

**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-088/15**

**Prishtinë,  
1 Shkurt 2017**

Në çështjen juridike të:

**M. V. B.**

**Pala ankuese**

kundër

Askush

**Pala përgjegjëse në ankesë**

Kolegji i Apelit të AKP-së, i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Krassimir Mazgalov dhe Beshir Islami, anëtarë, duke vendosur për ankesën ndaj vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/241/2014 të datës 30 prill 2014 (lënda e regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronës me numër KPA34169 pas shqyrtimit të mbajtur më 1 Shkurt 2017, mori këtë:

## AKTGJYKIM

1. Ankesa e M. V. B. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/241/2014 të datës 30 prill 2014, për sa i përket kërkesës së regjistruar me numër KPA34169, refuzohet si e pabazuar
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/C/241/2014 i datës 30 prill 2014 për sa i përket lëndës së regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronës me numër KPA34169.

### Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 11 prill 2007, M.V. B. (në tekstin e mëtejme: pala ankuese), ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon ri-posedimin e lokalit afarist i përbërë nga një bodrum me sipërfaqe prej 35m<sup>2</sup> dhe një hapësirë ndër kulm me sipërfaqe prej 30m<sup>2</sup>, që ndodhen në rrugën “Branka Radičevića bb”, ngastra kadastrale me numër 3434/7, komuna e Pejës (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar). Pala ankuese deklaron se ai është pronar i pronës së kërkuar dhe se humbja e posedimit është e ndërlidhur me konfliktin e armatosur që ka ndodhur në Kosovë në vitet 1998/99, ku përmendet data 15 qershor 1999, si data e humbjes.
2. Për ta mbështetur kërkesën, pala ankuese ka dorëzuar në AKP, këto dokumente:
  - Vendimin për ndarjen nr. 463-1246/98-1, të lëshuar nga Kuvendi Komunal i Pejës, më **22 dhjetor 1998**, në bazë të cilit palës ankuese i është ndarë ngastra kadastrale me numër 3434/7 (tokë ndërtimore urbane) për shfrytëzim të përhershëm. Qëllimi i ndarjes ishte ndërtimi i një objekti të karakterit të përhershëm. Neni numër tre (3) i vendimit specifikon se pala ankuese është i obliguar ta kompletojë konstruksionin brenda një (1) viti, përndryshe e drejta e shfrytëzimit do të konsiderohej e humbur.
  - Vendimin nr. 01-952-02-1-99/1, të lëshuar nga Komuna e Pejës, Departamenti për Kadastër dhe Pronë të Paluajtshme, më **19 shkurt 1999**, sipas të cilit palës ankuese i është dhënë leja për ndryshimin e Regjistrimit Kadastral, kështu që, prona

e kërkuar duhej të regjistrohej në emër të palës ankuese, si Bartës i së Drejtës së Shfrytëzimit. Baza ligjore për lejen ishte Vendimi nr. 463-1246/98-I.

- Kopjen e planit nr. 45, të lëshuar nga Instituti Gjeodezik i R. së Serbisë, Zyra për Pronë të Paluajtshme dhe Kadastër, më **26 shkurt 1999**. Pala ankuese ishte regjistruar në cilësinë e shfrytëzuesit të pronës së kërkuar.
- Lejen e ndërtimit nr. 01-351-267, të lëshuar nga Komuna e Pejës, Departamenti për Urbanizëm, më **2 mars 1999**, përmes së cilit palës ankuese i ishte dhënë leja për konstruksion të një objekti afarist të karakterit të paluajtshëm në ngastrën kadastrale nr. 3434/7, me sipërfaqe prej 35 m<sup>2</sup>.

3. Identifikimi fillestar i kërkesës është kryer më 2 shtator 2008. Në bazë të raportit të identifikimit, prona e kërkuar ishte e karakterit të luajtshëm dhe ishte larguar nga Komuna e Pejës.

Për shkak të gabimeve teknike gjatë identifikimit fillestar, identifikimi i kërkesës është bërë përsëri më 1 korrik 2010. Procesi është kryer përmes publikimit të kërkesës në Gazetën e Njoftimit nr. 3 të AKP-së dhe në Buletinin e Zyrës për Prona të UNHCR-it. Gazeta dhe lista janë lënë në Komunën e Pejës, Gjykatën Komunale të Pejës dhe në Zyrën Regjionale të AKP-së në Pejë, si dhe në DRC, OSBE, UNHCR dhe në Zyrën e Ombudspersonit. Korrektësia e njoftimit është vërtetuar më 22 shkurt 2011.

Asnjë palë e interesuar nuk ka paraqitur përgjigje në kërkesë brenda afatit prej 30 ditëve, kështu që, kërkesa është konsideruar e pa-kontestuar.

4. Sipas raporteve të verifikimit, Sekretaria Ekzekutive e AKP-së gjeti se:

Vendimi për ndarje nr. 463-1246/98-1, në bazë të cilit palës ankuese i ishte ndarë ngastra kadastrale me numër 3434/7 për shfrytëzim të përhershëm, ishte lëshuar nga masat e dhunshme gjatë konfliktit të viteve 1998-1999, ngastra kadastrale nr. 3434/7 nuk ekziston fare. Vendimi nr. 01-952-02-1-99/1 dhe leja e ndërtimit nr. 01-351-267 janë verifikuar pozitivisht ndërsa lidhur me kopjen e planit, Departamentit për Kadastër i Komunës së Pejës, ka konfirmuar se ngastra kadastrale nr. 3434/7, nuk ekziston si e tillë por është e ndarë në ngastrën kadastrale me numër 3434/1 dhe ngastrën kadastrale nr. 3434/2, të regjistruara si prona në pronësi shoqërore në emër të “Rrugët dhe Rrugicat”.

5. Komisioni për Kërkesa Pronësore i Kosovës përmes vendimit të vet KPCC/D/C/241/2014, të datës 30 prill 2014, ka vendosur se kërkesa duhet të hidhet poshtë duke cekur se sipas provave, parashtruesi i kërkesës e ka fituar vetëm të drejtën e

shfrytëzimit të përkohshëm të pronës së kërkuar dhe prandaj ishte i autorizuar të ndërtonte një strukturë të lëvizshme /pronë të luajtshme.

6. Vendimi i është dorëzuar palës ankuese më 20 tetor 2014. Ai ka paraqitur ankesë më 18 nëntor 2014.

### **Pretendimet e palës ankuese**

7. Pala ankuese pretendon se KKKPK-ja ka bërë vërtetimin jo të plotë të fakteve materiale si dhe zbatimin e gabuar të së drejtës materiale.
8. Sipas palës ankuese, arsyetimi i KKKPK-së se prona e kërkuar ishte e karakterit të lëvizshëm, nuk është i vërtetë. Kjo për arsye se ai e kishte fituar të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të ngastrës kadastrale nr. 3434/7, ashtu që, ai ishte regjistruar në Kadastër si bartës i së drejtës së shfrytëzimit. Neni tre (3) i vendimit për ndarje e specifikon se ngastra kadastrale 3434/7, i ishte dhënë për shfrytëzim të përhershëm, gjithashtu edhe neni pesë (5) i vendimit të njëjtë specifikon se qëllimi i ndarjes së ngastrës kadastrale nr. 3434/7, ishte për ndërtimin e një objekti afarist të karakterit të përhershëm, prandaj, nuk ka asnjë diskutim rreth shfrytëzimit të përkohshëm të pronës së kërkuar ose për objektin e karakterit të përkohshëm.
9. Pala ankuese deklaron se lokali afarist që është subjekt i kërkesës ishte ndërtuar nga materiali solid, duke treguar kështu përkufizimin e pronës së paluajtshme sipas ligjit.
10. Në vazhdim, pala ankuese ofron një prezantim të detajuar të dokumenteve të cilat i ka dorëzuar me qëllim të vërtetimit të së drejtës së tij pronësore dhe kërkon nga Gjykata Supreme ta miratojë ankesën dhe të marrë një vendim të ri përmes së cilit do të konstatohej e drejta e tij pronësore.

### **Arsyetimi ligjor**

### **Pranueshmëria e ankesës**

11. Gjkata Supreme ka shqyrtuar vendimin ankimor në pajtim me dispozitat e nenit 194 të Ligjit të Procedurës Kontestimore nr. 03/L-006 (në tekstin e mëtejme: LPK) dhe pas vlerësimit të deklarimeve në ankesë ka konstatuar se:

Ankesa është e pranueshme sepse është paraqitur brenda afatit prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079, i cili parasheh se pala mund të paraqes ankesë kundër vendimit të Komisionit brenda tridhjetë (30) ditëve nga dita e njoftimit të palëve rreth vendimit.

### **Meritat e ankesës**

12. Gjkata Supreme e Kosovës ka shqyrtuar ankesën në pajtim me dispozitat e nenit 194 të LPK-së dhe pas vlerësimit të pretendimeve në ankesë ka konstatuar se ankesa është e pabazuar.

13. KKPK-ja e ka bazuar vendimin e vet në faktin se në bazë të provave, parashtruesi i kërkesës e ka fituar vetëm **të drejtën e shfrytëzimit të përkohshëm** të pronës së kërkuar dhe kështu është autorizuar vetëm që të ndërtojë një strukturë të lëvizshme në pronë.

14. Gjkata Supreme gjeti se KKPK-ja kishte marrë një vendim të duhur kur e kishte hedhur poshtë kërkesën për shkak të juridiksionit të vet; megjithatë, gjykata është e një mendimi tjetër lidhur me arsyetimin e vendimit të KKPK-së.

15. Në pajtim me nenin 3.1 të Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, parashtruesi i kërkesës ka të drejtë në urdhrin nga Komisioni për ririposimin e pronës nëse ai dëshmon jo vetëm pronësinë apo të drejtën e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme private, por gjithashtu që ai apo ajo nuk është në gjendje të ushtrojë të drejtat ndaj pronës për shkak të rrethanave që drejtpërsëdrejti janë të ndërlidhura me ose janë pasojë e konfliktit të armatosur që ka ndodhur në Kosovë në periudhën ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999.

16. Së pari, sipas vendimit për ndarje nr. 463-1246/98-1, të datës **22 dhjetor 1998**, palës ankuese i ishte ndarë një tokë ndërtuese në pronësi shoqërore (ngastra kadastrale nr. 3434/7) për qëllim të ndërtimit të një lokali afarist, brenda një viti nga data e lëshimit të këtij vendimi. Me vendimin për ndarje, palës ankuese i ishte dhënë leja për të kryer

ndryshime, në Zyrën Kadastrale të Komunës së Pejës, dhe përfundimisht pala ankuese e ka fituar të drejtën e ndërtimit më **2 mars 1999**.

17. Sipas neneve 2, 3, 5, 8 dhe 24 të Ligjit për Tokën Ndërtimore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së nr. 14/80 dhe 42/86), toka për ndërtim shërben për të mirën e interesit të përbashkët, dhe konsiderohet si pronë shoqërore atëherë kur komuna relevante përcakton kufijtë e tokës ndërtimore. Në vazhdim, thuhet qartë në Ligjin për Tokën Ndërtimore se pronari i një objekti në një tokë urbane ndërtimore e ka të drejtën e shfrytëzimit të tokës nën objektin brenda kufijve të ngastrës për ndërtim. Kjo nënkupton se pala ankuese e kishte vetëm të drejtën e shfrytëzimit të ngastrës kadastrale nr. 3434/7, e cila në bazë të dokumenteve të paraqitura nga ai ishte tokë në pronësi shoqërore.
18. Së dyti, dhe për sa i përket objektit afarist, pala ankuese pretendon se ai e ka ndërtuar atë në ngastrën kadastrale nr. 3434/7, dhe kjo është arsyeje që ai e ka fituar të drejtën pronësore ndaj objektit. Sipas nenit 41 të Ligjit për Ndërtimin e Objekteve për Qëllime Afariste (Gazeta Zyrtare e KSA të Kosovës, nr. 5/86) ndërtimi i objektit mund të fillojë pas marrjes së lejes për ndërtim. Pala ankuese e kishte fituar të drejtën për ndërtim më **2 mars 1999**, prandaj, ai duhej të fillonte ndërtimin pas datës, 2 mars 1999. Në vazhdim, neni 77 dhe 78 të Ligjit për Ndërtimin e të Objekteve për Qëllime Komerciale, thekson se pas përfundimit të ndërtimit të objektit, para fillimit të shfrytëzimit, respektivisht para fillimit të funksionimit të tij, do të bëhet pranimi teknik i objektit të ndërtuar, me qëllim të verifikimit të rregullsisë së tij teknike. Pranimi teknik i objektit përfshinë pranimin teknik të punës ndërtimore, pranimin teknik të instalacioneve, pajisjeve dhe bazamentit. Komisioni profesional kryen kontrollin teknik. Komisioni krijohet nga autoriteti administrativ i cili e ka lëshuar lejen për ndërtim të objektit, në bazë të kërkesës së investitorit dhe kontraktuesit.
19. Pala ankuese nuk ka dorëzuar dokumente që tregojnë se është kryer pranimi teknik i objektit të ndërtuar me qëllim të marrjes së lejes për shfrytëzim të pronës në pajtim me nenin 82 të Ligjit për Ndërtimin e Objekteve për Qëllime Komerciale, i cili përcakton se leja për shfrytëzimin të një objekti mund të lëshohet pas kryerjes së kontrollit teknik të objektit. Fakti se këto procedura kanë vazhduar gjatë konfliktit të armatosur si dhe në bazë të Sekretarisë Ekzekutive të AKP-së që objekti është larguar nga Komuna e Pejës, dhe që ai nuk ekziston, çojnë në konkluzionin se ndërtimi i objektit nuk është kryer sipas ligjit.

20. Përfundimisht, Sekretaria Ekzekutive e AKP-së nuk e ka gjetur të azhurnuar në emrin e palës ankuese, ngastrën kadastrale 3434/7, në institucionet relevante përkundër faktit se pala ankuese e ka dorëzuar një kopje të planit nr. 45, i cili është lëshuar nga Kadastrë Komunal i Pejës, më **26 shkurt 1999**. Sipas raportit të verifikimit të vitit 2014, ngastra kadastrale nr. 3434/7, nuk ekziston fare. Përsëri, kjo e ngrit pyetjen lidhur me vlefshmërinë e kopjes së planit nr. 45, duke pasur parasysh që është lëshuar gjatë konfliktit që ka ndodhur në Kosovë në mes të 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999.
21. Certifikata për të drejtat e pronës së paluajtshme, e siguruar ex *officio*, nga Sekretaria Ekzekutive e AKP-së, pasqyron pronën e kërkuar të ndarë vetëm në dy pjesë (ngastra kadastrale nr. 3434/1, ngastra kadastrale nr. 3434/2) dhe të regjistruara si prona shoqërore në emër të “Rrugët dhe Rrugicat”.
22. Si rrjedhojë, pala ankuese nuk e ka fituar të drejtën e pronës ndaj ngastrës kadastrale të pretenduar pasi që sipas konstatimeve nuk janë plotësuar ndër të tjera as kushtet e nenit 33 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore-Pronësore (GZ RSFJ, nr. 6/80) i cili përcakton se e drejta pronësore ndaj pronës së paluajtshme do të fitohet me regjistrimin në "librat e noterit publik" (librat kadastral) apo në ndonjë mënyrë tjetër të duhur që përshkruhet me ligj.
23. Në bazë të të cekurave më lartë, Gjykata Supreme konstaton se KKPK-ja në vend të hedhjes poshtë të kërkesës së palës ankuese si jashtë fushëveprimit të saj, pasi pala ankuese e kishte fituar vetëm të drejtën për shfrytëzim të përkohshme të pronës së kërkuar dhe kështu ishte i autorizuar vetëm të ndërtonte një strukturë të lëvizshme në pronë, duhet ta kishte hedhur poshtë kërkesën për shkak të mungesës së juridiksionit, pasi që vërtetimi i së drejtës **ndaj pronës shoqërore** nuk është në juridiksion të KKPK-së (sipas dispozitës 3.1 (b) të Ligjit nr. 03/L-079), respektivisht i Kolegjit të Apelit të AKP-së.
24. Në bazë të mësipërmes dhe në pajtim me nenin 13.3 nën (c), të Ligjit 03/L-079, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.
25. Ky aktgjykim nuk e paragjykon të drejtën e palës ankuese për të kërkuar të drejtën e tij për kompensim para gjykatave të rregullta në Kosovë.

## **Këshillë juridike**

Sipas nenit 13.6 të Ligjit nr. 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo të jashtëzakonshme juridike.

**Sylejman Nuredini, kryetar i kolegjit**

**Krassimir Mazgalov, gjyqtar i EULEX-it**

**Beshir Islamni, gjyqtar**

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