

**SUPREME COURT OF KOSOVO  
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS  
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL  
KOLEGJI I PËR APELIT TË AKP-së  
ŽALBENO VEĆE KAI**

**GSK-KPA-A-052/13**

**Prishtinë,  
27 shkurt 2014**

**Në çështjen juridike të:**

**X.(Q.) M.  
V. (C.) S.  
H.  
G.**

***Pala përgjegjëse në kërkesë/Pala ankuese***

*kundër*

**R. K.  
B. B. 34  
21000 N. S.  
S.**

***Paraqitësi i kërkesës /Pala përgjegjëse në ankesë***

Kolegji i Apelit të AKP-së të Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Elka Filcheva-Ermenkova, Kryetare e Kolegjit, Dag Brathole dhe Sylejman Nuredini, gjyqtarë, në ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/163/2012 (lënda është regjistruar në AKP me numër KPA13879), të datës 5 shtator 2012, pas shqyrtimit të mbajtur më 27 shkurt 2014, mori këtë:

## AKTGJYKIM

- 1- Refuzohet si e pabazuar ankesa e X. (Q.) M.t dhe V. (C.) S..
- 2- Konfirmohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/163/2012, (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA13879), i datës 5 shtator 2012.

### Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Me 1 nëntor 2006 R. K. si kryefamiljar i familjes së bartëses të së drejtës pronësore J. (J.) K.<sup>1</sup> ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP). Paraqitësi i kërkesës ka shpjeguar se bartësja e së drejtës pronësore ka vdekur në vitin 2005 dhe se pasardhësit janë, ai dhe dy vëllezërit e tij R. K. dhe S. K.. Tre nga ta e kanë trashëguar të drejtën pronësore ndaj pronave në pjesë ideale të barabarta.
2. Lëndë e kërkesës janë ngastrat 164, 165, 166, 167, 168, 169 dhe 170, të gjitha në zonën e fshatit H. sipas planit kadastral në fuqi në vitin 1998. Pronat janë të evidentuara në fletën poseduese nr. 114, të lëshuar me 18 gusht 1998 nga institucionet kadastrale të asaj kohe (*d.m.th. Enti republikan i gjeodezisë, qendra për prona të paluajtshme në G.*). Fleta poseduese është e lëshuar në emrin e babait të paraqitësit të kërkesës V. K..
3. Në vazhdim paraqitësi i kërkesës ka shpjeguar se fillimisht pronat i kanë takuar babait të tij Velimir Knezević (për këtë arsye pronat janë të regjistruara në emrin e tij). V. K. është vrarë me 6 gusht 1998<sup>2</sup>. Të cilin e ka trashëguar nëna e ndjerë e paraqitësit të kërkesës, Jelislava K., e cila ka vdekur me 27 prill 2005<sup>3</sup> dhe kështu atë e kanë trashëguar paraqitësi i kërkesës dhe dy vëllezërit e tij.
4. Paraqitësi i kërkesës ka pohuar se familja e tij u desh t'i braktis pronat me 11 nëntor 1998.
5. Për ta mbështetur kërkesën e tij, paraqitësi i kërkesës paraqiti në AKP një kopje të fletës poseduese nr. 114, të lëshuar me 18 gusht 1998 (të lartpërmendur); certifikatat e vdekjes për të dy prindërit, të babait dhe nënës së tij, që vërtetojnë faktin e vdekjes së tyre; deklaratën me shkrim të bërë nga paraqitësi i kërkesës dhe dy vëllezërit e tij me 3 maj 2011 ku

---

<sup>1</sup> Në dokumente të ndryshme, emri figuron në forma të ndryshme si: J., J., J.. Megjithatë, nuk ekziston asnjë argument se është një person i njëjtë. Në certifikatën e vdekjes, e referuar më tutje në vendim, ekziston emri Jelisavka

<sup>2</sup> Certifikata e vdekjes nr. 13-203-1/1022 me 18 gusht 1998, e lëshuar në S., Komuna e G.

<sup>3</sup> Certifikata e vdekjes nr. 05-203 me 11 maj 2005, e lëshuar në K., K. e M.

- deklarojnë se asnjëri nga ta nuk e ka tjetërsuar asnjë nga pronat e trashëguara nga prindërit e tyre. KKPK-ja ka verifikuar pozitivisht dokumentet e paraqitura nga paraqitësi i kërkesës.
6. KKPK-ja duke vepruar *ex officio*, ka vërtetuar ekzistencën e një vendimi mbi trashëgiminë O. br. 79/2002 të datës 17 maj 2005, të lëshuar nga Gjykata Komunale në G. lidhur me faktin se Jelislava Knezević ka trashëguar pronat në fjalë nga bashkëshorti i saj V. K..
  7. Është bërë njoftimi fizik i ngastrave. Janë gjetur të uzurpuara nga pala përgjegjëse në kërkesë, tani pala ankuese X. M.dhe pala përgjegjëse në kërkesë C. S.. Ata të dy i bazojnë të drejtat e tyre në kontratën për shitblerje të lidhur me J. (J.) K., të datës 24 qershor 2005. Siç pretendohet J.K.është përfaqësuar nga një person i quajtur D. J., të cilit siç pretendohet, Kia ka dhënë autorizimin me 27 prill 2005 në K.<sup>4</sup>, në të njëjtën ditë kur ajo ka vdekur, sipas certifikatës së vdekjes në M..
  8. KKPK-ja u mundua ta verifikojë ekzistencën e këtij autorizimin por pa sukses. Nuk është gjetur në Gjykatën Komunale të K., ku supozohet se edhe është lëshuar.
  9. Pala përgjegjëse në kërkesë X. M., gjithashtu paraqiti një certifikatë mbi pronën e paluajtshme të lëshuar në emrin e tij.
  10. Me 5 shtator 2012, KKPK-ja me vendimin ankimor miratoi kërkesën në emrin e nënës së paraqitësit të kërkesës, J. K.
  11. Komisioni pranoi se para vdekjes, J. K. ishte pronare e pronave të kërkuara.
  12. Lidhur me pohimet e palëve përgjegjëse në kërkesë, Komisioni pranoi se kontrata e shitëblerjes, ku palët përgjegjëse në kërkesë bazojnë pretendimet e tyre, nuk ishte e vlefshme, pasi që është bërë mbi bazën e autorizimit të pavlefshëm. Për këtë shkak Komisioni nuk pranoi certifikatën mbi pronën e paluajtshme si dokument që vërteton të drejtën ndaj pronës, pasi që është lëshuar mbi bazën e një transaksioni jo të vlefshëm.
  13. Vendimi i është dorëzuar paraqitësit të kërkesës me 18 mars 2013.
  14. Vendimi i është dorëzuar palës përgjegjëse në kërkesë X. (Q.) M. më 29 janar 2013. Nuk ka të dhëna në dosje, nëse i është dorëzuar edhe palës tjetër përgjegjëse në kërkesë.
  15. Më 27 shkurt 2013, të dy palët përgjegjëse në kërkesë kanë paraqitur ankesë në Gjykatën Supreme.

#### **Pretendimet e palëve ankuese:**

16. Pretendimet janë se vendimi është marrë mbi bazën e keq-zbatim esencial të së drejtës procedurale dhe materiale dhe është lëshuar mbi bazën e vlerësimit të gabuar dhe jo të plotë të provave.

---

<sup>4</sup> Autorizimi, që pretendohet të jetë i nënshkruar nga J. K. dhe i vërtetuar nga gjyqtari i Gjykatës Komunale në K. – lënda nr. 1935/2005

17. Ata pretendojnë se kontesti nuk është në juridiksion të KKPK-së pasi që nuk rezulton nga konflikti i viteve 1998 dhe 1999. Palët përgjegjëse në kërkesë i kanë blerë pronat nga nëna e paraqitësit të kërkesës dhe se ajo e ka pranuar pagesën. Kështu që palët përgjegjëse në kërkesë/tani palët ankuese nuk janë uzurpues të pronave.
18. Pronësia e palëve ankuese është vërtetuar me certifikatën të drejtave të pronës së paluajtshme L-70705030-00114 ZK H.. Palët përgjegjëse në kërkesë janë regjistruar në regjistrin e të drejtave mbi pronën e paluajtshme (LTHRDPP). Ky regjistër publik krijon prezumimin e saktësisë, origjinalitetit dhe ligjshmërisë deri kur të ndryshohen përmes procedurave të përcaktuara me ligj (neni 7.2 LTHRDPP). Kjo nënkupton se palët përgjegjëse në kërkesë janë pronarët e regjistruar dhe janë të mbrojtur nga statusi i regjistrimit. Ata nuk kanë nevojë ta vërtetojnë të drejtën e tyre pronësore përderisa ky regjistër nuk ndryshohet, në pajtim me procedurat e përcaktuara në ligjin në fjalë. KKPK-ja është dashur ta ketë udhëzuar paraqitësin e kërkesës, tani palën përgjegjëse në ankesë, të kërkojë korrigjimet e regjistrimit.
19. Asnjë uzurpim i pronës nuk ka ndodhur deri në vitin 2005 kur është shitur prona. Prandaj, kontesti nuk bie në juridiksion të KKPK-së. Paraqitësi i kërkesës ka mundur t'i ushtrojë të drejtat e tij pa kurrfarë pengese.
20. Nuk është e vërtetë se autorizimi i vitit 2005 ishte if falsifikuar. Ky verifikim ka mundur të bëhet përmes ekspertizës grafologjike.
21. Komisioni nuk ka autoritet të prononcohet nëse një transaksion i caktuar është i vlefshëm apo jo (lidhur me transaksionin e pronës që ka ndodhur pas lëshimit të autorizimit).
22. Palët ankuese kërkojnë nga GJS-ja ta ndryshojë vendimin dhe ta pranojë ankesën si të bazuar ose ta anulojë vendimin dhe ta refuzojë kërkesën.
23. Pala përgjegjëse në ankesë, paraqitësi i kërkesës në shkallë të parë nuk është përgjigjur në ankesë.

### **Arsyetim ligjor**

24. Ankesa është pranueshme. Ajo është paraqitur në pajtim me nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut për Zgjidhjen e Kërkesave Pronësore lidhur me Pronën e Paluajtshme Private, duke përfshirë Pronën Bujqësore dhe atë Komerciale të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 (në tekstin e mëtejshëm Ligji nr. 03/L-079), sipas të cilit pala mund të paraqes ankesë “*brenda (30) ditëve nga njoftimi i palëve nga Agjencia Kosovare e Pronës mbi vendimin e Komisionit për kërkesën*”. Vendimi i është dorëzuar palës së parë ankuese me 29 janar 2013 por nuk i është dorëzuar palës tjetër. Të dy janë ankuar me 27 shkurt 2013. *D.m.th.* Brenda 30 ditëve siç parashihet me

- ligj në rastin e palës së parë ankuese. Afati prej 30 ditësh nuk ka filluar asnjëherë për palën e dytë ankuese meqë atij nuk i është dorëzuar vendimi. Prandaj, kjo ankesë konsiderohet gjithashtu e papranueshme.
25. Ankesa është e pabazuar.
26. Vendimi i KKPK-së nuk përbënë gabime thelbësore apo aplikim të gabueshëm të ligjit të procedurës dhe të së drejtës materiale {bazat për ankesë sipas nenit 12.3 (a) të ligjit 03/L-079}, dhe as nuk bazohet në përcaktimin e gabueshëm apo jo të plotë të gjendje faktike {bazat për ankesë sipas nenit 12.3 (b) *po aty*}.

### **Juridiksioni:**

27. Nuk është kontestuese që familja e paraqitësit të kërkesës ka braktisur Kosovën në vitin 1998 për shkak të konfliktit të armatosur në këtë kohë. Ankuesit pretendojnë që paraqitësi i kërkesës ose familja e tij kanë mundur të riktheheshin dhe të shfrytëzonin pronën para vitit 2005. Duka pasur parasysh klimën politike dhe dhe tensionet etnike si pasojë e konfliktit të armatosur në Kosovë në vitin 1998/1999, Gjykata Suprem gjen se është mjaftë e qartë se kjo nuk ishte e mundur për paraqitësit e kërkesës, dhe se ata nuk kanë pasur mundësi që të ushtronin të drejtën e tyre pronësore deri më tani. Prandaj, lënda bie nën juridiksionin e Kolegjit të AKP-ës dhe KKPK-ës sipas nenit 3.1 të Ligjit 03/L-079.

### **Meritat (faktet relevante dhe ligji i aplikueshëm):**

28. Nuk është kontestues fakti se para vitit 1998 pronat i kanë takuar babait të paraqitësit të kërkesës V. K.. Nuk është kontestues fakti se pas vdekjes së tij në vitin 1998, pasardhësit e tij ishin, bashkëshortja e tij J. K. dhe fëmijët e tij, paraqitësi i kërkesës dhe vëllezërit e tij. Një tjetër fakt jo kontestues është se pas vdekjes së J.K., të vetmit pasardhës ishin tre të fundit-paraqitësi i kërkesës dhe vëllezërit e tij. Kështu që, pronat që janë objekt i kësaj kërkesë para vitit 1999 ishin në pronësi të J. K. dhe pas vdekjes së saj kanë kaluar në pronësi të paraqitësit të kërkesës dhe vëllait të tij. Lidhur me këtë vendim nuk është e rëndësishme të shpjegohet se si është bërë trashëgimia përderisa vetë fakti i trashëgimisë nuk është kontestuar asnjëherë.
29. Nuk është kontestuese se J. K. ka vdekur me 27 prill 2005 (certifikata e vdekjes është lëshuar më vonë – me 11 maj 2005, por meqë nuk ka të dhëna që dëshmojnë të kundërtën, duhet të pranohet se data e vdekjes është ajo që ndodhet në certifikatë).

30. Është vërtetuar pozitivisht nga shkalla e parë – KKPK-ja, se autorizimi për përfaqësim (*në tekstin në vijim autorizimi*) që supozohet të jetë nënshkruar nga J. K. në datën e njëjtë në Kragujevc, nuk është gjetur asnjëherë në regjistrat e gjykatës atje.
31. Pretendimi se origjinaliteti i autorizimit ka mundur të vërtetohet përmes ekspertizës grafologjike, teknikisht është korrekt. Sidoqoftë, nëse autorizimi është nënshkruar nga J. K. në K.më 27 prill 2005, që sipas certifikatës së vdekjes, është data e saj e vdekjes, duhet ende të konsiderohet si i pavlefshëm<sup>5</sup> për arsyet në vijim:
32. Autorizimi nuk është gjetur asnjëherë në gjykatën në K. dhe nuk ka asnjë indikacion se është vërtetuar ndonjëherë nga gjyqtar atje. Kjo është e barabartë me mos ekzistencën e këtij autorizimi. Në mënyrë që një autorizimi të ketë efekt ligjor, ai duhet të bëhet siç përshkruhet me ligj, për transaksionin ligjor që ky autorizimin është dhënë.
33. Për një bartje të një prone të paluajtshme, autorizimi duhet të bëhet në formën e njëjtë sikur kontrata për bartje të pronës. Që nënkupton në formën e shkruar me nënshkrime të vërtetuara nga një gjykatë {argumenti sipas nenit 90 të Ligjit për marrëdhëniet detyimore të vitit 1978 (Gazeta Zyrtare e RSFJ-së nr. 29/1978)<sup>6</sup>, në tekstin në vijim Ligji për marrëdhëniet detyimore dhe neni 4 (2) i Ligjit për qarkullimin e pronës së paluajtshme (Gazeta Zyrtare e RSS-së nr. 43/1981)<sup>7</sup> të dy të aplikueshëm gjatë kohës së lëshimit të autorizimit dhe transaksionit vijues – 2005}.
34. Gjykata vëren se sipas legjislacionit aktual në Kosovë, nevoja për formën e shkruar dhe vërtetim ende ekziston, por është e panevojshme që ky vendim t'i referohet në të.
35. Forma e kontratës, respektivisht forma për autorizim është kriter për ekzistimin e vet transaksionit ligjor – është një form *ad substantiam*. Nëse nuk respektohet forma, atëherë puna juridike konsiderohet e pavlefshme dhe e paligjshme. Autorizimi duhet të vërtetohet nga gjykata, që nënkupton po ashtu se një kopje e tij duhet të ishte ruajtur në shkrimoren e së njëjtës gjykatë, nëse është vërtetuar aty. Nëse dokumenti (autorizimi) nuk është gjetur në shkrimoren e gjykatës, siç është edhe ky rast, atëherë do të duhet të pranohej se autorizimi nuk është vërtetuar asnjëherë në K., prandaj edhe nuk ka ekzistuar asnjëherë. Kështu personi i autorizuar nuk ishte i autorizuari.

<sup>5</sup> *D.m.th.* edhe nëse certifikata e vdekjes është gabim, ajo është lëshuar shumë më vonë – me 11 maj 2005, e cila nuk do të kishte ndryshuar vendimin përfundimtar lidhur me vlefshmërinë e autorizimit.

<sup>6</sup> Neni 90 i Ligjit për marrëdhëniet detyimore: “Forma e parashikuar me ligj për ndonjë kontratë ose për ndonjë punë tjetër juridike vlen edhe për prokurën që jepet për lidhjen e kësaj kontrate, përkatësisht për ndërmarrjen e kësaj pune juridike”

<sup>7</sup> Neni 4 (2) i Ligjit për qarkullimin e pasurisë së paluajtshme: “Kontratat për transferimin e të drejtës ndaj pasurisë së paluajtshme në mes të bartësit të së drejtës pronësore, si dhe kontratat për...dubet të lidhen me shkrim; nënshkrimet e palëve kontraktuese dubet të vërtetohen nga gjykatat”.

36. Personi i autorizuar nuk e ka të drejtën të ndërmarrë transaksione ligjore, pra, *per argumentum a contrario* sipas nenit 91 (1) Ligji për marrëdhëniet detyrimore<sup>8</sup>.
37. Kontrata e lidhur pa autorizim do të ishte parimisht detyruese (për atë që është përfaqësuar pa autorizim) vetëm nëse ai/ajo e aprovon kontratën më vonë – neni 88 i Ligjit për marrëdhëniet detyrimore<sup>9</sup>.
38. Sidoqoftë, në rastit konkret, një mundësi e tillë asnjëherë nuk ka ekzistuar, sepse “personi që supozohej të jetë përfaqësuar”, *d.m.th.* J. K. kishte vdekur para lidhjes së kësaj kontrate - 24 qershor 2005.
39. Përfundimisht, edhe nëse autorizimi i datës 27 prill 2005 do të ishte i vlefshëm (që nuk ishte në rastin në fjalë) nuk do të mund të ndryshonte asgjë pasi që do të ishte ndërprerë në momentin e vdekjes së J. K., pavarësisht nëse do të kishte ndodhur me 27 prill 2005 apo ndonjë ditë pas saj para datës 11 maj 2005, kur është lëshuar certifikata e vdekjes.<sup>10</sup>
40. Kështu që, kontrata e lidhur në datën e lartpërmendur nuk do të kishte asnjë efekt ligjor. Sa i përket kësaj, gjykata e shoh të panevojshme të komentoj rreth pohimeve të palëve ankuese se Komisioni nuk ka pasur të drejtë “ta konsiderojë çfarëdo transaksioni si të pavlefshëm”. Një argument i tillë është përsëri një absurditet. Vlefshmëria e kontratës në fjalë ishte një fakt ligjor që është vlerësuar nga Komisioni si parakusht material për zgjidhjen e duhur të kontestit pronësor si objekt i kësaj lënde.
41. Është vendosur se në bazë të transaksionit të njëjtë (të datës 24 qershor 2005), palët ankuese janë regjistruar si pronarë të pronave në regjistrin e të drejtave të pronës së paluajtshme. Është korrekte, siç thonë palët ankuese, se evidentimet në këtë regjistër, kanë prezumimin e “saktësisë, vërtetësisë dhe ligjshmërisë”, argumenti sipas nenit 7. 2 të Ligjit për themelimin e regjistrit të të drejtave mbi pronën e paluajtshme të vitit 2002, në vijim si LTHRDP<sup>11</sup>. Megjithatë, prezumimi është kundërshtues. Në dosjen aktuale shihet se evidentimet në regjistër janë gabim, që nënkupton se prezumimi hidhet poshtë. Është vendosur se transaksioni është bërë pa autorizim dhe se asnjëherë nuk është bërë transferimi i pronës (siç është shpjeguar në detaje më lartë).

<sup>8</sup> Neni 91 (1) i Ligjit për marrëdhëniet detyrimore: “Personi i autorizuar (përfaqësuesi) mund të ndërmarrë vetëm ato transaksione ligjore të cilat bien brenda fushëveprimit të autorizimit të tij”. Nëse nuk ka autorizim atëherë përfaqësuesi nuk mund të ndërmarrë asnjë veprim.

<sup>9</sup> Art. 88 (1) po aty: “Kontrata që lidhet prej ndonjë personi si i autorizuari në emër të tjetrit pa autorizimin e këtij, e obligon personin e përfaqësuar në mënyrë të paautorizuar vetëm nëse ky e aprovon kontratën më vonë”.

<sup>10</sup> Neni 94 (3) po aty: “Prokura shuhet me shuarjen e personit juridik, përkatësisht me vdekjen e personit që e ka dhënë atë, përveç nëse puna e filluar nuk mund të ndërpritet pa u shkaktuar dëm trashëgimtarëve ligjorë, apo nëse prokura vlen edhe në rast të vdekjes së dhënësit të prokurës, si me vullnetin e tij, ashtu edhe duke marrë parasysh karakterin e punës”.

<sup>11</sup> Ligji nr. 2002/5 për themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme, ka hyrë në fuqi me 20 dhjetor 2002 (UNMIK/REG/2002/22), i ndryshuar me Ligjin nr. 2003/13 (UNMIK/REG/2003/27) dhe i ndryshuar dhe i plotësuar nga Kuvendi i Kosovës me Ligjin nr.04/4L-009.

42. Është jashtë çështjes së këtij kontesti, se kush dhe se si është iniciuar procedura para autoriteteve relevante në mënyrë që regjistrimet në Regjistër të korrigojnë ashtu që të përputhen me të drejtat materiale ekzistuese apo jo ekzistuese të palëve në kontest.
43. Në përfundim, gjykata përsërit se nuk ka vërtetim të gabuar të fakteve e as keq-zbatim të së drejtës procedurale dhe materiale që kanë ndikuar në nxjerrjen e vendimit të KKKP-së. Si rrjedhojë, ankesa në pajtim me nenin 13.3 c) të Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 duhet të refuzohet si e pabazuar dhe vendimi i KKKP-së të konfirmohet.

**Këshillë juridike:**

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 zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

*Elka Filcheva-Ermenkova, Kryetare e Kolegjit të EULEX-it*

*Dag Brathole, Gjyqtar i EULEX-it*

*Sylejman Nuredini, Gjyqtar*

*Urs Nufer, Referent i EULEX-it*