

**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-026/14**

Prishtinë, 11 Nëntor 2015

Në çështjen juridike të:

**L.G.**

Rruga/Ul. 210/17 Nova  
Popva Bara  
Borča  
Beograd  
Serbi

***Pala ankuese***

Kundër

**I.H.,** i cili ka ndryshuar emrin e tij gjatë procedurës në: **I.H.G**

Bregu/Kodra e Diellit  
Zona Qendra  
Hyrja 3, nr. 11  
Prishtinë

***Pala përgjegjëse në ankesë***

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët, Beshir Islami Kryetar i Kolegjit, Rolandus Bruin dhe Krassimir Mazgalov, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës (në tekstin e mëtejme: KKPK) nr. KPCC/D/R/199/2013 të datës 18 prill 2013 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA50803), në tekstin e mëtejme gjithashtu: Vendimi i KKPK-së, pas shqyrtimit të mbajtur më 11 Nëntor 2015, mori këtë:

## AKTGJYKIM

1. Pranohet si e bazuar ankesa e L.G. .
2. Anulohet vendimi i KKPK-së nr. KPCC/D/G/199/2013, i datës 18 prill 2013, për sa i takon kërkesës nr. KPA50803.
3. Hidhet poshtë kërkesa nr. KPA50803 e L.G. pasi që kërkesa nuk është në kuadër të fushëveprimit të juridiksionit të Agjencisë Kosovare të Pronës.

### Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 29 nëntor 2007 L.G. si paraqitës i kërkesës (në tekstin e mëtejme: pala ankuese) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon ri-posedim të banesës që ndodhet në Bregun e Diellit/Kodra e Diellit, Zona Qendra, Lamela 3, kati i 4<sup>te</sup>, Banesa nr. 11 në Prishtinë, me sipërfaqe prej 68.88 m<sup>2</sup> (në tekstin e mëtejme: banesa). Në formularin e kërkesës së tij ai thekson se ai ka fituar të drejtën e banimit mbi pjesën ideale të banesës më 4 dhjetor 1998 dhe se ishte bërë bashkëpronar i pjesës ideale të të njëjtës banesë dhe se ish dashur që në këmbim të jepte një banesë tjetër me sipërfaqe prej 34.50 m<sup>2</sup> që gruaja e tij e kishte blerë më parë. Për më tepër ai thekson se ai i ka humbur të drejtat e tij ndaj banesës me datën 26 qershor 1999 si rezultat i konfliktit të armatosur.
  
2. Pala ankuese ka dorëzuar *inter alia* në AKP:
  - Një dokument mbi Vendimin, numër 2658, të datës 4 dhjetor 1998 ku theksohet se Komisioni Drejtues më 27 nëntor 1998 kishte vendosur t'ia ndante palës ankuese, punëtorit, banesën dhe t'ia jepte atë atij me qira për një periudhë të pacaktuar; sipas dokumentit vendimi bazohet në nenin 13 të Vendimit mbi ndryshimet dhe plotësimet e Vendimit mbi themelimin e Kompanisë së Ujësjetës Rajonal 'Batlava' si Ndërmarrje e Shërbimeve Publike dhe në nenin 75 të Rregullores për zgjidhjen e çështjeve të banimit të punëtorëve të N.SH.P Kompania e Ujësjetës Rajonal;

- Vendimin numër 61, të datës 12 janar 1999, bazuar në nenin 47.2 të Ligjit mbi Banimin (Gazeta Zyrtare e Republikës së Serbisë, e para 52/92 dhe e fundit 49/95), neni 75 i Rregullores për zgjidhjen e çështjeve rezidenciale të punëtorëve të N.SH.P. Kompania e Ujësjetës Rajonal (Regionalni vodovod i kanalizacija) ‘Batlava’ në Prishtinë dhe bazuar në vendimin e Komisionit Drejtues, numër 2658 të datës 4 dhjetor 1998, (në tekstin e mëtejme: Vendimi mbi ndarjen 1999);

sipas këtij vendimi, për aq sa është relevante, banesa i është ndarë me qira palës ankuese si punëtor për një periudhë të pacaktuar; sipas vendimit pala ankuese është e obliguar të dorëzoj banesën që ai ka qenë duke e shfrytëzuar deri atëherë dhe pala ankuese njihet si pronar i banesës; për më tepër, sipas këtij vendimi pala ankuese do të shfrytëzoj banesën me anëtarët e tij të familjes sipas kontratës së qirasë për një periudhë të pacaktuar që do të lidhet me Ndërmarrjen për Shërbime Publike/Ndërmarrjen Publike Banesore të Prishtinës;

- ‘Kontratën, nr. 206, mbi qiradhënien e pjesës ideale të banesës dhe mbi pjesëmarrjen e pronarit të pjesës ideale të banesës si pjesë e ndarë e ndërtesës në mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit’ në mes të Ndërmarrjes Publike Banesore në Prishtinë në emër të tij dhe në emër të pronarit të banesës – bartësit të së drejtës pronësore mbi banesën shoqërore (NPB) dhe palës ankuese (në tekstin e mëtejme: Kontrata mbi qiradhënien 1999);  
sipas përmbajtjes së kësaj kontrate konstatohet se ajo mbështetet në vendimin, numër 61, të datës 12 janar 1999, të Kompanisë Rajonale të Ujësjetës ‘Batlava’ në Prishtinë; kontrata kishte hyrë në fuqi nga 1 janar 1999.

3. AKP ka bërë njoftimin e kërkesës më 16 janar 2008 në adresën e banesës dhe e gjeti atë të uzurpuar nga I.H., (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në ankesë). Po atë ditë pala përgjegjëse në ankesë kishte nënshkruar njoftimin mbi pjesëmarrjen në procedurën para AKP/KKPK-së.
4. AKP, sipas raportit të verifikimit të datës 11 shkurt 2008, në Ndërmarrjen Publike Banesore gjeti dhe verifikoi që të tre dokumentet që përmenden më lartë në paragrafin 2.

5. Pala përgjegjëse në ankesë kishte dërguar një Përgjigje ndaj kërkesës më 15 shkurt 2008 dhe dorëzoi *inter alia* në AKP:

- Vendimin mbi ndarjen e banesës numër 1386 të datës 21 tetor 1986 (në tekstin e mëtejshëm: Vendimi mbi ndarjen e vitit 1986) (inter alia f. 038 të lëndës së AKP-së);
- Kontratën mbi shfrytëzimin e banesës, numër 1193/13309 të datës 20 janar 1987 (në tekstin e mëtejshëm: Kontrata mbi shfrytëzimin e vitit 1987) (inter alia f. 039 të lëndës së AKP-së);
- Vendimin e vërtetuar të Komisionit për Kërkesa Pronësore Banesore (KKPB) të datës 20 qershor 2005, bazuar në Vendimin Grupor HPCC/D/181/A&C të datës 30 prill 2005, lidhur me kërkesën numër DS001501 (në tekstin e mëtejshëm: Vendimi i KKPB-së i vitit 2005);

sipas këtij vendimi asnjë palë përgjegjëse në kërkesë nuk i ishte bashkangjitur procedurës pranë KKPB; KKPB vendosi të miratoj kërkesën e Kategorisë A dhe t'ia rikthej palës përgjegjëse në ankesë të drejtën e banimit; KKPB dha arsyetimin se pala përgjegjëse në ankesë ka dëshmuar se ai e kishte të drejtën valide të banimit dhe se kjo e drejtë i ishte hequr si rezultat i diskriminimit gjatë periudhës 23 mars 1989 dhe 24 mars 1999.

6. AKP verifikoi Vendimin e KKPB-së të vitit 2005 si pozitiv. Sipas raporteve të verifikimit të DÇPB-së të vitit 2002, vendimi i Ndarjes i vitit 1986 ishte gjetur dhe ishte verifikuar pozitivisht ndërsa Kontrata mbi shfrytëzimin e vitit 1987 nuk ishte gjetur.

7. Pala ankuese dhe pala përgjegjëse në ankesë kishin dërguar disa shtesa dhe përgjigje në pretendimet e njëri tjetrit dhe përgjigje ndaj kërkesës. Këto dokumente mbajnë datat 25 dhe 28 shkurt 2008 dhe 1 mars 2009, 16 korrik 2009, 29 janar 2012, 9 prill 2012, 11 shkurt 2013, 19 mars 2013 dhe 8 korrik 2013.

8. KKPK vendosi në vendimin e KKPK-së të refuzoj kërkesën e palës ankuese. Për arsyetimin lidhur me këtë kërkesë KKPK në vendimin e vërtetuar i referohet

paragrafëve 9, 52 dhe 53 të vendimit Grupor. Në arsyetimin e vet, për aq sa është relevante, KKPK thekson se palës ankuese i është ndarë banesa me kushtin që ai, respektivisht gruaja e tij, të heq dorë nga posedimi mbi një banesë tjetër që më parë i është dhënë gruas së palës ankuese nga 'Batlava'. KKPK për më tepër thekson se pala ankuese nuk ka ofruar asnjë provë që do të sugjeronte se ai ka vepruar në përputhje me këtë kusht dhe as AKP-ja nuk ka qenë në gjendje të siguroj prova të tilla ex officio. KKPK konstaton se pala ankuese nuk e kishte përfituar të drejtën pronësore mbi banesën.

9. Vendimi i ishte dorëzuar palës ankuese më 26 gusht 2013 dhe palës përgjegjëse në ankesë më 21 gusht 2013.
10. Pala ankuese ka paraqitur ankesë kundër vendimit të KKPK-së më 13 shtator 2013. Letra e ankesës i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 28 mars 2014.
11. Pala përgjegjëse në ankesë nuk është përgjigjur ndaj ankesës dhe nuk ka marrë pjesë në procedurën ankimore pranë Gjykatës Supreme.

### **Pretendimet e palëve**

12. Pala ankuese pretendon me sa vijon. Ai thekson se Kontrata mbi Qiranë e vitit 1999 asnjëherë nuk ishte shfuqizuar. Sipas asaj kontrate ai ka lidhur marrëveshje mbi qiranë për pjesën ideale dhe mbi pjesëmarrjen si pronar i pjesës ideale të banesës si pjesë e ndarë e ndërtesës. Pra, ai ka fituar posedimin ligjor mbi banesën. Çështja e përmbushjes së obligimeve në Vendimin e Ndarjes të vitit 1999 nuk është një çështje që mund të diskutohet në këtë procedurë. Mos-përmbushja e obligimit mund eventualisht të jetë arsyeja për mos-njohjen e pronësisë mbi pjesën ideale të banesës por jo për mosnjohjen e pronësisë legjitime dhe të drejtës së tij për ri-posedim të banesës. Pala ankuese thekson se ai është fituesi ligjor dhe i përgjegjshëm i të drejtave mbi pronësinë e përbashkët dhe posedimit mbi banesën. Ai gjithashtu i referohet nenit 8 të Konventës Evropiane në të cilën përcaktohet obligimi i organeve shtetërore për të siguruar të drejtën e tij për respektimin e pronës private dhe jetës së familjes dhe neni 1 i Protokollit 1 të

Konventës Evropiane mbi mbrojtjen e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, ku garantohet e drejta për shfrytëzimin e papenguar të pronës.

### Arsyetimi ligjor:

#### *Pranueshmëria e ankesës*

13. Ankesa është e pranueshme. Ajo është paraqitur brenda afatit 30 ditorë siç parashihet me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079.

#### *Juridiksioni*

13. Sipas nenit 194 në lidhje me nenin 182.2 nën-paragrafi b i Ligjit mbi Procedurën Kontestimore (në tekstin e mëtejme: LPK), i cili aplikohet mutatis mutandis sipas nenit 12.2 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 mbi Zgjidhjen e Kërkesave që kanë të bëjnë me Pronën e Paluajtshme Private, përfshirë Pronën Bujqësore dhe Komerciale, të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 (në tekstin e mëtejme: Ligji UNMIK 2006/50) Gjykata Supreme shqyrton *ex officio* nëse vendimi i KKKPK-së është marrë në lidhje me një kërkesë e cila nuk ka rënë nën juridiksionin e KKKPK-së.
14. Sipas nenit 3.1 të Ligjit UNMIK 2006/50, KKKPK do ketë kompetencën të zgjidh kategoritë vijuese të kërkesave që kanë të bëjnë me konfliktin dhe që përfshijnë rrethanat 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: a) kërkesat e pronësisë lidhur me pronën e paluajtshme **private**, përfshirë pronën bujqësore dhe pronën komerciale, dhe b) kërkesat që kanë të bëjnë me të drejtat e shfrytëzimit të pronës për sa i takon pronës së paluajtshme **private**, përfshirë pronën bujqësore dhe pronën komerciale, në rastet kur paraqitësi i kërkesës nuk është aktualisht në gjendje të ushtroj të drejtat e tilla pronësore. (*e nënvijëzuar dhe e bërë me të zezë nga Gjykata Supreme.*)
15. Para KKKPK-së pala ankuese ka theksuar se ai kishte fituar të drejtën e banimit mbi banesën më 4 dhjetor 1998 dhe se ka fituar të drejtën e bashkëpronësisë mbi një pjesë ideale të banesës dhe se në këmbim kishte dorëzuar një banesë tjetër që gruaja e tij

- e kishte blerë më herët. Ai nuk kundërshton atë që është vendosur nga AKP/KKPK dhe ai nuk ka dorëzuar banesën e mëparshme sic është përmendur në vendimin e ndarjes të 1999.
16. Duke e marrë parasysh këtë pretendim Gjykata Supreme duhet t'u përgjigjet dy pyetjeve:
1. nëse pala ankuese e ka fituar të drejtën e pronësisë në lidhje me pjesën ideale të banesës, duke supozuar se është pronë **private** e paluajtshme dhe 2. Nëse kërkesa e tij mbi të drejtën e shfrytëzimit mbi pjesën ideale të banesës, ka të bëjë me të drejtat e shfrytëzimit të pronës lidhur me pronën e paluajtshme **private**. Gjykata Supreme lidhur me këtë çështje i përgjigjet pyetjeve në vijim.
17. Në ankesën e tij pala ankuese sqaron se ai ka fituar të drejtën e bashkepronësisë ndaj pjesës ideale të banesës dhe ajo pjesë ideale e banesës ishte bërë pronë private pasi që ai kishte dhënë, apo e kishte për obligim të jepte, një banesë tjetër në këmbim të saj. Gjykata Supreme nuk është në pajtim me këtë arsyetim. Në nenet 5 dhe 10 të ligjit mbi bashkëpronësinë e një banese (Gazeta zyrtare E Republikës së Serbisë nr.43/80, 22/87), i cili ishte në fuqi në kohën e transferimit të së drejtës së pretenduar të pronësisë, janë theksuar kushtet për të fituar të drejtën e pronësisë, sic pala ankuese pretendon se ka mbi banesën. Në përputhje me nenin 5.1.5 të këtij ligji, për sa është e rëndësishme, bashkëpronësia mund të fitohet nëpërmjet blerjes së pjesës ideale të një banese prone shoqërore, kur pronari i banesës në marrëveshje me personin juridik shoqëror transferon të drejtën e tij të pronësisë mbi banesë në pronësi shoqërore në këmbim të një banese me të madhe mbi të cilën ai do të fitojë pronësinë në përpjesëtim me vlerën e banesës të cilën e ka transferuar në prone shoqërore. Sipas nenit 10.1 të Ligjit, kontrata duhet të përfshijë specifikisht, kushte dhe afate për përmbushjen e kontratës. Në këtë rast është fakt se pala ankuese nuk i ka përmbushur kushtet e kontratës së blerjes sic është përcaktuar në vendimin e ndarjes të vitit 1999 . Prandaj, ai nuk e ka fituar bashkëpronësinë mbi pjesën ideale të banesës (pronë private) Pra, bazuar në këtë pretendim kërkesa nuk mund të ndërlidhet me të drejtën pronësore mbi pronën private.
18. Për sa i takon palës ankuese, të cilit me vendimin për ndarjen e banesës të vitit 1999 i është ndarë banesa në shfrytëzim dhe është lidhur kontrata mbi qiranë në vitin 1999 për këtë banesë, Gjykata Supreme konstaton gjithashtu se kjo e drejtë e shfrytëzimit nuk

është dhënë për pronën private. Nga dokumentet e prezantuar nga pala ankuese rezulton që ndërmarrja shoqërore, Kompania e Ujësjetës Rajonal 'Batlava', i kishte ndarë atij banesën ndërsa Ndërmarrja Publike Banesore në Prishtinë ia kishte lëshuar banesën me qira palës ankuese në emër të Kompanisë së Ujësjetës Rajonal 'Batlava'. Nga këto fakte rezulton se banesa në vitin 1998/1999, kur pala ankuese ka fituar dhe ka gëzuar të drejtën e shfrytëzimit ndaj kësaj banese, ka qenë pronë shoqërore dhe jo pronë private. Pra, e drejta e shfrytëzimit gjithashtu nuk ka të bëjë me pronën private.

19. Për arsye se kërkesa nuk ka të bëjë me pronën e paluajtshme private, KKPK nuk ka pasur juridiksion të vendos lidhur me këtë kërkesë. Nga kjo dispozitë e aplikuar *ex officio* rrjedh se ankesa e palës ankuese është e bazuar dhe kërkesa e tij duhet prapëseprapë të hedhet poshtë. Nga ky arsyetim del që ankesa e palës ankuese që ka të bëjë me Konventën Evropiane mbi të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut., nuk të çon në përfundim tjetër.

*Konstatim*

20. Rrjedhimisht, sipas nenit 13.3 të Ligjit UNMIK 2006/50, Gjykata Supreme vendosi si në dispozitiv të këtij Aktgjykimi.

**Këshillë juridike**

21. Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit UNMIK 2006/50 ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo atyre të jashtëzakonshme.

**Beshir Islami, Kryetar i Kolegjit**

**Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it**

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

**Nënshkruar nga: Urs Nufer, Referent i EULEX-it**