

SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA

KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
AGJENCIONI KOSOVAR PËR PRONA, KOLEGJI I APELIT TË AKP-së
KOSOVSKA AGENCIJA ZA IMOVINU, ŽALBENO VEĆE KAI

GSK-KPA-A-186/15

Prishtinë,
24 Janar 2017

Në çështjen ligjore të:

I. L.

Pala ankuese

Kundër

L. K.

Pala përgjegjëse në ankesë nr.1

B. V.

Pala përgjegjëse në ankesë nr.2

T. H.

Pala përgjegjëse në ankesë nr.3

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët Beshir Islami, kryetar i trupit gjykues, Krassimir Mazgalov dhe Shyqri Sylejmani anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/244/2014 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA36254), të datës 18 Qershor 2014, pas shqyrtimit gjyqësor të mbajtur më 24 Janar 2017, mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Ankesa e paraqitur nga I. L. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/244/2014, të datës 18 Qershor 2014, për sa i përket kërkesës së regjistruar në Agjencinë Kosovare të Pronës me numrin KPA36254, refuzohet si e pabazuar
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/244/2014, i datës 18 Qershor 2014, për sa i përket kërkesës së regjistruar me numrin KPA36254.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 27 Prill 2007, I. L. (në tekstin e mëtutjeshëm: paraqitësi i ankesës) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (në tekstin e mëtutjeshëm: AKP) ku kërkonte ririposimin e ngastrës kadastrale nr. 573/1 me sipërfaqe prej 0.41.46 ha, që ndodhej në vendin e quajtur “Kosač”, Brestovik, Komuna e Pejës (në tekstin e mëtutjeshëm: prona e kërkuar) për të cilën pohonte se ishte pronar dhe se e kishte humbur posedimin si pasojë e rrethanave që lidhen me konfliktin e armatosur kurse tani prona ishte e uzurpuar. Më vonë në një deklaratë plotësuese ai kishte pohuar se prona e tij ishte shitur pa lejen e tij nga U.B. nga fshati Gorazhdec i Pejës dhe se me tejkalim të autorizimit prona ishte tjetërsuar dhe ish-in ndërtuar shtëpi banimi.
2. Së bashku me kërkesën ai kishte dorëzuar në AKP *mes tjerash* dokumentet vijuese:
 - Kopjen e fletës poseduese Nr. 102 lëshuar nga Drejtoria Komunale e Gjeodezisë në Pejë me 10 Qershor 2004 në të cilën figuron se paraqitësi i kërkesës ishte pronar i pronës së kërkuar.
 - Kopjen e Kontratës së Shitblerjes Nr. 1567443/07 të lidhur më 11 Maj 2007 nënshkruar nga I. L. në cilësi të Shitësit dhe U. B. nga Gorazhdeci i Pejës në gjykatën e parë komunale në Beograd me numër 7443/07 për ngastrën kadastrale 566/1.

- Autorizim Nr.54588 i dhënë nga pala ankuese për U. B. me 8 shkurt 2007 në Drejtorinë e Qytetit të Kragujevcit për administrate lokale në të cilin saktësohet se pala ankuese autorizon U. B. që të caktoj kufijtë kadastral të ngastrës 573/1 dhe të përgatitë ngastrën e regjistruar si arë e kultivuar për tokë ndërtimore.
 - Para kontratë të Shitblerjes e lidhur më 7 Shkurt 2007 dhe e nënshkruar nga I. L. në cilësi të Shitësit dhe U.B. në cilësinë e blerësit. Kjo para kontratë kishte objekt shitje pronën e kërkuar. Palët ishin marrë vesh që çmimi blerës të jetë 40.000.00 Euro dhe më se largu deri me 31 Korrik 2007 të lidhin kontratë në Gjykatë. Si paradhënie ishin paguar 6,000.00 Euro dhe në fund të kontratës me shkrim dore ishte pohuar pranimi i paradhënies.
 - Certificate vdekje e lëshuar nga Administrata e Qytetit të Beogradit me 22 Janar 2014 me të cilën dëshmohej se M. V. kishte vdekur me 30 Korrik 2011 në Beograd.
 - Propozim Akuze PP.Nr.883/11 nga Prokuroria Komunale e Pejës kundër M. Z. për uzurpim të paligjshëm i një prone të palës ankuese por jo pronës së kërkuar.
 - Certificate pronësie Nr 00102 e datës 5 Qershor 2011 të lëshuar nga Zyra Kadstrale e Komunës së Pejës ku dëshmohet se prona e kërkuar është në emër të palës ankuese.
 - Aktgjykim P.Nr.245/08 datë 19 Maj 2008 me të cilin shpallej fajtorë U. B. për ndryshim të përmbajtjes së dokumentit origjinal me qëllim të përfitimit me çka ka kryer vepër penale nga neni 332 i Kodit të Përkohshëm Penal të Kosovës.
 - Parashtrësë e palës ankuese me të cilën njofton AKP-në se në pronën e kërkuar ishte ndërtuar shtëpi të reja nga B. V, L. K. dhe T. H.
 - Kallëzim penal kundër M.M. për ndryshime kadastrale të pa autorizuara me qëllime përfitimi.
 - Aktgjykim i Gjykatës Komunale në Pejë Nr. C.Nr.697/07 i datës 4 Shkurt 2008 me të cilin iu njihej pronësia blerësit të ngastrës 566/1,3, 4 dhe 5. Ky aktgjykim ishte prishur nga Gjykata e qarkut në Pejë me Aktvendimin Ac.Nr.201/08 të datës 22 Qershor 2008.
 - Parashtrësë e palës ankuese që njofton se poseduesi i ngastrës 566/1 ka ndërtuar shtëpi banimi që shtrihej edhe në një pjesë të ngastrës 573/1.
 - Foto të objekteve të banimit të ndërtuara në pronën e kërkuar.
3. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së kishte vizituar pronën me 5 Qershor 2008 dhe 7 Tetor 2013. Kërkesa ishte publikuar në gazetën e KPA-së numër 7 me 30 Gusht 2010. Në vizitën e fundit në raportin e notifikimit të datës 7 Tetor 2013 prona ishte gjendur e zënë me shtëpi banimi të ndërtuara rishtas.
4. Me 11 tetor 2013 pala përgjegjëse Nr.1 L. K. ishte paraqitur në Agjenci dhe kishte pretenduar të drejta mbi pronën duke pretenduar se e kishte blere 3 ari nga ngastra 573/1. Për të mbështetur pretendimet e veta ai ka paraqitur në KPA:

- Autorizim i dhënë nga pala ankuese për U. B. me 8 shkurt 2007 në Drejtorinë e Qytetit të Kragujevcit për administrate lokale me numër 1828.
 - Para kontratë të shitblerjes të lidhur mes palës ankuese të cilën e përfaqëson U.B. si shitës dhe L. H. si blerës për blerjen e 3 ari truall nga ngastra 573/1 me çmim prej 4,350.00 Euro me këste të ndara, kësti i parë me 25 tetor 2007 ndërsa kësti i dytë me 30 Dhjetor 2007
 - Deklarata të vërtetuar ne zyrën noteriale të F. K. dhe G. J.me të cilat ata deklarojnë nën përgjegjësi të plote se kanë qenë ndërmjetësues dhe të pranishëm në lidhjen e kësaj para kontrate.
5. Me 3 tetor 2013 pala përgjegjëse Nr.2 B.V. ishte paraqitur në Agjenci dhe kishte pretenduar të drejta mbi pronën duke pretenduar se e kishte blere 3 ari nga ngastra 573/1. Për të mbështetur pretendimet e veta ai ka paraqitur në KPA:
- Autorizim Nr.1828 i dhënë nga pala ankuese për U. B. me 8 shkurt 2007 në Drejtorinë e Qytetit të Kragujevcit për administrate lokale.
 - Para kontratë e shitblerjes e lidhur mes të palës ankuese të cilën e përfaqëson U. B. si shitës dhe B. V.si blerës për blerjen e 4 ari truall nga ngastra 573/1 me çmim prej 4,400.00 Euro me këste të ndara, kësti i parë me 25 Tetor 2007 ndërsa kësti i dytë me 30 Dhjetor 2007
 - Deklarata e vërtetuar ne zyrën noteriale të F. K. dhe Gj.J. me të cilat ata deklarojnë nën përgjegjësi të plote se kanë qenë ndërmjetësues dhe të pranishëm në lidhjen e kësaj para kontrate.
6. Me 11 tetor 2013 pala përgjegjëse Nr.3 T. H. ishte paraqitur në Agjenci dhe kishte pretenduar të drejta mbi pronën duke pretenduar se e kishte blere 4 ari nga ngastra 573/1. Për te mbështetur pretendimet e veta ai ka paraqitur në KPA:
- Autorizim me numër 1828 i dhënë nga pala ankuese për U. B. me 8 shkurt 2007 në Drejtorinë e Qytetit të Kragujevcit për administrate lokal.
 - Para kontratë e shitblerjes e lidhur mes të palës ankuese të cilën e përfaqëson U. B. si shitës dhe T. H. si blerës për blerjen e 3 ari truall nga ngastra 573/1 me çmim prej 2,700.00 Euro.
 - Deklaratë të vërtetuar në zyrën noteriale të F. K. dhe G.J. me të cilat ata deklarojnë nën përgjegjësi të plote se kanë qenë ndërmjetësues dhe të pranishëm në lidhjen e kësaj para kontrate.
7. Të tria palët përgjegjëse kishin bashkangjitur edhe dokumentet e palës ankuese lidhur me transaksionin dhe ndjekjen penale (shih pika 2 e aktgjykimit)
8. Sipas raporteve të Verifikimit të datës 30 Janar 2014, dokumentet ishin gjetur dhe verifikuar pozitivisht sipas Certifikatës së pronësisë prona e kërkuar ishte gjetur e regjistruar në Kadastër në emër palës ankuese.
9. Më 18 Qershor 2014, KKPK-ja me vendimin e saj KPCC/D/A/244/2014 (në tekstin e mëtejme: “Vendimi i KKPK-së”, “Vendimi”) e kishte hedhur poshtë kërkesën për shkak të faktit se ajo binte jashtë juridiksionit të Komisionit pasi që posedimi i pronës së kërkuar nuk

ishte humbur si rezultat i konfliktit të armatosur që kishte ndodhur në Kosovë gjatë viteve 1998-1999. Në paragrafin 18 të vendimit të KKPK-së thuhet se “nga dokumentet e parashtruar nga pala dhe nga ato të gjetura sipas detyrës zyrtare nga ana e Sekretariatit të AKP-së del se pamundësia e shfrytëzimit të pronës nga ana e paraqitësit të kërkesës nuk buron nga konflikti apo rrethanat që lidhen me të dhe rrjedhimisht kërkesa bie jashtë juridiksionit të KKPK-së”. Po ashtu në paragrafin 82, KKPK-ja ka vendosur të hedhë kërkesën për kompensimin e dëmit ose fitimit të shfrytëzimit të pronës sepse kjo bie jashtë juridiksionit të KKPK-së.

10. Vendimi i KKPK-së i ishte dorëzuar palës ankuese më 20 Tetor 2014. Ai kishte paraqitur ankesë më 13 Nëntor 2014.
11. L. K. pala përgjegjëse nr. 1. e kishte pranuar një kopje të ankesës me 22 Korrik 2015, por nuk ishte përgjigjur në ankesë, B. V. pala përgjegjëse nr. 2. e kishte pranuar një kopje të ankesës me 15 Korrik 2015, por nuk ishte përgjigjur në ankesë dhe T. H. pala përgjegjëse nr. 3. e kishte pranuar një kopje të ankesës me 15 Korrik 2015, por nuk ishte përgjigjur në ankesë.

Pretendimet e palës ankuese

12. Pala ankuese thekson se kontrata e shitblerjes është lidhur mbi falsifikimin e autorizimit sepse sipas pohimit të tij prona nuk ishte shitur. Ai e pranon faktin se prona është tjetërsuar por kjo ka ndodhur si pasojë tejkalimit të dhe e falsifikimit të autorizimit origjinal i cili ka qenë vetëm për rregullimin e parcelave në kadastër e jo edhe për disponim U. B. me pronën time siç është shitja e pronës. Ai pretendon se pa miratimin e tij prona është ndarë në pjesë për troje dhe i është shitur personave të tretë të cilët kanë ndërtuar së paku dy shtëpi të reja në pronën e kërkuar. Përfundimisht ai kërkon nga Gjykata Supreme që ta prish vendimin e KKPK-së dhe të nxjerr Aktgjykim me të cilin më njihet e drejta pronësore dhe kthehet posedimi.

Arsyetimi ligjor

13. Pas shqyrtimit të shkresave të lëndës dhe pretendimeve ankimore sipas nenit 194 të Ligjit Nr. 03/L-006 mbi procedurën kontestimore Gjykata lidhur me shqyrtimin e aktgjykimit sipas detyrës zyrtare dhe për shkaqet e cekura dhe jo të cekura në ankesë gjeti se ankesa është e pranueshme dhe e afatëshme sipas nenit 186 par. 1 lidhur me nenin 196 të LPK-së.
14. Gjykata Supreme, pasi që kishte shqyrtuar pretendimet në ankesë dhe përmbajtjen e dosjes së lëndës konstaton se Vendimi KKPK-së nuk përfshinë asnjë gabim thelbësor apo zbatim të gabuar të së drejtës së aplikueshme materiale dhe as nuk mbështetet në vërtetimin jo të plotë dhe të gabuar të fakteve. Prandaj, ankesa nuk mund të miratohet.

15. Sipas nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079, KKPK-ja ka kompetencë të zgjidh kërkesat pronësore që kanë të bëjnë me konfliktin dhe kërkesat për të drejtën pronësore “që drejtpërdrejtë kanë të bëjnë me konfliktin e armatosur që ka ndodhur në mes të datave 27 shkurt 1998 dhe 20 qershor 1999 apo që rezultojnë nga ai. Prona ishte humbur si pasojë e një transaksioni në vitin 2004 edhe pse pala ankuese pretendon se kjo ishte pa pëlqimin e pronarit. Nëse Komisioni e vërteton se posedimi i pronës së kërkuar ishte humbur para apo pas datave që cekën më lartë, apo që humbja e posedimit nuk ka pasur të bëjë me konfliktin, ajo hedhë poshtë kërkesën mbi bazën e nenit 11.4(b) të Ligjit nr. 03/L-079. Shqyrtimi i elementeve të tjerë që i referohen çështjes së vlefshmërisë të Kontratës së Shitblerjes gjë që bie ashtë kompetencave të KKPK-së dhe Kolegjit të Ankesve.
16. Siç duket nga dosja e lëndës, prona ishte tjetërsuar dhe shitur tek se paku dy persona të ndryshëm dhe se regjistrat kadastral tregojnë se ngastra kadastrale 566 ishte regjistruar në emër të personave tjerë dhe se kjo kishte përfshirë edhe një pjesë të ngastres 573/1 që është objekt i kërkesës dhe ankesës. Këtë e pohon edhe paraqitësi i ankesës por pretendon se transaksioni është bere mbi bazën e autorizimit të falsifikuar dhe pa vullnetin e tij.
17. Gjatë pranimit të kërkesës pala ankuese ka treguar se ka humbur posedimin mbi pronat e kërkuara sepse U. B. ka falsifikuar autorizimin. Përveç kësaj, pala ankuese ka bashkangjitur kopjen e Vendimit Penal me të cilin U. B. shpallej fajtor për ndryshim të përmbajtjes së dokumentit. Edhe pse kishte hyre në mardhënje para kontraktuale ai e mohon shitjen e pronës.
18. Gjykata Supreme, pas shqyrtimit të provave të mbledhura në këtë lëndë, vlerëson se pala ankuese nuk ka dëshmuar se humbja e posedimit të pronave të kërkuara ka të bëjë me konfliktin. Në anën tjetër, Aktgjykimi i Gjykatës Komonale në Pejë konfirmon fajësinë e U. B. për kryerjen e veprës penale të falsifikimit dhe ndërrimit të përmbajtjes së dokumentit dhe kjo nuk kontestohet nga asnjëra palë. Kjo edhe është shkaku i humbjes së posedimit pa paragykuar vlefshmërinë e para kontratave dhe tejkalimin e autorizimit.
19. Pala ankuese kishte hyrë në raport marrëveshje me U. B. edhe me nënshkrimin e para kontratës dhe pranimin e shumës së kaparasë prej 6 Mijë euro. Kjo para kontratë ishte lidhur në agjencinë për qarkullimin e palujtshmerive “Stan Promet” në Kragujevc me 7 Shkurt 2007 me çka çështja është shndërruar në kontest kontraktual për shkak të keq përdorimit të autorizimit.
20. Kjo bën që Gjykata Supreme të arrijë në përfundim se KKPK-ja ka marrë vendim të drejtë për arsye të drejta kur ka hedhur poshtë kërkesën e palës ankuese. Komisioni ka të drejtë kur ka konsideruar se pala ankuese nuk ka arritur të dëshmojë humbjen e të drejtës pronësore mbi atë pronë menjëherë para ose gjatë konfliktit të vitit 1998/99. Ato rrethana dhe vlerësimi i vlefshmërisë potenciale të këtyre kontratave, megjithatë, bie jashtë juridiksionit të KKPK-së. Në anën tjetër, kontestimi i kontratave të nënshkruara më 2007 do të thotë se nuk kemi të bëjmë me posedimin gjatë apo pas konfliktit. Ky supozim mund të kontestohet përsëri, para Gjykatës kompetente. Rrjedhimisht, Gjykata Supreme arrin në përfundim se vendimi i KKPK-së ishte i drejtë dhe se bazën ligjore e ka në ligjin në fuqi. Prandaj, ankesa është e pabazuar dhe duhet të refuzohet.

21. Gjykata Supreme gjeti se me hedhjen e kërkesës KKPK-ja nuk pa paragjykuar lidhur me titullin pronësorë të palës ankuese por ka vendosur drejtë kur ka konstatuar se çështja bie jashtë juridiksionit të KKPK-së prandaj ky Aktgjykim nuk paragjykon ndonjë të drejtë pronësore për palët e as që paraqet pengesë për inicim të procedurës pranë organit kompetent apo gjykatës kompetente
22. Duke marr parasysh atë që u tha më lartë, në përputhje me nenin 13.3 (c) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50, të ndryshuar me Ligjin 03/L-079, u vendos si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.
23. Ky aktgjykim nuk e paragjykon të drejtën e palës ankuese për të kërkuar të drejtat e tij para gjykatës kompetente, nëse ai e sheh këtë të domosdoshme.
- 24.

Këshillë ligjore

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

Beshir Islami , kryetar i kolegjit

Anna Bednarek, gjyqtare e EULEX-it

Shemsi Sylejmani, gjyqtar

Björn Olof Bräutigam, referente e EULEX-it