

**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-088/12

**Prishtinë,
12 prill 2013**

Në çështjen juridike të:

J. V.

dhe

V. V.

Palët ankuese / Paraqitësit e kërkesës

kundër

S. B.

Pala përgjegjëse në ankesë/Pala përgjegjëse në kërkesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarja Anne Kerber, Kryetare e Kolegjit, Elka Filcheva-Ermenkova dhe Sylejman Nuredini, gjyqtarë, duke vendosur ankesën e paraqitur kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/139/2011 (lënda e regjistruar në AKP me numrat KPA44636 dhe KPA44637) të datës 7 dhjetor 2011, pas shqyrtimit të mbajtur me 12 prill 2013, morri këtë:

AKTGJYKIM

- 1- Refuzohet si e pabazuar ankesa e J. V dhe V. V. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/139/2011 (lënda e regjistruar në**

AKP me numrat KPA44636 dhe KPA44637) të datës 7 dhjetor 2011.

- 2- Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/139/2011 (lënda e regjistruar në AKP me numrat KPA44636 dhe KPA44637) i datës 7 dhjetor 2011.
- 3- Obligohen palët ankuese që t'i paguajnë shpenzimet e procedurës në shumën prej € 80 (tetëdhjetë €) brenda afatit prej 90 (nëntëdhjetë) ditësh nga dita e dorëzimit të këtij aktgjykimi nën kërcënimin e përmbarimit të detyrueshëm.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

Më 26 korrik 2007, J. V. (si anëtar i familjes i bartësit të së drejtës pronësore M. V.) dhe V.V., si bartës i të drejtës pronësore kishin paraqitur kërkesa pranë Agjencisë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkonin ri-posedim të dy pronave – objekteve komerciale – dyqaneve, numër 19 dhe 20, secila me sipërfaqe prej 22,88 m², të dyja në ngastrën 1667/1 në Shtime. Paraqitësit e kërkesës theksonin se babai i ndjerë i paraqitësit të parë të kërkesës – M. V. dhe vet paraqitësi i dytë i kërkesës ishin pronar të dyqaneve para konfliktit të armatosur të vitit 1998/1999.

Për të mbështetur kërkesat e tyre ata kishin dorëzuar në AKP dokumentet vijuese:

- Kontratën për bashkimin e mjeteve për ndërtimin e lokalit afarist – nr. 19, të lidhur me datën 15 nëntor 1996 nga ndërmarrja shoqërore me emrin “Gradjevinar”, më tutje në kontratë “Kontraktori” dhe M. V. në kapacitetin e tij si Investues;
- Kontratën mbi bashkimin e mjeteve për ndërtimin e lokalit afarist – nr. 20, të lidhur me datën 15 nëntor 1996 nga ndërmarrja shoqërore me emrin “Gradjevinar”, më tutje në kontratë “Kontraktori” dhe V.V. në kapacitetin e tij si Investues;
- Certifikatën e vdekjes së M. V. që vërteton se ai ka vdekur më 1 shtator 1997 në Prishtinë.

AKP ka njoftuar palët potencialisht të interesuara në lidhje me kërkesat duke bërë vendosjen e njoftimeve në objektet në fjalë më 28 korrik 2008.

Më 4 gusht 2008 pala e interesuar S. F. B. kishte dorëzuar përgjigje ku pretendonte se ai i kishte blerë objektet.

Për të mbështetur pretendimet e tij ai kishte dorëzuar në AKP dokumentet vijuese:

- Kontratën për blerjen e lokalit afarist, të shënuar si nr. 14, prej ndërmarrjes ndërtimore me emrin “Gradjevinar” nga F. B, të datës 20 shkurt 2005. Kontrata është vërtetuar nga Gjykata Komunale në Ferizaj.
- Kontratën për blerjen e lokalit afarist, të shënuar si nr. 15, prej ndërmarrjes ndërtimore me emrin “Gradjevinar” nga F. B., të datës 20 shkurt 2005. Kontrata është vërtetuar nga Gjykata Komunale në Ferizaj.
- Dokumentin e lëshuar nga ndërmarrja ndërtimore me emrin “Gradjevinar” të datës 5 gusht 2004 ku vërtetohet se F. B. ka paguar çmimin për lokalet afariste me numrat 14, 15 dhe 16.

Me Vendimin KPCC/D/A/139/2011 (lënda e regjistruar në AKP me numrat KPA44636 dhe KPA44637), të datës 7 dhjetor 2011, KKPK ka pohuar se kërkesat janë të pabazuara. KKPK ka argumentuar se kontratat për bashkimin e mjeteve nuk ishin vërtetuar në gjykatën komunale dhe rrjedhimisht nuk kanë mundur të verifikoheshin nga sekretaria Ekzekutive. Paraqitësve të kërkesave u ishte kërkuar të paraqesin prova shtesë për të mbështetur kërkesat e tyre por ata nuk e kishin bërë këtë. Si konkluzion, Komisioni ka theksuar se në mungesë të ndonjë prove të verifikueshme, paraqitësit e kërkesave nuk i kanë dëshmuar të drejtat e tyre pronësore mbi pronat e kërkuara.

Vendimi u është dorëzuar paraqitësve të kërkesave më 25 maj 2012.

Më 22 qershor 2012 ata dorëzuan ankesa, bazuar në pretendimet e tyre për shkelje serioze të së drejtës materiale dhe vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të fakteve.

Ata theksonin se lokalet afariste ishin ndërtuar mbi bazë të “kontratave për grumbullimin e mjeteve” më 15 nëntor 1996. Kontratat ishin paraprirë nga një “kontratë mbi zgjidhjen” të cilën vëllai M.(baba i J., paraqitësit të kërkesës), V.(paraqitësi i kërkesës V. V.) dhe R.(i cili nuk është palë në procedurën aktuale) e kishin lidhur me “Gradjevinar”. Me këtë kontratë (të cilën paraqitësit e kërkesave nuk ia kanë prezantuar as KKPK-së dhe as Gjykatës) “Gradjevinar” kishte marrë përsipër përgjegjësinë ndaj tre vëllezërve V. për tu paguar atyre 180 000 DM si kompensim për tokën në të cilën është ndërtuar një pallat rezidencial dhe afarist (gjoja ai në të cilën gjenden edhe lokalet e kontestuara). Ata thonë se kjo tokë i është marrë vëllezërve V. nga Komuna e Shtimes. Atyre nuk i ishte dhënë ndonjë kompensim. Gjatë ndërtimit ka ekzistuar një kontest i vazhdueshëm në lidhje me mundësinë e

kthimit të tokës, i cili kontest nuk kishte mbaruar asnjëherë për shkak të luftës. Për të shmangur ndalimin e ndërtimit kompania “Gradjevinar” kishte marrë përsipër përgjegjësinë të kompensonte vëllezërit V. (nuk është e qartë se në çfarë forme ligjore dhe sipas çfarë procedure kompania “kishte marrë përsipër” këtë përgjegjësi).

Paraqitësit e kërkesave theksojnë se kishte ekzistuar një novacion – *novatio*, në kuptim të neneve 348-352 të Ligjit mbi Detyrimet (Ligji i vitit 1978) për të pretenduarën “kontratë për zgjidhjen” dhe ky novacion është bërë me kontratat e 15 nëntorit 1995. Me novacion kontrata mbi zgjidhjen është ndryshuar me tre kontrata të veçanta mbi grumbullimin e resurseve për ndërtimin e lokaleve afariste. Në të njëjtën kontratë parashihet se secila palë që i bashkohet grupit ka të drejtë regjistrimi mbi hapësirën afariste pas plotësimit të obligimeve nga të dy palët kontraktuese dhe vërtetimit të kontratës pranë gjykatës kompetente. Konflikti i armatosur në Kosovë pengoj realizimin e kontratave mbi grumbullimin e mjeteve për ndërtimin e lokaleve afariste. Megjithatë vëllezërit V. kanë përmbushur obligimet e tyre ndaj kompanisë “Gradjevinar”. Palët ankuese theksojnë: “fondet që “Gradjevinar” u kishte borxh atyre (vëllezërve V.) mbi bazë të kontratës së lidhur mbi zgjidhjen ishin bashkuar për ndërtimin e lokaleve”. Prandaj, palët ankuese e konsiderojnë konstatimin e KKPK-së se ata nuk kanë përmbushur obligimet e tyre ndaj “Gradjevinar” si të pasaktë.

Për më tepër palët ankuese theksojnë se më 21 mars 1997 vëllezërit V. së bashku me palën përgjegjëse në kërkesë F. B. kishin shkuar te drejtori i “Gradjevinar” dhe e kishin njoftuar atë se ata e kishin rregulluar shitjen e dyqaneve të tyre afariste F.B.. Kjo ishte e pavërtetë, ata vetëm dëshironin të siguroheshin se “Gradjevinar” nuk do t’i shiste dyqanet diku tjetër, kur dyqanet i ishin “shitur” B. R. V. madje i kishte dhënë B. 10000 DM që t’i jepeshin atij përsëri në prani të drejtorit të “Gradjevibar”, kështu që ky i fundit të besonte se kjo ishte pagesa e parë që B. bënte për vëllezërit V. Megjithatë, nuk kishte kontratë të vërtetë në mes të vëllezërve V. dhe F. B.. Pasi që forcat serbe ishin tërhequr nga Kosova F.B. kishte marrë në posedim lokalet afariste dhe ai gjithmonë kishte theksuar se ai i kishte blerë ato nga vëllezërit V.. Ai i kishte shfrytëzuar ato në mënyrë ilegale deri 20 shkurt 2005 kur ai kishte lidhur kontrata të shitblerjes me “Gradjevinar”. Këto kontrata ishin lidhur pa dijeninë e vëllezërve V.. Palët ankuese konkludojnë se kishte pasur më shumë se një shitje të së njëjtës pronë të paluajtshme, që ishte diçka shumë e zakonshme. Ata theksojnë se është fakt mirë i njohur në Shtime se vëllezërit V. kishin bashkuar mjetet e tyre për ndërtimin e lokaleve afariste. F.B. gjithashtu e di këtë. Ai ishte i paskrupullt dhe kishte tradhtuar besimin e vëllezërve V.

Palët ankuese elaborojnë në lidhje me çështjen e shitjeve të shumëfishta të pronës së paluajtshme: Qëndrimi i pranuar i praktikës juridike jugosllave ishte që blerësi i fundit i pronës së paluajtshme i cili

është i regjistruar në regjistrin e pronës së paluajtshme fiton në raport me blerësin paraprak vetëm nëse ai ka qenë i vetëdijshëm. Përndryshe kontesti fitohet nga blerësi paraprak. Ata i referohen konkluzionit nr. 3, i pranuar pas konsultimit të departamenteve civile dhe ekonomike të Gjykatës Federale, Gjykatës Supreme të Republikës dhe Krahinave Autonome dhe Gjykatës Supreme të Armatës të mbajtur më 28 dhe 29 maj 1986 në Beograd, të publikuar në “Bilten sudske prakse”, Gjykata Supreme e Serbisë, nr. 3, Beograd 1987, faqe nr. 5.

F.B. e dinte se vëllezërit V. ishin blerësit e mëhershëm dhe për t'i komplikuar gjërat edhe më tej ai kishte bartur pronat në emër të djalit të tij.

Arsyetimi ligjor:

Pranueshmëria e ankesës:

Ankesa është e pranueshme. Ajo është dorëzuar nga pala e interesuar e cila ka marrë pjesë në procedurën para KKPK-së dhe brenda afatit 30 ditor pas dorëzimit të vendimit, siç parashihet me ligj – neni 12.1 UNMIK/REG/2006/50, i ndryshuar me ligjin nr. 03/L-079.

Lidhur me meritat:

Gjykata Supreme pas vlerësimit të lëndës, vendimin e kundërshtuar dhe pretendimet e palës ankuese, konsideron se ankesa është e pabazuar.

E drejta mbi pronën mund të fitohet përmes vet ligjit, bazuar në bartjen ligjore (punën juridike) apo përmes trashëgimisë – neni 20 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (GZ e RSFJ-së, nr. 6/1980), i aplikueshëm në kohën e bartjes së supozuar të pronës (siç ceket nga paraqitësit e kërkesës ka ndodhur në vitin 1996).

Në rastin konkret paraqitësit e kërkesave theksojnë se toka e tyre është shpronësuar nga Komuna e Shtimes. Pastaj, familja V. kishte një kontest të gjatë (ata nuk e cekin nëse ai ishte formalizuar në procedurë gjyqësore) dhe si rezultat i tij ndërmarja shoqërore “Gradjevinar” kishte vendosur t'i kompensonte ata për humbjen e tokës përmes ndërtimit të lokaleve afariste për ta (nuk ka të dhëna që “Gradjevinar” i ishte dhënë e drejta për të shfrytëzuar tokën ku ishin ndërtuar lokalet afariste).

Paraqitësit e kërkesave nuk kanë prezantuar asnjë provë për shpronësimin e pretenduar dhe marrëveshjen (kontratën) e pretenduar për përcaktimin e kompensimit për tokën e shpronësuar. Ata nuk kanë prezantuar asnjë provë se ndërmarrja shoqërore “Gradjevinar” kishte të drejtë të shfrytëzonte tokën që pretendohet të ishte shpronësuar, për të ndërtuar një pallat dhe rrjedhimisht për të bart këtë të drejtë shfrytëzimi.

Bazuar në pretendimet, e bëra nga palët ankuese /paraqitësit e kërkesave në shkallën e parë ekzistojnë disa fakte juridike relevante për tu vendosur: nëse vëllezërit Vujadinović ishin pronar të tokës në të cilën ishin ndërtuar lokalet afariste, nëse toka ishte shpronësuar nga Komuna, nëse kishte marrëveshje (kontratë) për caktimin e kompensimit për tokën e shpronësuar dhe nëse “Gradjevinar” kishte të drejtën e shfrytëzimit të tokës për ndërtim dhe si rrjedhojë edhe të drejtën të bartë këtë të drejtë te personat e tjerë dhe nëse po, a ishte bartur kjo e drejtë në formën e duhur.

Sipas Kushtetutës së vitit 1992 të Kushtetutës së Republikës Federative të Jugosllavisë (federata ishte e formuar nga Mali i Zi dhe Serbia, (neni 69, 3) “askujt nuk mund t’i mohohet prona e tij, sikur që nuk mund t’i kufizohet, përveq kur këtë e kërkon interesi publik e përcaktuar me ligj, dhe me kompensim të drejtë i cili nuk mund të jetë më i ulët sesa vlera e tregut”. Ekspropriimi ishte rregulluar me dispozitat ligjore të Ligjit mbi Ekpropriimin (GA e KSAK të Kosovës, Nr. 21/1978) – Ligji nuk ishte revokuar me Kushtetutën e vitit 1992 ose edhe më vonë, prandaj ka qenë i zbatueshëm ende edhe pas vitit 1992. Në nennit 2 Ligji parasheh se palujtshmëria mund të ekspopriohet me qëllim ndërtimi të objekteve ekonomike, shtëpive, komunale, shëndetësore, kulturore, ose objekte të tjera për interes të përgjithshëm. Pronarëve ka mund t’iu ipet kompensim monetar – arsyetimi i paraparë në nenuin 29 po aty, që përshkruan se kompensimi për metër katrorë të tokës së ekpropriuar për ndërtim do të përcaktohet nga mesatarja e çmimit të vlerës së tregut të përcaktuar në vitin paraprak për metër katrorë për vend ndërtimi. Ligji nuk parasheh mundësinë e kompensimit me palujtshmëri tjetër. Edhe nëse është bërë kompensimi në lënda nuk ka të dhëna që tregojnë se është bërë ekspropriimi nga familja e paraqitësve të kërkesave dhe se është bërë ndonjë marrëveshje (kontratë) për kompensimin e ekspropriimit të pretenduar.

Pavarësisht këtyre konsideratave juridike dhe edhe nëse novacioni i marrëveshjes për zgjidhjen në lidhje me kompensimin ishte i lejueshëm, asnjë marrëveshje e tillë nuk është prezantuar në mënyrë që të elaborohet natyra e saj juridike dhe nëse ajo mund të jetë subjekt i *novatio-s*.

Së dyti, nuk ka të dhëna se ndërmarrja shoqërore “Gradjevinar” ka qenë person juridik të cilit i është dhëna e drejta e për ndërtim në përputshmëri me Ligjin për Tokën Ndërtimore (GZ e KSA të Kosovës, nr. 14/80) – neni 11.

Në rast se “Gradjevinar” kishte të drejta të tilla (për të cilën nuk ka asnjë provë) dhe për të bartur atë brenda kufijve të saj, bartja e tillë është dashur të kryhej në formën, siç kërkohet për çdo bartje të të drejtave pronësore mbi patundshmëritë – *d.m.th.* forma e shkruar dhe vërtetimi/certifikimi nga gjykata përkatëse, kërkesat që përcaktohen në mënyrë sistematike në legjislacion – neni 455 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore (1978) me nenin 33 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (GZ SFRJ 6/1980) dhe neni 4 i Ligjit mbi Transferin e pronës së paluajtshme (GZ e RSS 43/1981).

Siç është cekur më lartë, nuk ka as të dhëna për të drejtat e “Gradjevinar” për të bartur çfarëdo të drejtash, dhe as kontratat (të datës 15 nëntor 1996) e prezantuara nuk ishin regjistruar në Gjykatë.

Në këtë kuptim bëhet e tejkaluar nëse dhe kur obligimet monetare të investuesve (vëllezërve Vujadinović) janë plotësuar.

Kontratat e prezantuara nuk do kishin mundur të bartnin të drejtën pronësore mbi lokalet e kontestuara.

Në kuadër të procedurave aktuale është e parëndësishme nëse, ndonjëherë, pala përgjegjëse në kërkesë Salı Beqaj ka fituar të drejtën pronësore.

Prandaj, Gjykata Supreme (edhe pse mbi baza tjera në lidhje me meritat) konstaton se vendimi i KKPK-së është i drejtë dhe legjitim dhe duhet të vërtetohet siç theksohet në nenin

13.3 (c) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin 03/L-079. Prandaj, ankesat duhet të refuzohen.

Shpenzimet e procedurës:

Në përputhje me Shtojcën III, neni 8.4 i Urdhëresës Administrative (UA) 2007/5 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, palët përjashtohen prej shpenzimeve të procedurës para Sekretarisë Ekzekutive dhe Komisionit. Megjithatë një përjashtim i tillë nuk parashihet për procedurën para Kolegjit të Apelit. Rrjedhimisht, regjimi normal i shpenzimeve gjyqësore siç parashihet me Ligjin mbi Taksat Gjyqësore (Gazeta Zyrtare e KSAK, 3 tetor 1987) dhe sipas UA nr. 2008/2 të Këshillit Gjyqësor të Kosovës mbi Unifikimin e Taksave Gjyqësore zbatohet ndaj procedurës së zhvilluar para Kolegjit të Apelit.

Prandaj, shpenzimet gjyqësore si në vijim aplikohen në procedurën e tanishme ankimore:

- Taksa nga tarifa gjyqësore për paraqitjen e ankesës (neni 10.11 i UA 2008/2): 30 €
- Taksa nga tarifa gjyqësore për marrjen e aktgjykimit (nenet 10.1 dhe 10.21 të UA 2008/2), duke pas parasysh se vlera e pronës në fjalë në mënyrë të arsyeshme mund të llogaritet të jetë € 10.000,00 dhe është 50,00 €.

Këto tarifa gjyqësore duhet të merren përsipër nga pala ankuese i cila humb rastin. Sipas nenit 46 të Ligjit mbi Taksat Gjyqësore, kur vendbanimi ose domicili i personit i cili është i obliguar të paguaj shpenzimet është jashtë afati për pagesën e taksave nuk mund të jetë më i shkurtër se 30 ditë dhe më i gjatë se 90 ditë. Gjykata vendos se afati këtu është 90 (nëntëdhjetë) ditë. Neni 47.3 parasheh që në rast se pala nuk e paguan taksën brenda afatit, ajo duhet të paguaj një gjobë që është në masën 50 % të shumës të taksës. Nëse pala nuk e paguan taksën në afatin e dhënë, bëhet ekzekutimi i detyrueshëm.

Këshillë juridike

Sipas nenit 13.6 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

Anne Kerber, Kryetare e Kolegjit, EULEX

Elka Filcheva-Ermenkova, Gjyqtare e EULEX-it

Sylejman Nuredini, Gjyqtar

Urs Nufer, Referent i EULEX-it