

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-082/15

Prishtinë,
27 korrik 2017

Në çështjen juridike të:

G.V.

Pala ankuese

Kundër

H. K.

Mitrovicë

Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Beshir Islami, kryetar i Kolegjit, Krassimir Mazgalov dhe Erdogan Haxhibeqiri, gjyqtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/182/2012 të datës 14 dhjetor 2014 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA00189), pas shqyrtimit gjyqësor të mbajtur më 27 korrik 2017, mori këtë:

AKTGJYKIM

1. Pranohet si e bazuar ankesa e G. V. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/182/2012, të datës 14 dhjetor 2012, për sa i përket kërkesës të regjistruar në AKP me numrin KPA00189.
2. Anulohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/182/2012, i datës 14 dhjetor 2012, për sa i takon kërkesës së regjistruar në AKP me numrin KPA00189.
3. Hidhet poshtë kërkesa e H. K. për të drejtën e shfrytëzimit mbi banesën shoqërore për shkak të mungesës së juridiksionit të KKPK-së.

Përmbledhje e çështjeve faktike dhe procedurale:

1. Më 31 gusht 2006, H. K. (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në ankesë) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (në tekstin e mëtejme: AKP) ku kërkon vërtetimin e të Drejtës së Shfrytëzimit mbi banesën me sipërfaqe prej 65.96 m² që ndodhet në rrugën “Vlado Cvetković” nr. 193, Komuna e Mitrovicës (në tekstin e mëtejme: prona e kërkuar). Sipas palës përgjegjëse në ankesë, humbja e posedimit mbi pronën e kërkuar kishte ndodhur më 25 mars 1999 si rezultat i rrethanave gjatë viteve 1998/1999 në Kosovë.
2. Për të mbështetur kërkesën e saj, pala përgjegjëse në ankesë kishte dorëzuar në AKP dokumentet vijuese:
 - Vendimin mbi ndarjen nr. 2517/2, të lëshuar më 25 janar 1980, mbi bazën e së cilit Bashkësia Vetëqeverisëse e Interesit e Komunës së Mitrovicës i kishte ndanë palës përgjegjëse në ankesë me qëllim shfrytëzimi, banesën që ndodhet në rrugën “Vlado Cvetković”;
 - Kontratën mbi Qiradhënien e banesës, nr.1121, të lidhur më 6 nëntor 1981 në mes të Ndërmarrjes Publike Banesore të Mitrovicës si qiradhënës dhe palës përgjegjëse në ankesë si qiramarrës, mbi bazën e së cilës pala përgjegjëse në ankesë kishte përfituar pronën e kërkuar në shfrytëzim të përhershëm;
 - Vërtetimin nr. 52 të lëshuar nga Ndërmarrja Publike Banesore e Mitrovicës më 26 nëntor 1981 me të cilën Ndërmarrja Publike Banesore e konfirmon se palës përgjegjëse në ankesë i ishte ndarë në shfrytëzim banesa me sipërfaqe prej 65.96 m², që ndodhet në rrugën “Vlado Cvetković”;

3. Më 24 dhjetor 2007, Sekretaria Ekzekutive e AKP-së kishte bërë njoftimin e pronës së kërkuar duke e vendosur një shenjë në lokacionin e supozuar të banesës, që rezultoi të ishte një shtëpi JO e uzurpuar por e shkatërruar.
4. Pasi që asnjë palë nuk kishte paraqitur përgjegje ndaj kërkesës brenda afatit ligjor prej 30 ditësh, në përputhje me nenin 10.2 të Ligjit nr. 03/L-079 kërkesa ishte konsideruar si e pa-kontestuar.
5. Sekretaria Ekzekutive e AKP-së kishte arritur të verifikonte pozitivisht të gjitha dokumentet me të cilat pala përgjegjëse në ankesë e mbështeste kërkesën e tij.
6. Më 14 dhjetor 2012, Komisioni për Kërkesa Pronësore të Kosovës me vendimin e vet KPCC/D/R/182/2012 vendosi që pala përgjegjëse në ankesë e kishte dëshmuar të Drejtën e Shfrytëzimit mbi pronën e kërkuar dhe se ajo e kishte të Drejtën e Shfrytëzimit në datën e shkatërrimit të pronës së kërkuar dhe se ajo ka të drejtë në posedimin e pronës në fjalë.
7. Vendimi i ishte dorëzuar palës përgjegjëse në ankesë më 27 shtator 2013.
8. Më 27 gusht 2014, G. V. (në tekstin e mëtejshëm: pala ankuese) kishte pranuar vendimin e KKPK-së. Ai kishte paraqitur ankesë në Gjykatën Supreme më 25 shtator 2014.

Pretendimet e palës ankuese

9. Pala ankuese thekson se Vendimi i KKPK-së përmban shkelje thelbësore të së drejtës materiale dhe gjithashtu vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike.
10. Sipas palës ankuese, pronari i ekskluziv i pronës së kërkuar kishte qenë Sh.Sh. sipas Kontratës së Shitblerjes të Banesës të lidhur ndërmjet Fondit Shtetëror për Rrugë Lokale dhe të Pa kategorizuara të Mitrovicës dhe Sh. Sh. Sh. Sh. ia kishte shitur banesën në vitin 2006 Qarkut Administrativ të Mitrovicës së Kosovës.
11. Pala ankuese thekson se ai nuk është uzurpues i pronës së kërkuar por ai jeton në këtë pronë në bazë të Kontratës mbi Qiranë të cilën ai e kishte lidhur me Qarkun Administrativ të Mitrovicës së Kosovës.
12. Pala ankuese veçanërisht thekson se ai asnjëherë nuk ishte informuar nga askush lidhur me procedurën pranë AKP-së pas kërkesës së paraqitur nga pala përgjegjëse në ankesë, deri para një muaji kur ai kishte pranuar Vendimin e KKPK-së. Për shkak të kësaj, pala ankuese thekson se ai nuk ka qenë në gjendje të kundërshtoj kërkesën e paraqitur nga pala përgjegjëse në ankesë.
13. Në fund të ankesës së tij pala ankuese kërkon nga Gjykata Supreme të pranoj ankesën e tij dhe të lëshoj një vendim të ri ku e refuzon kërkesën e palës përgjegjëse në ankesë.

14. Për të mbështetur pretendimet e tij, pala ankuese i ka bashkangjitur ankesës së tij dokumentet në vijim:

- Kontratën e Shitblerjes së banesës të lidhur më 25 maj 1993 në mes të Fondit për Rrugë Lokale dhe të Pa kategorizuara të Mitrovicës dhe Sh. Sh.. Kontrata ishte legalizuar në Gjykatën Komunale të Mitrovicës më 22 shkurt 1994 duke marrë numrin e legalizimit 127/94;
- Kontratën e Shitblerjes të lidhur më 1 shkurt 2006 në mes të Sh. Sh. në cilësinë e shitësit dhe Qarkut Administrativ të Mitrovicës në cilësinë e blerësit të pronës së kërkuar. Kontrata ishte legalizuar në Gjykatën Komunale të Mitrovicës më 1 shkurt 2006 me numër të legalizimit 10/06;
- Kontratën e Qirasë për banesën, nr. 6/07, të lidhur më 28 dhjetor 2006 në mes të G. V. si qiramarrës dhe Qarkut Administrativ të Mitrovicës si qiradhënës. Kontrata ishte nënshkruar për një periudhë 1 vjeçare;
- Kontratën e Qirasë për banesën, nr. 6/07, të lidhur më 25 gusht 2011 në mes të G. V. si qiramarrës dhe Qarkut Administrativ të Mitrovicës si qiradhënës. Kontrata ishte nënshkruar për një periudhë 1 vjeçare;
- Kontratën e Qirasë për Banesën, nr. 6/12, të lidhur më 16 nëntor 2012 në mes të G. V. si qiramarrës dhe Qarkut Administrativ të Mitrovicës si qiradhënës. Kontrata ishte nënshkruar për një periudhë 1 vjeçare;
- Kontratën e Qirasë për Banesën nr. 6/07, të lidhur më 15 janar 2014 në mes të G. V. si qiramarrës dhe Qarkut Administrativ të Mitrovicës si qiradhënës. Kontrata ishte nënshkruar për një periudhë 1 vjeçare;

Arsyetime ligjor:

Pranueshmëria e ankesës

15. Sipas nenit 12.1 të Ligjit nr. 03/L-079 mbi Zgjidhjen e Kërkesave që kanë të bëjnë me Pronën e Paluajtshme Private përfshirë Pronën Bujqësore dhe Komerciale, pala mund të dorëzoj ankesë brenda tridhjetë (30) ditëve nga njoftimi për Vendimin.
16. Pala ankuese nuk ka qenë palë në procedurën pranë KKPK-së. Kërkesa ishte e pa-kontestuar në shkallë të parë.
17. Neni 10.2 i Ligjit nr. 03/L-079, kërkon që çdo person përveç paditësit, i cili aktualisht ushtron ose pretendon se ka të drejtë në pronën e cila është objekt i kërkesës ose çdo person

- tjetër i cili mund të ketë ndonjë interes ligjor në pronën ndaj së cilës është parashtruar kërkesë është palë në këtë kërkesë dhe në procedurat e përafërta, me kusht që personi i tillë ta informojë Sekretarinë ekzekutive për qëllimin e tij që të marrë pjesë në procedurën administrative brenda tridhjetë (30) ditëve nga njoftimi për kërkesën nga Sekretaria ekzekutive në pajtim me nenin 10.1. Neni i përmendur parashih mënyrat e njoftimit si njoftimi i çdo personi i cili mund të ketë interes ligjor apo në rastet e përshtatshme në formë të lajmërimit në publikimin zyrtar të Sekretarisë Ekzekutive.
18. Në anën tjetër, neni 10.3 i të njëjtit Ligj parashih përjashtimin për të njëjtën çështje: *“Personi me interes ligjor në kërkesë i cili nuk ka marrë njoftimin mbi kërkesën mund të pranohet si palë kurdo qoftë gjatë procedurës.”*
19. Në rastin aktual, njoftimi fizik i kërkesës ishte bërë më 24 dhjetor 2007 ku ishte konstatuar se prona e kërkuar ishte një shtëpi e pa-uzurpuar dhe e shkatërruar. Rrjedhimisht, pala ankuese nuk ka mundur të dijë për kërkesën e parashtruar. Palës ankuese vetëm i ishte dorëzuar vendimi i KKKPK-së kundër të cilit ai ka paraqitur ankesë.
20. Gjykata Supreme konstaton se ai ishte bërë palë në procedurë përmes ankesës posa kishte mësuar për kërkesën. Sido që të jetë, ankesa kundër vendimit të KKKPK-së është parashtruar brenda afatit kohor që parashihet me nenin 12.1 të ligjit të lartpërmendur. Pasi që pala ankuese pretendon se ai ka të drejtë ligjore mbi pronën e kërkuar, ai ka interes ligjor në kërkesë. Prandaj, ankesa e tij është e pranueshme.

Meritat e ankesës

21. Pas shqyrtimit të parashtrësive në dosje të lëndës, vendimit të kundërshtuar dhe pretendimeve të palës ankuese, në përputhje me nenin 194 të LPK-së, Gjykata Supreme gjeti se ankesa është e bazuar dhe vendimi i KKKPK-së duhet të anulohet *ex officio* pasi që kërkesa nuk bie në kuadër të juridiksionit të tij.
22. Kërkesa ka të bëjë me lëshimin me qira të banesës së Ndërmarrjes Publike Banesore të Mitrovicës.
23. Sipas nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079, KKKPK-ja ka kompetencë të zgjidhë kërkesat që kanë të bëjnë me të drejtën e pronësisë mbi pronën private dhe kërkesat që kanë të bëjnë me të drejtën e shfrytëzimit të pronës së paluajtshme private.
24. Sipas nenit 2.1 të Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut 2007/5 mbi implementimin e 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 Urdhëresa Administrative (UA) “çdo person që ka

- pasur të drejtën pronësore, posedimin e ligjshëm apo çfarëdo të drejte të ligjshme në pronë të paluajtshme private, duke përfshirë pronën bujqësore dhe komerciale, i cili në kohën e parashtrimit të kërkesës nuk është në gjendje të ushtrojë të drejtën e tij pronësore për shkak të rrethanave drejtpërdrejt të lidhura me konfliktin e armatosur të vitit 1998/1999 apo rrethanave që kanë rezultuar nga ai, ka të drejtë në rikthimin e së drejtës së tij në pronë, në cilësinë e poseduesit të së drejtës në pronë.”.
25. Banesa në fjalë nuk ka qenë pronë e paluajtshme private dhe prandaj është jashtë fushëveprimit të zbatimit të procedurave pranë AKP-së.
26. Banesa ka qenë nën pronësi të Ndërmarrjes Publike Banesore të Mitrovicës që do të thotë se ajo ka qenë pronë shoqërore. Sipas nenit 321, paragrafit 1 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore nr.03-L-006, nuk ekziston nevoja që të dëshmohej faktet që janë të njohura botërisht dhe as faktet që janë dëshmuar në vendimet e mëhershme të gjykatës.
27. Vërtetimi dhe mbrojtja e të drejtave të shfrytëzimit mbi pronat shoqërore dhe/ose pronat publike nuk bie në kuadër të juridiksionit të KKKPK-së, respektivisht të Kolegjit të Apelit të AKP-së.
28. Në bazë të asaj që u tha më lartë dhe në përputhje me nenin 12.2 të Ligjit nr. 03/L-079 dhe nenin 198.1 të Ligjit mbi Procedurën Kontestimore, gjykata vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

Këshillë ligjore:

Sipas nenit 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 atyre të jashtëzakonshme juridike.

Beshir Islami, kryetar i Kolegjit

Krassimir Mazgalov, gjyqtar i EULEX-it

Erdogan Haxhibeqiri, gjyqtar

Sandra Gudaityte, referente e EULEX-it