

**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-169/13

**Prishtinë,
22 Prill 2015**

Në çështjen juridike të:

R M
“Z H” rr.nr.2/9
F

Pala ankuese

Kundër

H T

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Esma Erterzi dhe Rolandus Bruin, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/167/2012 (lënda e regjistruar në AKP me numrin nr. KPA49028), të datës 5 shtator 2012, pas shqyrtimit të mbajtur më 22 Prill 2015, mori këtë

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa e R M e paraqitur kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/167/2012 të datës 5 shtator 2012, sa i përket kërkesës së regjistruar në AKP me numrin 49028.
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/167/2012 i datës 5 shtator 2012, sa i përket kërkesës së regjistruar në AKP me numrin 49028.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 27 nëntor 2007, R M (në tekstin e mëtejme: pala ankuese) ka paraqitur një kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), duke kërkuar konfirmimin e të drejtës pronësore dhe ri-posedimin e një nën-kulmi me sipërfaqe prej 120 m² që ndodhet në rrugën “Zenel Hajdini” 2/9, Komuna e Ferizajit (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar).
2. Për ta mbështetur kërkesën e tij ai dorëzoi në AKP, ndër tjerash, këto dokumente:
 - Marrëveshjen për dhënien e aprovimit për ta ndërtuar nën-kulmin në ndërtesën ekzistuese dhe dhënia e këtij nën-kulmi R M për shfrytëzim. Marrëveshja ishte lidhur më 1 gusht 1997, ndërmjet R M dhe banorëve të ndërtesës (B T, M M, I K dhe B B). Banorët kishin dhënë miratimin e tyre me shkrim se R M mund ta ndërtojë nën-kulmin në ndërtesën koletive. Marrëveshja është vërtetuar në Gjykatën Komunale të Ferizajt me numrin. 1921/97 me datën 1 gusht 1997.
 - Lejen e Planifikimit Urban 03-350-707 e datës 14 gusht 1997 e lëshuar nga Kuvendi Komunal i Ferizajit, Departamenti i Zhvillimit Urban, Çështjeve Banesore dhe Pronësore, me të cilën R M i është lejuar që ta rindërtojë dhe zgjeroj banesën/nën kulimin.
 - Vendimin nr. 351-831, të datës 8 tetor 1997 të lëshuar nga Kuvendi Komunal i Ferizajit, Departamenti i Zhvillimit Urban, Çështjeve Banesore dhe Pronësore, me të cilën R M i është dhënë leja e përkohshme për ta ndërtuar nën-kulmin në ndërtesën

- kolektive (Neni 4 i vendimit specifikon se R M ka qenë i obliguar që ta përfundojë rindërtimin brenda 1 viti nga data kur vendimi është bërë i plotfuqishëm, përndryshe pushon vlefshmëria e lejes së ndërtimit)
- Kërkesën nr. 2163 e datës 28 gusht 1997, përmes së cilës R M ka kërkuar nga Ndërmarrja Publike për Distribuim të rrymës “Elektrokosmet” që ta lëshojë miratimin për kyçjen e rrymës në objektin e kërkuar.
 - Dëftesën nr. 2190 e lëshuar nga Ndërmarrja Publike për pagesën e rrymës “Elektrokosmet” më 1 shtator 1997 në emër të R M .
 - Vendimin nr. 242 të datës 3 shtator 1997, të lëshuar nga kompania aksionare e pronësisë së përbashkët “Unikosprojekt” në bazë të së cilit konfirmohet se kontrollimi teknik i projektit ‘rindërtimi i objektit për banim kolektiv’ është kryer në përputhje me nenin 20 të Ligjit për Objektet Ndërtimore dhe Investuese (Nr.44/95).
 - Vendimin nr. 2190 të lëshuar nga Ndërmarrja Publike “Elektrokosmet” më 24 prill 1998 në bazë të së cilës R M i është dhënë leja për kyçjen e rrymës për objektin e kërkuar.
 - Dëftesa e 30 prillit 1998 që tregon se R M ka paguar shumën prej 2040 dinarë (monedhë Serbe) për kyçjen e furnizimit me ujë.
 - Kontrata për Pjesëmarrje në Financim dhe Ndërtim të Rrjetit të Rrymës të lidhur më 3 nëntor 1998 ndërmjet Ndërmarrjes Publike “Elektrokosmet” dhe R M .
3. Më 28 janar 2008, AKP e ka identifikuar pronën e kërkuar, që rezultoi të jetë e uzurpuar nga H T (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në kërkesë). Pala përgjegjëse në kërkesë pretendoi se ajo kishte qenë duke e shfrytëzuar banesën me lejen e qeverisë së përkohshme të Kosovës. Më 17 qershor 2008, pala përgjegjëse në kërkesë nënshkroi aplikacionin për pjesëmarrje në procedurë. Ajo theksoi se, kërkesa ishte objekt i shqyrtimit në Drejtorinë për Banim dhe Prona (në tekstin e mëtejme: DBP) dhe ajo ende qëndron në tërësi pranë deklaratave të veta të paraqitura me kërkesën për rishqyrtimit të vendimit të DBP-së.
 4. Për t’i mbështetur pretendimet e veta, pala përgjegjëse në kërkesë dorëzoi në AKP këto dokumente:

- Vendimin Nr.653/99 të lëshuar nga Këshilli i Komunës së Ferizajt, Departamenti për Banim, më 29 shtator 1999, në bazë të së cilit prona e kërkuar i është ndarë H T për shfrytëzim.
 - Vërtetimin e lëshuar nga Kuvendi Komunal i Ferizajt, Departamenti për Pronë, Gjeodezi dhe Kadastër më 7 dhjetor 2006, që konfirmon se nuk ka prova lidhur me nën-kulmin që ishte ndërtuar nga R M sepse nën-kulmi në fjalë nuk ishte përfunduar deri në vitin 1999 (ende nuk ishte bërë pranimi teknik pas ndërtimit të tij), kështu që R M nuk e kishte marrë posedimit mbi të njëjtën.
 - Deklaratën nr. 541/07, të datës 07 shkurt 2007, sipas së cilës B B , banor i ndërtesës ku ndodhet prona e kërkuar, ka konfirmuar se nën-kulmi që ishte ndërtuar nga paraqitësi i kërkesës nuk ka qenë i banueshëm deri në një muaj pas përfundimit të konfliktit.
5. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së vërtetoi se prona e kërkuar si dhe palët e njëjta më parë kanë qenë objekt i vendim-marrjes nga Komisioni për Kërkesa Banesore dhe Pronësore (në tekstin e mëtejshëm: KKBP) pas kërkesës së ushtruar nga R M . Fillimisht, KKBP-ja në vendimin e vet nr. HPCC/D/192/2005/C të datës 18 qershor 2005 vendosi që ta aprovojë kërkesën dhe posedimin mbi pronën e kërkuar duke ia kthyer pronën paraqitësit të kërkesës të kategorisë C (palës ankuese). Pala përgjegjëse në kërkesë paraqiti kërkesën për rishqyrtim të kërkesës. Pas shqyrtimit të fakteve është aprovuar kërkesa për rishqyrtim nga KKBP-ja në bazë të vendimit nr. HPCC/REC/94/2007 të datës 26 mars 2007, prandaj, vendimi HPCC/D/192/2005/C ishte anuluar dhe kërkesa ishte hedhur poshtë. Në paragrafin 16 të vendimit grupor, i cili, sipas vendimit të vërtetuar vlen për kërkesën, theksohet se pasi është njoftuar rreth Vendimit të Komisionit, Banuesja Aktuale, si palë kërkuese pretendoi se paraqitësi i kërkesës i kategorisë C kishte lejen për të ndërtuar një banesë nën kulm, por ai kishte arritur t'i ndërtojë vetëm muret deri në kohën e kur e kishte humbur posedimin. Paraqitësi i kërkesës i kategorisë C pohon se ai e kishte lejen për ta bërë ndërtimin dhe se ai pothuajse e kishte përfunduar atë. Pas shqyrtimit të provave, Komisioni konstaton se ndërtimi nuk ka qenë pranë përfundimit sikurse pretendohet nga paraqitësi i kërkesës i kategorisë C dhe prona e kërkuar nuk mund të konsiderohet se ka qenë e banueshme në kohën kur ai ishte shpëngulur. Rrjedhimisht, kërkesa për rishqyrtim duhet të pranohet dhe të lëshohet një vendim i ri sa i përket kërkesës në atë kuptim që kërkesa duhet të

hidhet poshtë. Megjithatë, Komisioni e ka konsideruar të arsyeshme që çështjen ta referojë të gjykatat kompetente vendore për të shikuar nëse duhet të aprovohet ndonjë mjet sa i përket investimeve që janë bërë nga të dyja palët në pronën e kërkuar.

6. Në rastin konkret të ushtruar pranë AKP-së, më 5 shtator 2012, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës (KKPK), me vendimin e vet KPCC/D/R/167/2012, e ka refuzuar kërkesën. Në paragrafin 9, 83 dhe 84 të vendimit grupor, që vlen specifikisht për këtë kërkesë, theksohet se në mbështetje të kërkesës së tij paraqitësi i kërkesës ka dorëzuar një leje të ndërtimit që i lejon paraqitësit të kërkesës ta ndërtojë një nën-kulm. Komisioni vëren se paraqitësi i kërkesës nuk i kishte përfunduar punimet ndërtimore para se të largohej nga Kosova. Rrjedhimisht, në përputhje me nenin 22 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Pronësore Juridike (6/80), paraqitësi i kërkesës nuk ka pasur ndonjë të drejtë pronësore mbi pronën e kërkuar para apo gjatë konfliktit të periudhës 1998-1999 dhe prandaj nuk ka mundur ta humb të drejtën e tij si pasojë e konfliktit.
7. Më 16 prill 2013, vendimi iu dorëzua R M , dhe ai paraqiti ankesë para Gjykatës Supreme më 13 maj 2013 (në tekstin e mëtejme: pala ankuese). Më 27 shtator 2013, vendimi iu dorëzua H T por sipas fqinjëve ajo jetonte jashtë vendit, prandaj ajo nuk ka arritur që ta merr vendimin e KKPK-së.

Pretendimet e palës ankuese

8. Në kërkesë ishte pretenduar se posedimi mbi pronën e kërkuar ishte humbur për shkak të rrethanave që ndërlidhen me konfliktin e armatosur që ndodhi në Kosovë në periudhën 1998/99, duke cekur 12 qershorin 1999 si datën e humbjes dhe e njëjta ishte uzurpuar nga H T .
9. Në ankesë, pala ankuese thekson se vendimi i KKPK-së bazohet në shkeljen e të drejtës materiale dhe procedurale si dhe në vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike.
10. Pala ankuese pretendon se kërkesa e tij është refuzuar nga KKPK-ja dhe ishte kundërshtuar në tërësi e drejta e pronësisë mbi pronën e kërkuar me arsyetimin se ai nuk e kishte përfunduar ndërtimin e pronës së kërkuar, prandaj ai nuk është bërë pronar.

Sipas palës ankuese, gjendja faktike që ishte vërtetuar nga KKPK-ja nuk përkon me gjendjen reale, se faktet nuk ishin shqyrtuar në tërësi dhe objektivisht.

11. R M pretendon se ai kishte pasur synimin që ta ndërtonte sipërfaqen nën kulm në ndërtesën ekzistuese në të cilën ai jetonte me familjen e tij. Ai i kishte ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për ta kryer ndërtimin e nën-kulmit në mënyrë të ligjshme, në përputhje me Ligjin për Ndërtim në fuqi. Ai e kishte marrë aprovimin e të gjithë banorëve në ndërtesë në të cilën ai e kishte planifikuar ndërtimin. Pas përfundimit të punimeve ndërtimore, ai e kishte kyçur furnizimin me rrymë, ujë dhe sanitari. Deri në përfundimin e plotë të banesës kishte mbetur vetëm vendosja e parketit dhe ngjyrosja e mureve. Vetëm kjo punë minimale e mbetur e pengoi për marrjen e lejes së shfrytëzimit si akt që do t'i lejonte ta regjistronte pronën e paluajtshme në kadastër. Për shkak të rrethanave, ai kishte lëshuar pronën e kërkuar.
12. Pala ankuese konsideron se baza e të drejtës së tij mund të gjendet pikërisht në nenin 22, paragrafi 2 të Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Pronësore Juridike që parasheh: “Një person që me materialet dhe punën e vet krijon një send do ta fitojë të drejtën e pronësisë mbi të”. Prandaj ai e konsideron vendimin e KKPK-së si të padrejtë sepse pavarësisht provës së qartë për investimet e veta në ndërtimin prej së paku 95 %, KKPK-ja mohon ekzistencën e ndonjë të drejte pronësore.
13. Në ankesë, Mitić jep një prezantim të hollësishëm të dokumenteve që ai i ka dorëzuar për ta konfirmuar pronësinë e tij. Për më tepër, ai vazhdon se KKBP-ja në mënyrë kundërthënëse i ka zgjidhur dy kërkesa të njëjta pronësore. Ai pretendoi se njëkohësisht dhe në procedurën e njëjtë, fqinji i tij (DS304051- S S) kishte ndërtuar një nën-kulm tjetër. Këta të dy kanë paraqitur kërkesa pranë KKBP-së (DS002202 dhe DS 304051), lëndë absolutisht identike, të bazuara në gjendje saktësisht të njëjta faktike. Me vendimet e shkallës së parë, KKBP-ja kishte vendosur pozitivisht për të dy kërkesat. Megjithatë, personat që jetonin në banesat e tyre kishin ushtruar kërkesat për rishqyrtim. KKBP-ja vendosi ta refuzojë kërkesën për rishqyrtim të palës përkuese sa i përket kërkesës së fqinjit të tij (DS304051) dhe prandaj konfirmoi të drejtën e saj të pronësisë (ai e ka fjalën për posedimin), ndërsa lënda e tij ishte referuar Gjykatës për zgjidhje të kontestit, që sipas palës ankuese ishte e pazbatueshme për shkak të padisponueshmërisë së drejtësisë dhe përfaqësuesve në territorin e Kosovës.

Arsyetim ligjor

14. Ankesa është paraqitur brenda afatit ligjor prej 30 ditësh sikurse parashihet me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079 dhe është e pranueshme.
15. Gjykata Supreme, pas shqyrtimit të shkresave të lëndës, vendimit të ankimuar dhe pretendimeve sipas nenit 194 të LPK-së, e konstatoi ankesën si të pabazuar.

Meritat e ankesës

16. Çështja për t'u konsideruar në këtë lëndë është nëse KKPK-ja ka pasur juridiksion për ta shqyrtuar kërkesën e paraqitësit të kërkesës të paraqitur në AKP në vitin 2007.
17. Gjykata Supreme vëren se Vendimi ankimor nuk ishte marrë në vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të fakteve dhe në zbatim të gabuar të drejtës materiale.
18. Këto fakte janë si në vijim: prona e kontestuar është uzurpuar nga familja Topalli që nga viti 1999. Ndërtimi i pronës së kërkuar ishte duke vazhduar në fillim të viti 1999 kështu që pala ankuese nuk ka mundur të ketë posedimin para se të uzurpohej nga pala përgjegjëse në ankesë.
19. Fakti i pretenduar nga pala ankuese se ai ka qenë bartës i së drejtës pronësore mbi pronën e kërkuar që nga fillimi i vitit 1999, është i kontestueshëm.
20. Për ta kundërshtuar vendimin lidhur me vlerësimin e këtij fakti dhe përmes analizës së dokumenteve që ai i ka dorëzuar, pala ankuese i ka ngritur këto argumente të cilat Gjykata Supreme tani duhet t'i shqyrtojë.
21. Pala ankuese pohon se bazuar në nenin 22, paragrafi 1 i Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Pronësore Juridike, ai është pronar i pronës së kërkuar pasi që sipas tij ai i ka ndërtuar muret dhe e ka kyçur furnizimin me rrymë. Megjithatë, ai vet pranon se ndërtimi i pronës së kërkuar nuk ishte përfunduar; para se të shpërngulej nga Kosova, po ashtu, para DBP-së ai kishte konfirmuar se prona e kërkuar praktikisht ishte e pabanueshme. Sipas nenit 4 të vendimit nr. 351-831 të tetorit 1997 të lëshuar nga Kuvendi Komunal i Ferizajit, Departamenti i Zhvillimit Urban, në bazë të së cilit palës ankuese i është dhënë leja e përkohshme për ta ndërtuar nën-kulmin, ky i fundit ka qenë i obliguar që ta përfundojë ndërtimin brenda 1 viti nga data e plotfuqishmërisë së vendimit, përndryshe leja pushon së qeni e vlefshme. Në anën tjetër, pala përgjegjëse në

ankesë ka investuar në ndërtimin e pronës së kërkuar dhe ajo i ka përfunduar punimet ndërtimore, prandaj, Komisioni e refuzoi kërkesën për shkak se pala ankuese nuk ka mundur ta humb të drejtën e tij si rezultat i konfliktit. Për më tepër, pala ankuese nuk ka paraqitur ndonjë ankesë para gjykatës kompetente lidhur me kompensimin sikurse ishte sugjeruar me vendimin e KKBP-së. Ky argument gjithashtu është shqyrtuar nga KKBP-ja në procedurën e mëparshme edhe e ka refuzuar me vendim të plotfuqishëm. (Ankesa e Mitić kundër vendimit të KKPK-së i përsërit pretendimet e njëjta që ai i ka bërë para KKBP-së dhe KKPK-së. Për më tepër, së bashku me ankesën nuk është paraqitur asnjë provë e re që nuk është shqyrtuar paraprakisht nga KKBP-ja. Këto pretendime veç ishin shqyrtuar dhe refuzuar nga KKBP-ja.

22. Pala Ankuese thekson se KKBP-ja në mënyrë kundërthënëse i ka zgjidhur dy kërkesa të njëjta pronësore, (paragrafi 13 i Aktgjykimit).
23. Pala ankuese i referohet vendimit paraprak të lëshuar nga KKBP-ja sa i përket nënkulmit. Në fakt, R M , paraprakisht kishte aplikuar në KKBP duke kërkuar ri-posedimin e nën kulmit, e cila gjoja ishte humbur gjatë konfliktit. KKBP-ja në vendimin e vet HPCC/REC/94/2007 të datës 26 mars 2007, kishte anuluar vendimin HPCC/D/192/2005/C dhe e kishte hedhur poshtë kërkesën pasi që prona e kërkuar nuk mund të konsiderohej e banueshme në kohën kur ai ishte shperngulur dhe e ka konsideruar të përshtatshme që çështjen ta referojë te gjykata kompetente vendore në lidhje me investimet e pretenduara të bërë nga të dy palët. Nuk është e kontestueshme se paraqitësi i kërkesës qartazi ka qenë duke kërkuar të arrij ri-posedimin e të njëjtut nënkulm para KKBP-së. Megjithatë, me qëllim që në mënyrë të vlefshme të paraqitet një kërkesë në procedurën e parë, neni 2.6 i Rregullores së UNMIK-ut 2000/60 dhe neni 1.2 (c) i Rregullores së UNMIK nr.1999/23 që i referohet nenit 7.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2000/60 kërkon që paraqitësi i kërkesës të jetë posedues i pronës së kërkuar para datës 24 mars 1999. Për arsye se R M nuk ka qenë në posedim të nën-kulmit para datës 24 mars 1999 sikurse e ka cekur ai, KKBP-ja e ka hedhur kërkesën poshtë. Pronën e kërkuar ai nuk e posedonte as para 20 qershorit 1999 siç pohon edhe vet. Rrjedhimisht ai nuk humbur posedimin për shkak të konfliktit.
24. Neni 3.1 i Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin 03/L-079 i përkufizon kërkesat që AKP-ja duhet t'i pranojë dhe regjistrojë si kërkesa pronësore dhe kërkesat që përfshijnë të drejtat e shfrytëzimit të pronës sa i përket pronës së

paluajtshme private ku paditësi aktualisht nuk është në gjendje të ushtrojë të drejtat e tilla pronësore. E formuluar kështu, neni nuk përmend ndonjë kusht për posedim paraprak fizik të pronës së paluajtshme sikurse parashihet taksativisht në Rregulloren 2000/60.

25. Vendimet e lartcëkura të KKBP-së ishin lëshuar me Rregulloren e UNMIK-ut 2000/60 (në tekstin e mëtejme: Rregullorja). Me vendimin HPCC/REC/94/2007, ishte aprovuar një kërkesë për rishqyrtim kundër vendimit, HPCC/D/192/2005/C e ushtruar nga pala përgjegjëse në ankesë dhe kërkesa ishte hedhur poshtë. Kjo do të thotë që vendimi HPCC/REC/94/2007 është i plotfuqishëm dhe ndaj tij nuk mund të ushtrohet ankesë. Dispozitat e Rregullores nuk parashohin mjete juridike (ankesa apo mjete të jashtëzakonshme juridike) kundër vendimeve të plotfuqishme të Komisionit për Kërkesa Banesore dhe Pronësore – argumenti sipas neneve 22 dhe 25 *ibid*.
26. Duke i pasur parasysh të gjithë këta faktorë, Gjykata Supreme konkludon se pala ankuese nuk ka arritur të sjellë prova për të drejtën e tij të posedimit.
27. Gjykata Supreme konstaton se KKPK-ja ka marrë vendim të drejtë dhe të ligjshëm. Rrjedhimisht, Gjykata Supreme konstaton se nuk ka pasur shkelje të së drejtës materiale apo vërtetim të mangët të fakteve. Gjykata Supreme refuzon ankesën si të pabazuar.
28. Duke pasur parasysh të lartcekurat, në përputhje me nenin 13.3 pika (c) e Ligjit 03/L-079, është vendosur si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Këshillë ligjore

29. Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit 03/L-079, 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

Esma Erterzi, Gjyqtare e EULEX-it

Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it