

**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-023/14

**Prishtinë
4 Shtator 2015**

Në çështjen juridike të

N.P.
Gjakovë

Pala ankuese

Kundër

M.P.
Grada Karare 4/I nr.3
Kragujevc
Serbi

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët Sylejman Nuredini , Kryetar i Kolegjit, Rolandus Bruin dhe Elka Ermenkova, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/213/2013 (lënda është e regjistruar në AKP me numrin KPA24074), të datës 21 gusht 2013, pas shqyrtimit të mbajtur më 4 Shtator 2015, mori këtë

AKTGJYKIM

1. Ankesa e N.P. pranohet si e bazuar.
2. Anulohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/213/2013, i datës 21 gusht 2013, sa i përket lëndës së regjistruar me numrin KPA24074.
3. Hidhet poshtë kërkesa e D.P. , e regjistruar me numrin KPA24074, meqë është jashtë juridiksionit të AKP-së.

Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 5 shkurt 2007, D.P. , duke vepruar si trashëgimtarë i babait të tij të ndjerë, T.P. , ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), duke kërkuar vërtetimin e së drejtës së shfrytëzimit dhe ri-posedimin e banesës me sipërfaqe prej 65.72 m², që ndodhet në Gjakovë, rruga M. Tito p.n 25 (më tej referohet si: banesa).
2. Paraqitësi i kërkesës deklaroi se babai i tij i ndjerë ka qenë bartësi i vetëm i së drejtës së shfrytëzimit të banesës për të cilën ai i ka depozituar një numër këstesh. Për më tepër, ai theksoi se banesa është e uzurpuar nga një person i panjohur.
3. Për ta mbështetur kërkesën e tij, në ai ka dorëzuar në AKP këto dokumente:
 - Kontratën për Shfrytëzimin e Banesës nr. 01-905/1 të lidhur më 4 dhjetor 1975 ndërmjet Ndërmarrjes Banesore Gjakovë dhe T.P. . Ndërmarrja Banesore, sipas Vendimit për Ndarje të Banesës nr. 4711/10 të datës 1 dhjetor 1975 të lëshuar nga Kompania Aksionare "Dukagjini" në cilësinë e Bartësit të së Drejtës për Ndarje të Banesës, e ka dhënë për shfrytëzim dhe T.P. e ka pranuar banesën me sipërfaqe prej 65.72 m², që ndodhet në rrugën M. Tito.
 - Kontratën për fitimin e pronësisë së Banesës nr. 9-203/4 të lidhur më 2 tetor 1991 ndërmjet Bartësit të së Drejtës për Ndarje të Banesës – Kompanisë Aksionare "Dukagjini" si shitës dhe T.P. it blerës i banesës. Sipas kontratës, blerja do të realizohet me këste që do të zgjasin për 34.42 vite.

- Certifikatën e vdekjes nr. 454/1992 të lëshuar më 20 shkurt 2003 nga UNMIK-u, Komuna e Gjakovës, që tregon se T.P. ka vdekur më 3 nëntor 1992.
 - Certifikatën e martesës nr.202-46/10 të lëshuar më 17 mars 2010 me të cilën është themeluar marrëdhënia familjare ndërmjet paraqitësit të kërkesës dhe T.P. it si dhe është konfirmuar se M.P. është bashkëshortja e paraqitësit të kërkesës.
AKP-ja i ka verifikuar pozitivisht të gjitha dokumentet e lartcekura.
4. Më 24 shtator 2008, AKP-ja ka bërë identifikimin e banesës. Banesa u gjet e uzurpuar nga N.P. (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në kërkesë). Pala përgjegjëse në kërkesë pohoi se ai kishte qenë duke e shfrytëzuar banesën me lejen e Kuvendit Komunal të Gjakovës që nga viti 1999. Pala përgjegjëse në kërkesë ka nënshkruar aplikacionin për pjesëmarrje në procedurë në datën e njëjtë kur mori njoftimin për kërkesën.
 5. Për t'i mbështetur pretendimet e veta, pala përgjegjëse në kërkesë dorëzoi në AKP këto dokumente:
 - Aktvendimin e lëshuar nga Qeverisja e Përkohshme Lokale e Gjakovës, Komisioni për Dhënien e Banesave më 29 korrik 1999, në bazë të së cilit banesa i ishte dhënë palës përgjegjëse në kërkesë për shfrytëzim të përkohshëm.
 - Letrën informuese nr. 4/83, të datës 15 gusht 2007 nga Kompania Aksionare "Dukagjini" me të cilën AKP-ja është informuar se T.P. kishte pronësinë mbi banesën duke u bazuar në Kontratën nr.9-203/4 të datës 2 tetor 1991. Megjithatë, pagesa ishte dashur të bëhej në këste mujore për një periudhë prej 43 vitesh. T.P. nuk e ka paguar asnjë këst deri më sot. Për shkak të mos-përmbushjes së obligimeve, Kompania Aksionare është duke u përgatitur për të iniciuar procedurën ligjore në gjykatën kompetente për ta prishur kontratën dhe liruar banesën.
 - Deklaratë të datës 21 gusht 2007 në të cilën pala përgjegjëse në kërkesë kishte deklaruar se Komuna e Gjakovës i kishte lëshuar një Aktvendim për akomodim të përkohshëm në banesën në fjalë, menjëherë pas konfliktit. Pas një hulumtimi, ai mësoi se banesa i përket T.P. it, ish-punëtorit të Kompanisë Aksionare "Dukagjini". Pala përgjegjëse në kërkesë shtoi se ai e kishte vizituar Kompaninë e lartcekur sepse ishte i interesuar që ta blej banesën. Zyrtari Kompanisë Aksionare "Dukagjini" e informoi atë se T.P. kishte lidhur Kontratë për fitimin e pronësisë së banesës dhe se kontrata ishte legalizuar në Gjykatën Komunale, por P. kurrë nuk i kishte paguar këstet e domosdoshme, kështu që Kompania po përgatitej që të inicioje procedurë gjyqësore për anulimin e Kontratës.
 6. Paraqitësi i kërkesës ka vdekur me datën 17 Dhjetor 2009.
 7. Më 21 gusht 2013, KKPK-ja me vendimin e vet KPCC/D/R/213/2013 e aprovoi kërkesën duke iu referuar paragrafëve 41-45. Sipas vendimit të KKPK-së, paraqitësi i kërkesës kishte dëshmuar se babai i tij, T.P. , kishte të drejtën e shfrytëzimit të banesës së kërkuar.

8. Vendimi i KKPK-së iu dorëzua bashkëshortes së paraqitëses të kërkesës, M.P. , më 7 nëntor 2013. Vendimi i KKPK-së iu dorëzua palës përgjegjëse në kërkesë më 28 tetor 2013.
9. Më 11 nëntor 2013, pala përgjegjëse në kërkesë (në tekstin e mëtejshëm: pala ankuese) paraqiti ankesë pranë Gjykatës Supreme.
10. Ankesa i është dorëzuar Paraqitësit të kërkesës (në tekstin e mëtejshëm : pala përgjegjëse në ankesë) me datën 25 Shkurt 2014. Ajo i është përgjigjur ankesës me datën 24 Mars 2014.

Pretendimet e palës ankuese

11. Pala ankuese ka pretenduar se vendimi i KKPK-së përmban gabime thelbësore apo zbatim të gabuar të së drejtës materiale apo procedurale në fuqi, apo vërtetim të mangët të fakteve. Pala ankuese mëton se banesa ka qenë nën posedimin-shfrytëzimin e babait të palës përgjegjëse në ankesë, T.P. , i cili kishte vdekur në Gjakovë më 3 mars 1992. T.P. kishte punuar në kompaninë aksionare "Dukagjini" në Gjakovë, kështu që në vitin 1975 Kompania ia kishte caktuar atij banesën për shfrytëzim. Ndonëse i ndjeri kishte lidhur kontratë për marrjen e pronësisë së banesës më 14 nëntor 1991, ai nuk mund të konsiderohet pronar por vetëm posedues i banesës sepse ai nuk e kishte paguar asnjë këst mujor që e kishte obligim për një periudhë prej 34 vitesh.
Ai po ashtu theksoi se bazuar në Ligjin për Banesat të Republikës së Serbisë, parashihet se nëse shfrytëzuesi i banesës nuk e shfrytëzon banesën për 1 vit, atëherë shfrytëzuesi i banesës e humb të drejtën për ta shfrytëzuar atë. Familja e P. e kishte liruuar banesën në qershor të viti 1999, kështu që kompania aksionare "Dukagjini" ka mundur ta kthejë banesën në pronësi të saj.
12. Pala ankuese gjithashtu ka paraqitur :
 - Certifikatën nr.15-01-3076/2003 të lëshuar nga Kuvendi Komunal i Gjakovës, drejtoria për kadastër, gjeodezi dhe komasacion më 11 korrik 2003, që konfirmon se T.P. është pronari i banesës së kërkuar. Ai e ka fituar këtë pronë në bazë të Kontratës së shitblerjes Leg.Nr.3101/91 të datës 14 nëntor 1991, të vërtetuar në Gjykatën Komunale të Gjakovës. Megjithatë, sipas kësaj kontrate, banesa duhet të blihet në këste për një periudhë prej 34.42 vitesh.
13. Ankesa iu dorëzua paraqitëses së kërkesës (në tekstin e mëtejshëm: pala përgjegjëse në ankesë) më 25 shkurt 2014. Ajo u përgjigj ankesës më 24 mars 2014.
14. Në përgjigjen e saj, pala përgjegjëse në ankesë deklaroi se vjehri i saj, T.P. , është i regjistruar si pronar i banesës. Ai e kishte fituar pronësinë mbi banesën në bazë të Kontratës së shitblerjes Ov.br. 3101/91 të datës 14 nëntor 1991 dhe shtoi se argumentet e palës ankuese nuk janë relevante në aspektin juridik sepse AKP-ja e ka konfirmuar të drejtën e shfrytëzimit dhe jo të drejtën e pronësisë.

15. Përveç kësaj, pala përgjegjëse në ankesë shtoi se nuk qëndron argumenti i palës ankuese për humbjen e të drejtës së shfrytëzimit për shkak të mos-shfrytëzimit për periudhën prej 1 viti. Dispozita e mos-shfrytëzimit të banesës nënkupton mos-shfrytëzim pa shkak të justifikuar. Është fakt i mirënjohur se personat në fjalë ishin detyruar të largoheshin nga vendi tyre i banimit në vitin 1999 nga frika për jetën e tyre. Në fund, pala përgjegjëse në ankesë theksoi se ajo pajtohet me dokumentacionin e paraqitur para AKP-së (dokumentet janë shënuar në listë).

Arsyetimi ligjor:

Pranueshmëria e ankesës:

16. Ankesa është e pranueshme sepse ajo është paraqitur brenda afatit prej 30 ditësh, të paraparë me nenin 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079.

Rreth meritave:

17. Ankesa është e pabazuar por vendimi i KKPK-së duhet të anulohet *ex officio* pasi që lënda nuk është në juridiksionin e saj.
18. Në vendimin e vet KPCC/D/R/213/2013, KKPK-ja kishte vërtetuar se babai i paraqitësit të kërkesës kishte lidhur një Kontratë mbi Shfrytëzimin më 4 dhjetor 1975 me Bartësin e së Drejtës për Ndarje të Banesës. Kontrata i referohet një Vendimi paraprak për Dhënie të lëshuar më 1975 me të cilin babait të paraqitësit të kërkesës iu kishte aprovuar e drejta e shfrytëzimit të banesës. Kontrata për marrjen e pronësisë së banesës e vitit 1991 nuk është shqyrtuar nga KKPK-ja sepse që të dy, bashkëshortja e paraqitësit të kërkesës si dhe Bartësi i së Drejtës për Ndarje të Banesës, kanë konfirmuar se këstet nuk ishin paguar kurrë (kontrata ishte lidhur nën kushtin e kësteve mujore për 34 vite) .
19. Sipas nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079, paraqitësi i kërkesës ka të drejtë në një urdhër nga Komisioni për ri-posedimin e pronës së paluajtshme private mbi të cilën ai/ajo tani nuk është në gjendje t'i ushtrojë ato të drejta pronësore për shkak të rrethanave që ndërlidhen drejtpërdrejtë apo që rezultojnë nga konflikti i armatosur që ndodhi në Kosovë ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999. Kjo nuk vlen për të drejtat pronësore apo të drejtat e shfrytëzimit mbi pronën në pronësi publike/shoqërore.
20. E drejta në pronë mund të fitohet me ligj, duke u bazuar në transferim ligjor (punë juridike) apo me trashëgimi – neni 20 i Ligjit për Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore (GZ RSFJ, Nr. 6/1980),

në fuqi në kohën e bartjes së pretenduar të pronës (siç ceket nga paraqitësja e kërkesës, bartja ka ndodhur në vitin 1991).

21. Bashkëshorti i palës përgjegjëse në ankesë në shkallë të parë e kishte paraqitur Kontratën për fitimin e pronësisë së banesës nr.9-203/4 të lidhur më 2 tetor 1991. Sipas kontratës, blerja do të realizohej me këste në kohëzgjatje prej 34.42 vitesh. Neni 6 i Kontratës specifikon se nëse blerësi vonohet me 3 këste mujore të njëpasnjëshme apo 5 këste brenda një viti, shitësi ka të drejtë të hap procedurën e hipotekës. As pala përgjegjëse në ankesë e as Bartësi i së Drejtës për Ndarje të Banesës nuk kanë paraqitur prova për të dëshmuar se janë paguar ndonjëri nga këstet. Kjo do të thotë se kushti i pagesës nuk ishte plotësuar sikurse parashihej në Kontratën për fitimin e pronësisë mbi banesën. Megjithatë, paraqitësi i kërkesës para AKP-së kërkon konfirmimin e së drejtës për shfrytëzim dhe deklaroi se babai i tij i ndjerë është bartësi i vetëm i së drejtës së shfrytëzimit të banesës.
22. Nga provat e paraqitura para gjykatës, banesa është në pronësi shoqërore, me gjasë të madhe në pronësi të kompanisë aksionare "Dukagjini". Në këtë drejtim, KKPK-ja nuk ka pasur kompetencë mbi kontestin pasi që ai nuk ndërlidhet më një kërkesë për pronë private – argumenti sipas nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079.
23. KKPK-ja nuk është dashur të vendos për meritat e lëndës por ta hedh poshtë atë duke u bazuar në nenin 11.4 (a) të Ligjit nr. 03/L-079. Pasi që kjo nuk është bërë, vendimi i ankimuar duhet të anulohet *ex officio* dhe kërkesa të hedhet poshtë sipas nenit 198 paragrafi 1 i Ligjit për Procedurën Kontestimore që zbatohet *mutatis mutandis* në procedurën para Kolegjit të Apelit të Gjykatës Supreme sipas nenit 12.2 të Ligjit nr. 03/L-079.
24. Prandaj, vendimi i KKPK-së për aq sa është ankimuar është anuluar dhe hedhur poshtë (neni 11.4 (a) i Ligjit nr. 03/L-079), pasi që kontesti ka të bëjë më një pronë në pronësi shoqërore/publike dhe është jashtë juridiksionit të KKPK-së dhe të kësaj Gjykate.

Këshillë ligjore:

25. 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.

Rolandus Bruin , Gjyqtar i EULEX-it

Sylejman Nuredini, Gjyqtar

Elka Ermenkova, Gjyqtare e EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it