimit brenda dy viteve nga data e lëshimit të aktit;
  - Kushtet për planifikim hapësinor nr. 04/4-353-668, të datës 12 gusht 1994, që tregojnë detajet për ndërtimin e objektit banesor;
  - Miratimin e lëshuar nga Kompania e Shërbimeve Komunale “Cvilen” nr. 59/II, të datës 16 shtator 1997, që lejon objektin të kyçet në sistemin e ujësjellësit/kanalizimit. Ky miratim mund të përdoret vetëm për qëllim të marrjes së lejes për ndërtim;
  - Vërtetimin nr. 04/4-353-669, të datës 15 dhjetor 1994, që vërteton se dokumentet teknike janë përgatitur nga zyra projektuese “Lela” dhe që tregon se vërtetimi është i vlefshëm deri më 15 dhjetor 1996;
  - Urdhrin për punë nr. 59/II, të datës 16 shtator 1997;

- Faturën, e datës 16 shtator 1997, në bazë të urdhrit për punë nr. 59/II.
4. Më 29 gusht 2008, AKP-ja ka bërë njoftimin e kërkesës duke vendosur një afishe në pronën e kërkuar. Gjatë njoftimit, është vërejtur se prona ishte e zënë nga person(a) të panjohur. Më 28 dhjetor 2010, njoftimi dhe vërtetimi i kërkesës është bërë përmes publikimit në Gazetën për Njoftim të AKP-së nr.10 dhe Zyrën për Pronë të UNHCR-së. Të dy publikimit janë vendosur te dera e hyrjes së Komunës së Prizrenit dhe në Gjykatën Komunale të Prizrenit. Asnjë palë përgjegjëse në kërkesë nuk i është drejtuar Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së brenda afatit prej 30 ditësh siç përcaktohet me nenin 10.2 të Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50 mbi Zgjidhjen e Kërkesave lidhur me Pronat e Paluajtshme Private, duke përfshirë Pronën Bujqësore dhe atë Komerciale, të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079
  5. Më 28 maj 2007 dhe 14 tetor 2008, AKP-ja e ka verifikuar pozitivisht vendimin nr. 03/3-463-117, të datës 29 mars 1994, Miratimin e lëshuar nga Kompania e Shërbimeve Komunale “Cvilen” nr. 59/II, të datës 16 shtator 1997, dhe Vërtetimin nr. 04/4-353-669, të datës 15 dhjetor 1994, i dorëzuar nga pala ankuese. Vendimi nr. 03/3-463-117 dhe vërtetimi nr. 04/4-353-669, janë verifikuar në Kuvendin Komunal të Prizrenit. Miratimi nr. 59/II, është verifikuar nga kompania e ujësjellësit “Southern Hidroregion”. Në vazhdim, më 14 tetor 2008, AKP-ja, *ex officio*, ka konfirmuar se ngastrat me nr. 7006/1 dhe 7009/1, janë të regjistruara në operatin kadastral si prona të Komunës së Prizrenit, dhe ka bashkëngjitur në dosje të lëndës edhe dy Certifikata për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme, të datës 13 tetor 2008.
  6. Më 21 gusht 2013, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës ( në tekstin e mëtejme: KKPK) në vendimin e vet të vërtetuar KPCC/D/A/212/2013, e ka refuzuar kërkesën. Në arsyetimin e vendimit (paragrafët 12, dhe 62 deri 63), KKPK-ja ka treguar se të drejtat e shfrytëzuesit të palës ankuese janë miratuar me kusht që ai të ndërtojë një ndërtesë në pronë brenda afatit të paraparë kohor. KKPK-ja në vazhdim thekson se gjatë komunikimeve telefonike ne mes të palës ankuese dhe Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së, pala ankuese e ka pranuar se ai asnjëherë nuk e ka përfunduar ndërtimin e ndërtesës banesore brenda afatit të caktuar kohor. Për këtë arsye, KKPK-ja ka konstatuar se pala ankuese nuk ka arritur të tregojë pronësinë apo ndonjë të drejtë pronësore ndaj pronës së kërkuar, dhe e ka refuzuar kërkesën.
  7. Më 28 shkurt 2014, vendimi i KKPK-së i është dorëzuar palës ankuese. Pala ankuese ka paraqitur ankesë kundër vendimi të KKPK-së më 26 mars 2014.

**Pretendimet e palës ankuese:**

8. Pala ankuese pretendon se vendimi i KKPK-së është i paligjshëm dhe jo i saktë sepse përmban shkelje serioze të procesit, zbatim të gabuar të së drejtës materiale, dhe se kërkesa e tij për ri-posedim

nuk është vërtetuar plotësisht. Pala ankuese thotë se arsyetimi i vendimit të kontestuar është kontradiktor dhe i paqartë, dhe nuk përmban arsye të relevante, kriteret dhe provat.

9. Për këtë qëllim, pala ankuese pohon se vendimi i KKPK-së nuk e ka marr parasysh se ai në mënyrë objektive është penguar në ndërtimin e objektit banesor në pronën që i është ndarë atij. Së pari, pala ankuese pretendon se prona në kohën e ndarjes ishte shfrytëzuar nga personi i tretë për ndërtimin e një rruge. Ai ka paraqitur një ankesë rreth ndërtimit të paligjshëm në Komunën e Prizrenit dhe Inspektoratin për Ndërtim. Ankesa është miratuar, dhe është lëshuar një urdhër për rrënim. Në vazhdim, pala ankuese thotë se ai duhej të largohej bashkë me familjen e tij në qershor 1999, dhe kështu, ai nuk ka mundur ta realizojë ndërtimin. Pala ankuese thotë se të drejtat e shfrytëzimit që rrjedhin nga legjislacioni jugosllav e kanë të njëjtin nivel të mbrojtjes sikurse të drejtat e pronës në pajtim me nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe Lirive Themelore (në tekstin e mëtejshëm: KEDNLTh) dhe nenin 64(1) dhe (3) të Kushtetutës së Kosovës. Në vazhdim, pala ankuese pretendon se është shkelur e drejta e tij për proces gjyqësor brenda afatit të arsyeshëm kohor e përcaktuar me nenin 6 të KEDNLTH, sepse ai e ka pranuar vendimin për refuzimin e kërkesës së tij vetëm pas 6 viteve.

#### **Arsyetimi ligjor:**

##### *Pranueshmëria e ankesës*

10. Ankesa është paraqitur brenda afatit prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 i Rregullores së UNMIK-ut 2006/50. Ankesa është e pranueshme.

##### *Meritat e ankesës*

11. Pas shqyrtimit të shkresave të lëndës dhe pretendimeve të palës ankuese, në pajtim me nenin 12 dhe 13 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 dhe nenin 194 të Ligjit nr. 03/L-006 për Procedurën Kontestimore, Gjykata Supreme konstatoi se ankesa është e pabazuar. Arsyetimi për këtë konkluzion është ky në vijim.
12. Në pajtim me nenin 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, pala ankuese ka të drejtë në urdhrin për ri-posedimin e pronës nëse dëshmon dy elementet: (1) pronësinë apo të drejtën e shfrytëzimit të pronës ndaj pronës së kërkuar, dhe (2) që ai nuk ishte në gjendje të ushtrojë të drejtat ndaj pronës për shkak të rrethanave që drejtpërsëdrejti janë të ndërlikdhura me ose janë pasojë e konfliktit të armatosur që ka ndodhur në Kosovë në periudhën ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999.

Në kuadër të kësaj dispozite, vijon se juridiksion i KKPK-së është i kufizuar ekskluzivisht në zgjidhjen, gjykim dhe vendosjen e kërkesave për të drejtën e pronës lidhur me pronën e paluajtshme private.

13. Gjykata Supreme thekson se në bazë të vendimit nr. 03/3-463-117, të datës 29 mars 1994, palës ankuese i është ndarë toka ndërtimore në pronësi shoqërore për shfrytëzim me kusht që ai do ta ndërtojë një objekt apo të kryejë punët kryesore brenda periudhës prej tri vitesh nga hyrja në posedim dhe dorëzimit. Pala ankuese ka pranuar në ankesën e tij se ai asnjëherë nuk i ka përmbushur kushtet e përcaktuara në vendimin nr. 03/3-463-117, të datës 29 mars 1994. Prandaj, Gjykata Supreme konsideron se KKPK-ja e ka vërtetuar drejtë se pala ankuese nuk ka ofruar prova të mjaftueshme për të vërtetuar të drejtën e tij pronësore ndaj pronës së kërkuar.
14. Më tej, Gjykata Supreme konsideron se pretendimi i palës ankuese se KKPK-ja nuk i ka vlerësuar rrethanat e humbjes së të drejtave të tij të shfrytëzimit ndaj pjesëve të pronës së kërkuar, në hapësirë prej 25 m<sup>2</sup>, është i pabazuar. Sipas vendimit nr. 03/3-463-117, të datës 29 mars 1994, palës ankuese i ishte ndarë toka ndërtimore në pronësi shoqërore me qëllim të ndërtimit të një ndërtese për banim. Sipas neneve 2, 3, 5, 8 dhe 24 të Ligjit për Tokën Ndërtimore (Gazeta Zyrtare KSAK nr. 14/80 dhe 42/86), toka ndërtimore shërben në të mirë të interesit të përbashkët, dhe konsiderohet si pronë shoqërore pasi komuna përkatëse cakton kufijtë e tokës ndërtimore. Më tej, thuhet qartë në Ligjin për Tokën Ndërtimore, se pronari i një ndërtese në tokë urbane për ndërtim e ka të drejtën e shfrytëzimit të tokës në ndërtim brenda kufijve të parcelës ndërtimore.
15. Si e tillë, Gjykata Supreme konsideron se pjesa e pronës së kërkuar në hapësirë prej 193.25 m<sup>2</sup> do të konsiderohet si pronë publike, dhe se nuk asnjë mundësi për ta marrë të drejtën pronësore ndaj asaj prone. Pasi kërkesa ka të bëjë me të drejtën e shfrytëzimit të pronës shoqërore dhe jo të pronës private, Gjykata Supreme konstaton se kërkesa nuk është në juridiksion të KKPK-së, dhe rrjedhimisht të Gjykatës Supreme. Është e përcaktuar qartë në nenin 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 se vetëm e drejta pronësore, apo posedimi i ligjshëm, ose ndonjë e drejtë e shfrytëzimit të ligjshëm të pronës së paluajtshme private mund t'i nënshtrohet procedurave pranë AKP-së.
16. Në bazë të mësipërmes dhe në pajtim me nenin 13.3 nën (c) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, është vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**Këshillë juridike:**

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.

**Sylejman Nuredini, Kryetar i kolegjit**

**Anders Cedhagen, gjyqtar i EULEX-it**

**Beshir Islami, gjyqtar**

**Sandra Gudaityte, Referente e EULEX-it**