

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-193/2014

Prishtinë, 8 shtator 2016

Në çështjen juridike të:

D. B.

Përfaqësuar nga V. O.

Pala ankuese

kundër

R. B.

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Beshir Islami, Kryetar i Kolegjit, Anna Bednarek dhe Krassimir Mazgalov, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/R/215/2013 (lënda është e regjistruar në AKP me numrin KPA10609), të datës 21 gusht 2013, pas shqyrtimit të mbajtur më 8 shtator 2016 mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Refuzohet si e pabazuar ankesa e D. B. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës Nr. KPCC/D/R/215/2013, të datës 21 gusht 2013.
2. Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës nr. KPCC/D/R/215/2013, i datës 21 gusht 2013 sa i përket Kërkesës së regjistruar në AKP me numrin KPA10609.

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 22 maj 2006, D. B., (më tutje: pala ankuese) paraqiti një Kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), duke kërkuar ri-posedimin e shtëpisë me sipërfaqe prej 30 m² (më tutje: prona e kërkuar) që ndodhet në Prishtinë. Ajo deklaroi se e kishte fituar të drejtën e pronësisë mbi pronën e kërkuar përmes transaksionit të blerjes. Prona e kërkuar fillimisht ka qenë një barakë me sipërfaqe prej 9.8m². Kjo barakë është rindërtuar në shtëpi me sipërfaqe prej 30m². Pala ankuese pretendoi se e ka humbur posedimin mbi të më 1 qershor 1999.
2. Për ta mbështetur kërkesën e saj, në AKP jo dorëzoi:
 - Kopjen e Kontratës së Blerjes nr.259/2-149 të lidhur më 30 gusht 1993 ndërmjet NSH “Ramiz Sadiku” në Prishtinë, të përfaqësuar nga udhëheqësi i likuidimit V. P. si shitës, dhe palës ankuese si blerëse e “objektit (një barakë) që ndodhet në anën e majtë nga porta e hyrjes për në laboratorin e NSH Ramiz Sadiku në Prishtinë, me hyrjen drejt murit të kulmit të laboratorit” me sipërfaqe totale prej 9.80 m². Paragrafi 5 i Kontratës theksonte se ajo do të hynte në fuqi “në ditën e nënshkrimit të saj nga të dyja palët kontraktuese dhe se lidhja e kësaj kontrate do të vërtetohej nga Gjykata Komunale në Prishtinë”.
 - Kopjen e një fature nr. 39/20, që mban datën 8 nëntor 1993 “për ekzekutimin e punimeve të adaptimit” të barakës të përshkruar në Kontratën nr.259/2 të datës 30.08.1993. Fatura ishte lëshuar nga NSH-ja;
 - Kopjen e Certifikatës Bp.Nr.168/2, të datës 20 shtator 1993, të lëshuar nga Ndërmarrja e Ndërtimeve Industriale në Prishtinë që thekson se pala ankuese i ka paguar të gjitha obligimet sipas Kontratës nr. 259/2-149 të datës 30 gusht 1993.
3. Lënda është regjistruar me numrin KPA10609.

4. Nga Raporti i Konsoliduar i Verifikimit, i datës 10 shtator 2012, rezulton se AKP-ja i ka verifikuar negativisht dokumentet e paraqitura nga pala ankuese.
5. Njoftimi i Kërkesës është bërë më 27 korrik 2007. Prona është gjetur të jetë një kazino e uzurpuar nga R.B. (më tutje: pala përgjegjëse në ankesë), i cili ishte i pranishëm në pronë. Ai pretendoi të drejtë ligjore mbi pronën dhe e nënshkroi njoftimin e pjesëmarrjes të njëjtën ditë.
6. Më 15 shtator 2011, pala përgjegjëse në kërkesë e paraqiti përgjigjen ndaj kërkesës dhe “kërkoi të drejtë ligjore mbi pronën e kërkuar”. Ai pretendoi se është pronari i saj pasi që e kishte blerë atë nga Administrata Tatimore e Kosovës me tender publik. Si prova, ai i paraqiti këto dokumente:
 - Letrën e vërtetimit nr. 20032 të lëshuar më 26 tetor 2006 nga Drejtoria e Financave dhe Pronës në Komunën e Prishtinës, që vërteton se pala përgjegjëse në ankesë i ka paguar tatimet për vitet 2002, 2003, 2004, 2005 dhe këstin e parë për vitin 2006 në Komunën e Prishtinës;
 - Kopjen e Vërtetimit të Shitjes të lëshuar nga Ministria e Ekonomisë dhe Financave/Administrata Tatimore e Kosovës, që thekson se pala përgjegjëse në ankesë e ka blerë pronën e paluajtshme me sipërfaqe prej 119 m², e përshkruar si ngastra kadastrale nr. 7232/2, që ndodhet në Zonën Kadastrale 71914059 Prishtinë, e cila paraprakisht ishte konfiskuar për mos-pagesë të taksave dhe është shitur përmes tenderit publik nga pronari NSH “KAP. Përparimi” - Prishtinë. Për më tepër, vërtetimi thekson se: “Nga ky koment e tutje, pronar legjitim i pronës me të drejta të plota është blerësi R. B. (...) i cili mund ta regjistrojë pronën si të vetën në zyrën kadastrale”;
 - Kopjen e shpalljes në gazetë rreth hapjes së procedurës së tenderimit të pronës së konfiskuar për shkak të mos-pagesës së taksave. Prona në shitje është përshkruar si objekt me sipërfaqe prej 119 m² në rrugën Robert Doll në Prishtinë, përball restorantit “Fjala”;
 - Certifikatën për të drejtat e pronës së paluajtshme nr.71914059-07232-2, të datës 28 shtator 2006, të lëshuar nga Zyra Komunale Kadastrale në Prishtinë në të cilën NSH “Napredak” listohet si pronar/posedues i ngastrës së tokës nr. 7232/2.
7. AKP-ja i verifikoi pozitivisht dokumentet e paraqitura na pala përgjegjëse në ankesë dhe konfirmoi se pronë e kërkuar ndodhet në ngastrën nr.7232/2.
8. Më 21 gusht 2013, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës (më tutje: KKPK-ja), e refuzoi Kërkesën përmes vendimit të tij KPCC/D/R/215/2013 (më tutje: vendimi i KKPK-së). Në arsyetimin e vendimit (paragrafi 32), KKPK-ja theksoi se pala ankuese nuk kishte arritur të

dorëzohet ndonjë provë që do të mund të verifikohet nga Sekretaria Ekzekutive, se bartësi i pretenduar i të drejtës pronësore ka gëzuar ndonjë të drejtë pronësie mbi pronën e kërkuar.

9. Vendimi i KKKP-së iu dorëzua palës ankuese më 14 maj 2014. I njëjti vendim iu dorëzua palës përgjegjëse në ankesë me 14 nëntor 2013.
10. Më 13 qershor 2014, pala ankuese, përmes përfaqësuesit të saj V.O., paraqiti ankesë ndaj vendimit të KKKP-së. Një kopje e ankesës i është dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë me 10 shkurt 2015.

Pretendimi i palës ankuese

11. Pala ankuese kërkon nga Gjykata Supreme e Kosovës që ta prish vendimin e KKKP-së dhe ta aprovojë ankesën. Ajo theksoi se vendimi i KKKP-së përmban gabime thelbësore dhe shkelje të rëndë të së drejtës procedurale dhe materiale.
12. Pala ankuese theksoi se “KKPK-ja nuk ka qartësuar apo dhënë arsye të mjaftueshme rreth faktit se Agjencia Kosovare e Privatizimit ka zhvilluar një procedurë tenderuese më 01.09.2006 dhe ka shitur diçka që ka qenë në pronësi private”.

Arsyetimi ligjor

13. Gjykata Supreme e Kosovës konstatoi se vendimi i ankimuar i KKKP-së është marrë me vërtetim të plotë dhe të drejtë të gjendjes faktike, si dhe me zbatim të drejtë të së drejtës materiale dhe procedurale. Prandaj, ankesa refuzohet si e pabazuar.
14. Pala ankuese pretendon se ajo i ka fituar të drejtat e pronësisë mbi pronën e kërkuar nëpërmjet një Kontrate të lidhur ndërmjet saj dhe NSH “Ramiz Sadiku” në Prishtinë. Për më tepër, sipas palës ankuese, pas lidhjes së kontratës ajo i ka bërë disa punime ndërtimore që kanë rezultuar në strukturë të shfrytëzuar për qëllime banimi me sipërfaqe totale prej 30 m². Pala përgjegjëse në ankesë ndërkaq pretendon se i ka fituar të drejtat e pronësisë mbi objektin komercial që ndodhet në ngastrën e njëjtë nr. 7232/2 përmes një tenderi publik të Administratës Tatimore të Kosovës. Nga raporti i Verifikimit, i datës 4 janar 2007, duket se Kontrata gjoja e nënshkruar nga pala ankuese është verifikuar negativisht nga Sekretaria Ekzekutive, për faktin se NSH-ja, nga e cila pretendohet se është blerë baraka, nuk e ka poseduar kopjen e Kontratës, nuk është vërtetuar nga gjykata, dhe as nuk është gjetur në organet publike dhe administrative.

15. Fillimisht, duhet të vërehet se baza ligjore sipas palës ankuese për fitimin e të drejtave të pronësisë mbi pronën e paluajtshme, shtëpi me sipërfaqe prej 30 m², ka qenë Kontrata e cila e ka përkufizuar lëndën si "një barakë" me sipërfaqe prej 9 m². Kërkesës për ri-posedimin e shtëpisë së cekur, pala ankuese ia ka bashkëngjitur kalkulimin e punimeve ndërtimore. Megjithatë, Gjykata Supreme konsideron se nuk ka dëshmi në shkresat e lëndës se pala ankuese e ka poseduar ndonjëherë apo ka qenë pronare e shtëpisë me sipërfaqe prej 30 m². Kalkulimi dhe Kontrata e shitjes së barakës nuk mund të konsiderohen si prova të mjaftueshme për atë rrethanë.
16. Për më tepër, Gjykata Supreme konsideron se Kontrata e përmendur nga pala ankuese nuk është lidhur në përputhje me ligjin në fuqi në atë kohë. Sipas nenit 4 § 2 të Ligjit për Shitblerjen e Patundshmërive (Gazeta Zyrtare e Republikës Socialiste të Serbisë nr. 43/81 të datës 1 gusht 1981) "*Kontratat për bartjen e të drejtave mbi pronën e patundshme ndërmjet bartëse të drejtave të pronësisë bëhen në formë shkresore; nënshkrimet e palëve kontraktuese vërtetohen nga gjykata*". Prandaj, dokumentet e paraqitura nga pala ankuese nuk e dëshmojnë pronësinë mbi barakën. Kontrata e vetme me shkrim e lidhur pa i plotësuar kriteret ligjore nuk ka efekt juridik në transferimin e pronës së paluajtshme. Përveç kësaj, duhet të theksohet se kontrata për transferimin e të drejtave të pronësisë mbi pronën e kërkuar duhet të përmbajë dispozitën sa i përket ngastrës së tokës në të cilën është vendosur ndërtimi.
17. Në fakt, në ngastrën e tokës nr. 7232/2 është një objekt komercial me sipërfaqe totale prej 119 m²: nuk ka barakë e as objekt banimi me sipërfaqe prej 30 m². Për t'u aprovuar ri-posedimi i kësaj të fundit nga dy objektet, pala ankuese është dashur ta dëshmojë se ndonjëherë i ka poseduar objektet e përmendura. Provat e mbledhura në shkresat e lëndës megjithatë nuk i dëshmojnë ato rrethana. Si rrjedhojë, Kërkesa nuk ka mundur të aprovohet. Për këtë arsye, vendimi i KKKP-së konsiderohet i drejtë.
18. Gjykata Supreme dëshiron të theksojë se fakti që pala përgjegjëse në ankesë ka marrë pjesë në tender dhe gjoja e ka blerë objektin komercial me tender publik nuk ka efekt në situatën e palës ankuese, pasi që pa vërtetimin e pronësisë mbi objektet për të cilat ajo ka kërkuar ri-posedimin, gjykata nuk ka mundur t'i shqyrtojë pretendimet e mëtejme të palëve. Rezultati dhe analiza e atyre pretendimeve nuk mund kanë mundur të ndikojnë në përmbajtjen e aktgjykimit. Përveç kësaj, nëse qëllimi i palës ankuese ka qenë t'i kundërshtojë veprimet e Agjencisë Kosovare të Privatizimit, kërkesa e saj është dashur të adresohet në Dhomën e Posaçme të Gjykatës Supreme për çështjet që ndërlidhen me Agjencinë Kosovare të Privatizimit.

19.Në përfundim, Gjykata Supreme vlerëson se ekzaminimi dhe vlerësimi i provave është bërë si duhet nga KKKPK-ja dhe asnjë dokument i paraqitur nga pala ankuese nuk i dëshmon të drejtat e saj të pronësisë mbi pronën e kërkuar.

20.Prandaj, ankesa e palës ankuese refuzohet si e pabazuar dhe vërtetohet vendimi i KKKPK-së si korrekt dhe i bazuar në ligjin e zbatuar drejtë, në përputhje me nenin 13.3 (c) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50.

Konkludim

21.Në përputhje me nenin 13.3.(c) të Ligjit nr. 03/L-079 dhe nenin 195, paragrafi 1(d) të Ligjit për Procedurën Kontestimore, është vendosur sikurse në dispozitivin e këtij Aktgjykimit.

22.Ky aktgjykim nuk e paragjykon të drejtën e palës ankuese që ta referojë lëndën e saj në gjykatën kompetente jashtë juridiksionit të paraparë me dispozitat e nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079.

Këshillë ligjore

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

Beshir Islami, Kryetar i kolegjit

Anna Bednarek, Gjyqtare e EULEX-it

Krassimir Mazgalov, Gjyqtar i EULEX-it

Sandra Gudaityte, Referente e EULEX-it