

**GJYKATA E APELIT NË PRISHTINË**, në trupin gjykues të përbërë nga Gjyqtarja Franciska FISER si kryetare e trupit gjykues, Gjyqtarja vendore Mediha JUSUFI dhe Gjyqtari vendor Muhamet REXHA si anëtar të trupit gjykues, në lëndën e paditësit N. B. nga Ferizaji, Rr. “B. K.”, i përfaqësuar nga avokati Gani TIGANI nga Prishtina, kundër të paditurve KOMUNA e Ferizajit, e përfaqësuar nga Rrahman SHALA dhe B.K. me adresë të mëparshme në Ferizaj, tani duke banuar në Kraljevë, Serbi, i përfaqësuar nga avokati Miro DELEVIĆ nga Mitrovica, sipas padisë për vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit të shtëpisë me vlerë të kontestit prej 2000 Euro, pas ankesës së të paditurit B.K. të datës 4 qershor 2011 të paraqitur kundër Aktgjykimit C.nr. 757/2006 të datës 26 mars 2012 të Gjykatës Komunale në Ferizaj (tani Gjykata Themelore në Ferizaj), pas këshillimit dhe votimit të mbajtur më 18 tetor 2013, merr këtë:

## **A K T V E N D I M**

**APROVOHET** ankesa e të paditurit B.K. e datës 4 qershor 2011 si e bazuar dhe **PRISHET** Aktgjykimi i Gjykatës Komunale në Ferizaj (tani Gjykata Themelore në Ferizaj), C. nr. 757/2006 i datës 26 mars 2012, kështu që padia e datës 18 dhjetor 2006 që ishte ndryshuar në seancën dëgjimore të mbajtur më 20 janar 2010, **HIDHET POSHTË**.

## **A r s y e t i m i**

Me Aktgjykimin C. nr. 757/2006 Gjykata e shkallës së parë ka aprovuar padinë e paditësit N.B. dhe ka konstatuar se ai është mbajtës së drejtës së shfrytëzimit të përhershëm të shtëpisë e cila gjendet në Ferizaj, Rr. “B.K ” Nr. 16, ish Rr. “M.Z” Nr. 14, shtëpi e vendosur në një ndërtesë të ndërtuar mbi 1/2 të ngastrës kadastrale Nr. 2245-0, Zona Kadastrale- Ferizaj. Për më tepër, Gjykata e shkallës së parë e anuloi Kontratën mbi qiradhënie me Nr. të Prot. 423, të datës 27 qershor 1996, të lidhur ndërmjet Ndërmarrjen Publike për Ndërtimin, Rregullimin dhe Shfrytëzimin e Tokës në Komunën e Ferizajit, e përfaqësuar nga drejtori, si qiradhënës dhe B.K. nga Ferizaji si qiramarrës dhe Kontratën mbi shitblerjen e shtëpisë e cila u lidh ndërmjet të paditurit të parë- Komuna e Ferizajit si shitës dhe të paditurit të dytë B.K. si blerës, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj, me numër certifikues 2210/96 të datës 22 shtator 1996. Përfundimisht Gjykata e

shkallës së parë vërtetoi që edhe Aneksi në Kontratë i lidhur ndërmjet të paditurit të parë – Komuna e Ferizajit, si shitës dhe të paditurit të dytë B.K. si blerës, të datës 22 mars 1999, gjoja i vërtetuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj, me numër certifikues 86/1999, është e pavlefshme. I padituri B.K. ishte gjithashtu i obliguar t'i paguaj paditësit harxhimet e procedurës gjyqësore në shumë prej 2075,50 Euro brenda afatit prej 15 ditëve, pas marrjes së Aktgjykimit të formës së prerë dhe ekzekutimit të detyruar.

Kundër këtij Aktgjykimi është parashtruar ankesa me kohë nga i padituri B.K. për shkak të shkeljeve esenciale të dispozitave të procedurës kontestimore, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe zbatimit të gabuar të drejtës materiale, me propozimin që ankesa të aprovohet dhe padia e sipërpërmendur të hidhet poshtë, apo Aktgjykimi të priset në tërësi dhe lënda t'i kthehet Gjykatës së shkallës së parë në rigjykim.

Një kopje e ankesës i është dërguar paditësit por përgjigja në ankesë nuk është paraqitur në kohë të duhur.

Sipas nenit 512 paragrafi 1 të Ligjit nr. 03/L-006 mbi Procedurë Kontestimore dhe Ligjit nr. 04/L-118 mbi Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjit nr. 03/L-006 mbi Procedurë Kontestimore (më tej: LPK) dispozitat e Ligjit të tanishëm gjithashtu janë aplikuar në procedurë të shkallës së dytë.

Gjykata e Apelit i shqyrtoi shkresat e lëndës, Aktgjykimin e kundërshtuar, pretendimet ankimore dhe pas vlerësimit, sipas nenit 195 paragrafi 1 të LPK, konstatoi se ankesa është e bazuar.

Fillimisht Gjykata e Apelit, sipas nenit 194 të LPK shqyrtoi *sipas detyrës zyrtare* nëse ekzistojnë shkeljet e së drejtës materiale apo shkeljet e dispozitave të procedurës kontestimore sipas nenit 182 paragrafi 2, pikat b), g), j), k) dhe m) të ligjit të aplikueshëm.

Pas shqyrtimit *sipas detyrës zyrtare* lidhur me atë nëse ekzistojnë shkeljet e së drejtës materiale apo shkeljet e dispozitave të procedurës kontestimore sipas nenit 182 paragrafi 2, pikat b), g), j), k) dhe m) të LPK, Gjykata e Apelit ka vendosur se nuk ka patur shkelje sipas këtyre pikave të cekura më lartë.

Lidhur me ekzistimin e shkeljeve të drejtës materiale Gjykata e Apelit konstatoi se Gjykata e shkallës së parë gabimisht ka aplikuar dispozitat e Ligjit mbi Marrëdhëniet

Banesore (Gazeta Zyrtare të KSAK, Nr. 11/83, 29/86 dhe 42/86); njësojë, Gjykata e shkallës së parë nuk e ka aplikuar në këtë rast Rregulloren e UNMIK-ut Nr. 1999/23 (mëtej: UNMIK/REG/1999/23) dhe rregulloren e UNMIK-ut Nr. 2000/60 (më tej: UNMIK/REG/2000/60).

Gjatë vlerësimit të dokumenteve dhe provave është vërtetuar gjendja faktike dhe ligjore si në vijim:

Shtëpia e vendosur në ish rrugën “M.Z” nr. 14 (tani Rr.“B.K ” nr. 16) është kuptuar të jetë shfrytëzuar nga babai i paditësit, i ndjeri I.B. , që nga viti 1972. Shtëpia e sipërpërmendur i është dhënë të ndjerit I.B. nga Komisionari i Lartë KB për Refugjatë, për shkak të statusin të refugjatit që e kishte ai. Sipas deklaratës së paditësit babai i tij ka vdekur më 23 janar 1976 dhe i padituri qëndroi në atë shtëpi së bashku me familjen e tij. Në mars 1991 ai shkoi në shtetet e perëndimit dhe kur u kthye në Kosovë në korrik 1999 shtëpia ishte shkatërruar.

Më 27 qershor 1996 Kontrata e qiramarrjes ishte lidhur ndërmjet Ndërmarrjes Publike për Ndërtimin, Rregullimin dhe Shfrytëzimin e Tokës në Komunën e Ferizajit si qiradhënës dhe B.K. nga Ferizaj si qiramarrës, më 22 shtator 1996 ishte lidhur Kontrata e shitblerjes së shtëpisë ndërmjet të paditurit të parë- Komuna e Ferizajit si shitës dhe të paditurit të dytë B.K. si blerës dhe përfundimisht më 22 mars 1999 gjithashtu Aneksi në Kontratë ndërmjet të paditurit të parë – Komuna e Ferizajit, si shitës dhe të paditurit të dytë B.K. si blerës.

I padituri B.K. parashtoi një padi te Komisioni i Kërkesave Pronësore të Kosovës (më tej: KKPK) e cila është regjistruar nën numrin referues DS302924.

Sipas vendimit të KKPK-së i datës 27 qershor 2003 pronësia e pronës së pretenduar iu është dhënë të paditurit B.K. .

Pas Kërkesës për rishqyrtim të parashtruar nga paditësi N.B. , KKPK lëshoi një vendim më 19 tetor 2006.

Për shkak të ca parregullsive vendimi i cekur është korrigjuar dhe zëvendësuar me vendimin e datës 22 shkurt 2007.

Sipas Vendimit lidhur me rishqyrtimin e kërkesës i datës 22 shkurt 2007 kërkesa për rishqyrtim e parashtruar nga paditësi N.B. është aprovuar dhe KKPK ka urdhëruar që pronësia t’i jepet paditësit (në këtë lëndë civile do të thotë - të paditurit B.K. ). I padituri (në këtë lëndë civile do të thotë – paditësi N.B. ) dhe ndonjë person tjetër i cili e ka zënë pronën duhet të lirojë pronën e pretenduar dhe përcaktimi i zgjidhjes juridike, nëse ka

ndonjë, që mund t'i jepet paditësit N.B. , bazuar në ligjin e aplikueshëm si rezultat i mënyrës gjoja të parregullt në të cilën prona e pretenduar i ishte ndarë të paditurit B.K. , iu është referuar Gjykatës kompetente vendore.

Gjykata e Apelit, në seancën e panelit, ka vlerësuar dokumentet dhe provat siç janë shënuar në procesverbalin e seancës dëgjimore të datës 26 shkurt 2010 dhe në Aktgjykim, dhe kështu ka vërtetuar në disa pika gjendjen e ndryshuar faktike nga ajo që është përfshirë në Aktgjykim.

Gjykata e shkallës së parë ka konstatuar që babait të paditësit I.B. iu është dhënë e drejta e shfrytëzimit të shtëpisë bazuar në Vendimin Nr. 2610/162, i datës 9 tetor 1967 të lëshuar nga Sekretariati Federativ dhe në Vendimin Nr. 21610/165, i datës 9 tetor 1967 nga i njëjti organ; dhe me që I.B. e kishte shfrytëzuar shtëpinë deri më 23 mars 1976 kur kishte vdekur dhe pas vdekjes së tij shtëpia vazhdoi të shfrytëzohet nga paditësi dhe anëtarët e familjes së tij të ngushtë deri në datën kur organet e kishin dëbuar atë, paditësi u bë pronar ligjor nga koha kur i kishte vdekur baba, sipas nenit 1 të Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore.

Nga Aktgjykimi mund të shihet se Gjykata e shkallës së parë e konsideroi babën e paditësit I.B. , edhe pas vdekjes së tij, paditësin N.B. si mbajtës i së drejtës së shfrytëzimit të banesës gjithashtu bazuar në dokumentet tjera vijuese: Raport i përgatitur më 20 shkurt 1989 nga Komiteti i Departamentit për Banim, Deklarata e Bashkësisë Familjare dhe Mbështetjes së Anëtarëve të Familjes nr. 2725 e datës 16 nëntor 1988, Certifikata C9 Nr. 360-7/61 e datës 11 prill 1973.

Gjykata e shkallës së dytë gjen se konstatimet e bëra nga Gjykata e shkallës së parë janë të gabueshme.

Babai i paditësit I.B. , edhe pasi vdiq, paditësi N.B. nuk mund të konsiderohet si mbajtës i së drejtës së shfrytëzimit të shtëpisë, sipas dispozitave të Ligjit mbi Marrëdhëniet Banesore me që asnjëri nga ata e kishte fituar të drejtën e shfrytëzimit të shtëpisë në bazë të Kontratës mbi shfrytëzim si parashihet me nenin 2 të të njëjtit Ligj.

Nuk ka asnjë provë e vetme që një Kontratë e tillë të ishte lidhur dhe se kishte ekzistuar ndonjëherë një Kontratë e tillë.

Përfaqësuesi i të paditurit Komuna e Ferizajit, në seancën dëgjimore të mbajtur më 4 maj 2007 qartazi ka konstatuar se shtëpia nuk ishte pronë e Komunës, ishte pronë e Fondit Ndërkombëtar për Refugjatë dhe se Komuna i kishte kryer ca shërbime administrative duke shfrytëzuar mjetet e Fondit për Refugjatë.

Gjithashtu, në deklaratën e tij dhënë në seancën e datës 20 janar 2010 paditësi deklaroi se prindërit e tij dhe tre fëmijë ishin vendosur në Ferizaj në vitin 1949. Deri në vitin 1972 ata jetuan në shumë shtëpi të marra me qira në Ferizaj, ndërsa në vitin in 1972, si refugjatë politik atyre iu është ndarë shtëpia e kontestuar e cila ishte blerë nga Komisionari i Lartë i Kombeve të Bashkuara për Refugjatë në Gjenevë.

Gjatë vlerësimit të provave të paraqitura në procedurë të shkallës së parë, Gjykata e shkallës së dytë konstatoi se babai i paditësit dhe paditësi nuk e kishin fituar ndonjë të drejte mbi pronën e pretenduar dhe se ata nuk mund të trajtohen si mbajtës të drejtës banesore apo mbajtës të ndonjë të drejte tjetër pronësore të parapara me ligjet banesore.

Gjykata e shkallës së parë gjithashtu bëri shkelje të drejtës materiale me që nuk aplikoi Rregulloret UNMIK/REG/1999/23 dhe UNMIK/REG/2000/60 mbi të cilat HPD dhe KKPK e kishin bazuar mandatin e tyre për ta proceduar dhe gjykuar të gjitha kërkesat banesore dhe pronësore lidhur me të drejtat pronësore.

Sipas nenit 2.1 të Rregullores UNMIK/REG/1999/23 KKPK (“Komisioni”) ishte një organ i pavarur i Drejtoratit e cila do t’i vendoste kontestet private jo-komerciale lidhur me pronës banesore që iu adresua Komisionit nga Drejtorati derisa Përfaqësuesi Special i Sekretarit të Përgjithshëm nuk vendos që Gjykatat vendore janë në gjendje t’i kryejnë funksionet e besuara këtij Komisionit.

Sipas nenit 3.1 të Rregullores UNMIK/REG/2000/60 asnjë kërkesë për kthim të pronës banesore të humbur ndërmjet 23 mars 1989 dhe 24 mars 1999 si rezultat i diskriminimit nuk mund të paraqitet në ndonjë Gjykatë apo Tribunal në Kosovë përveç bazuar në Rregulloren e UNMIK-ut Nr. 1999/23 dhe në rregulloren e përmendur më lartë.

Dhe dispozita më e rëndësishme që duhet të vëzhgohet është neni 2.7 të Rregullores UNMIK/REG/1999/23 e cila parasheh që vendimet e formës së prerë të Komisionit janë të detyrueshme dhe të ekzekutueshme, dhe nuk i nënshtrohen rishqyrtimit të ndonjë organi gjyqësor apo administrative në Kosovë.

Me që Gjykata tashmë përmendi, sipas vendimit të KKPK-së i datës 27 qershor 2003 posedimi i pronës së pretenduar i është dhënë të paditurit B.K. . Me vendimin sipas Kërkesës për rishqyrtim e datës 22 shkurt 2007, kjo Kërkesë për rishqyrtim e parashtruar nga paditësi N.B. ishte aprovuar dhe KKPK kishte urdhëruar se posedimi i pronës i është dhënë të paditurit B.K. dhe paditësi N.B. dhe personi tjetër i cili e kishte zënë pronën duhej të lironin pronën e pretenduar. Me të njëjtin vendim, përcaktimi i ndihmës juridike, nëse ka ndonjë, që mund t’i jepet paditësit N.B. , bazuar në ligjin e aplikueshëm si

rezultat i mënyrës gjoja të parregullt në të cilën prona e pretenduar i ishte ndarë të paditurit B.K. , iu është referuar Gjykatës kompetente vendore.

Paditësi paraqiti padi në Gjykatë me kërkesë- padinë siç u parashtrua në fillim të arsyetimit. Një kërkesë padi e krijuar në këtë mënyrë nuk mund të aprovohet. Paditësi nuk mund të kërkojë nga Gjykata që të përcaktojë se ai është mbajtës i së drejtës së përhershme në shfrytëzimin e shtëpisë për të cilën KKPK tashmë kishte vendosur dhe posedimi i së njëjtës shtëpi iu ishte dhënë të paditurit B.K. .

Gjykata e shkallës së dytë duhet të theksojë faktin se kthimi i së drejtës banesore mbi banesat në pronësi shoqërore që është të humbur si rezultat i diskriminimit është rregulluar me neneve 3 dhe 4 të Rregullores UNMIK/REG/2000/60 e cila përcakton se kthimi mund ta merre formën e rivendosjes së të drejtës pronësore- kthimi në lloj apo kompensim monetar.

Të gjitha faktet e prezantuara nga paditësi N.B. gjithashtu ishin të paraqitur në Kërkesën e tij për rishqyrtim të KKPK. KKPK-ja i vlerësoi ato faktet dhe nëse KKPK do të konstatonte se janë të vërtetuara atëherë vendimi i KKPK-së do ishte në favor të paditësit.

Me që padia e paditësit për kthimin e së drejtës pronësore ishte refuzuar me vendimin e KKPK-së, dhe vendimi i përmendur është i formës së prerë dhe nuk mund të shqyrtohet nga Gjykata, sipas neneve 3 dhe 4 të Rregullores UNMIK/REG/2000/60 paditësi mund të kërkojë vetëm kompensim monetar në qoftë se të gjitha kushtet tjera janë përmbushur. Vetëm një padi e tillë do ishte në pajtueshmëri me Vendimin mbi rishqyrtim.

Përfundimisht, në pjesën e padisë mbi të cilën Gjykata e shkallës së parë e anuloi Kontratën e qiramarrjes, Kontratën e shitblerjes dhe Aneksin në Kontratë, Gjykata e shkallës së dytë nuk mund të konstatojë për paditësin si “person i interesuar”, sipas nenit 109 të Ligjit mbi Detyrimet (më tej: LD).

Ai mund të jetë një “person i interesuar” nëse e vërteton atë; në rast të suksesit të tij për deklarimin e pavlefshmërisë të shitblerjes, ai mund ta vërteton një të drejtë apo përfiton atë siç parashihet me ligj.

Paditësi kërkon nga Gjykata anulimin e Kontratës së qiramarrjes me numër të Prot. 423, e datës 27 janar 1996, të lidhur ndërmjet Ndërmarrjes Publike për Ndërtimin, Rregullimin dhe Shfrytëzimin e Tokës në Komunën e Ferizajit, të përfaqësuar nga drejtori, si qiradhënës dhe Boban Krstić nga Ferizaj si qiramarrës dhe Kontratës për shitblerjen e

shtëpisë që është lidhur ndërmjet të paditurit të parë Komuna e Ferizajit si shitës dhe të paditurit të dytë B.K. si blerës, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj, me numër Nr. 2210/96 e datës 22 shtator 1996.

Meqenëse kërkesa e paditësit për të vërtetuar se ai është mbajtës i së drejtës së shfrytëzimit të përhershëm të shtëpisë e cila gjendet në Ferizaj, Rr. “B.K ” Nr. 16, ish Rr. “M.Z” Nr. 14, shtëpi e vendosur në një ndërtesë të ndërtuar mbi 1/2 të ngastrës kadastrale Nr. 2245-0, Zona Kadastrale- Ferizaj, tashmë është vendosur dhe refuzuar nga KKPK-ja me Vendimin lidhur Kërkesën mbi rishqyrtim i datës 22 shkurt 2007, paditësi nuk mund të konsiderohet si “person i interesuar”, neni 109 LD.

Të theksojmë, sipas nenit 2.7 të Rregullores UNMIK/REG/1999/23 vendimet e formës së prerë të KKPK-së janë të detyrueshme dhe të ekzekutueshme dhe nuk mund të rishqyrtohen nga Gjykata.

Një konstatim i tillë është i qartë gjithashtu nga Aktgjykimi i Gjykatës Kushtetuese të Kosovës të miratuar në rastin Nr. KI-104/10 i datës 23 prill 2012.

Nga të paraqitjet e lartpërmendura, Gjykata e shkallës së dytë, sipas nenit 198 par. 1të LPK konstatoi se ankesa është e bazuar dhe vendosi ta prishë Aktgjykimin e Gjykatës Komunale të Ferizajit (tani Gjykata Themelore e Ferizajit) C. nr. 757/2006 i datës 26 mars 2012 dhe ta hedhë poshtë padinë e datës 18 dhjetor 2006 që u ndryshua në seancën dëgjimore të mbajtur më 20 janar 2010.

**KËSHILLË JURIDIKE:** Nuk lejohet ankesa kundër këtij Aktgjykimi.

## **GJYKATA E APELIT E PRISHTINËS**

**Ac. nr. 3500/2012**

**18 tetor 2013**

Kryetarja e trupit gjykues:

Franciska FISER

Përpiluar në Gj. Angleze, si gjuhë zyrtare.