

**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-021/14

Prishtinë,  
4 Shtator 2015

Në çështjen juridike të:

**N.S.**

Rruga Dušana Petrovića Šaneta 4/1  
Lazarevac  
Serbi

**Pala ankuese**

Kundër

**A.P.**

Rruga “Hasan Pristina” H-GJ 10  
Obiliq

**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 aneksen kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës (në tekstin e mëtejme: KKPK) KPCC/D/R/199/2013 të datës 18 prill 2013 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA01212), në tekstin e mëtejme gjithashtu: Vendimi i KKPK-së, pas shqyrtimit të mbajtur më 4 shtator 2015, mori këtë:

## AKTGJYKIM

1. Hidhet poshtë si e pabazuar ankesa e N.S. kundër vendimit të **KKPK-së** , **KPCC/D/R/199/2013** të datës 18 prill 2013.
2. Vërtetohet vendimi i **KPPK-së** , **KPCC/D/R/199/2013** i datës 18 prill 2013, lidhur me kërkesën **KPA01212**.

### Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike

1. Më 12 nëntor 2007 N.S. si paraqitëse e kërkesës (në tekstin e mëtejme: pala ankuese) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit ndaj banesës 2-dhomësh që ndodhet në rrugën Milos Obiliçi, Blloku D, Kati i III-të, nr. A, në Obiliq me sipërfaqe prej 68.20 m<sup>2</sup> (në tekstin e mëtejme: banesa e kërkuar).
2. Pala ankuese kishte dorëzuar në AKP në mes tjerash edhe dokumentet vijues:
  - Vendimin mbi ndarjen e banesës së solidaritetit, nr. 456/98-2, të datës 17 dhjetor 1998 (në tekstin e mëtejme: Vendimi mbi Ndarjen); sipas këtij dokumenti ky vendim ishte lëshuar nga Komisioni për ndarjen e banesave solidare të NSH TE ‘Kosovo’-Obiliq; gjithashtu sipas këtij dokumenti banesa e kërkuar i është ndarë në shfrytëzim me qera M.S. -it dhe familjes së tij, që përbëhej nga pala ankuese, gruaja dhe tre fëmijët e tij;
  - Kontratën e shfrytëzimit të banesës përmes qerasë, nr. 4311-1, të datës 28 dhjetor 1998 (në tekstin e mëtejme: Kontrata mbi shfrytëzimin); sipas këtij dokumenti kjo kontratë është lidhur në mes të EPS-TE Kosovo Oliliq si qiradhënës dhe M.S. si qiramarrës; gjithashtu sipas këtij dokumenti qiradhënësi ia jep qiramarrësit banesën e kërkuar në shfrytëzim për një periudhë të pacaktuar, për ta shfrytëzuar atë së bashku me gruan e tij, palën ankuese dhe tre fëmijët; në Kontratën mbi Shfrytëzimin/Qeranë nuk ceket çmimi i qerasë;

- vendimin mbi ndarjen e banesave solidare në Obiliq, Rruga Milos Obilić, për NSH TE Kosovo – Obiliq dhe vendimin e datës 17 dhjetor 1998 mbi formimin e Komisionit për ndarjen e këtyre banesave solidare (në tekstin e mëtejme: Vendimi Administrativ);
  - certifikatën e kurorëzimit lidhur me kurorëzimin e datës 15 tetor 1978 në mes të M.S. dhe N.M., Pala ankuese;
  - certifikatën e vdekjes lidhur me vdekjen e M.S. -it më 4 mars 2006;
  - Vendimin mbi Trashëgiminë të lëshuar nga Gjykata e Parë Komunale e Beogradit, të datës 18 maj 2009, në procedurë trashëgimore pas vdekjes së M.S. ; sipas këtij vendimi si trashëgimtarë të ‘të drejtave dhe obligimeve nga Kontrata mbi shfrytëzimin e banesës përmes qerasë të lidhur në mes të EPS TE Kosovo – Obiliq si Qiradhënës dhe [M.S. ] si blerës, të paraqitur në EPS NSH TE Kosovo – Obiliq me numrin 4311-1 më 28.12.1998’ janë shpallur pala ankuese dhe njëri nga fëmijët.
3. Pala përgjegjëse në ankesë ka marrë pjesë në procedurën para KKPK-së. Ai ka dërguar një përgjigje ndaj kërkesës. Ai ka theksuar se banesa e kërkuar i ishte ndarë atij më 1 shkurt 2005.
4. Pala ankuese ishte përgjegjës në përgjigjen e palës përgjegjëse në ankesë.
5. AKP e kishte verifikuar Vendimin mbi ndarjen dhe Kontratën mbi shfrytëzimin më 21 shkurt 2008. Në raportin e asaj date theksohet se verifikimi i këtyre dokumenteve në Kompanitë Publike ishte negativ dhe se zyrtari për banesa pronësore në KEK ka theksuar se në KEK nuk ka vendim për ndarjen e banesës. Vendimi administrativ gjithashtu ishte verifikuar negativisht.
6. KKPK vendosi në Vendimin e KPPK-së të refuzoj kërkesën. Në arsyetimin e vet (paragrafi 9 dhe 35 i vendimit grupor) KKPK thekson se pala ankuese nuk ka dorëzuar asnjë provë ose nuk ka dorëzuar asnjë provë që do mund të verifikohej nga Sekretaria Ekzekutive e AKP-së, se bartësi i pretenduar i së drejtës pronësore gëzon ndonjë të

drejtë pronësore mbi pronën e kërkuar. KKPK gjithashtu thekson se Sekretaria Ekzekutive e AKP-së nuk ka siguruar prova të tilla ex officio.

7. Vendimi i është dorëzuar palës ankuese më 20 gusht 2013 dhe palës përgjegjëse në ankesë më 21 gusht 2013.
8. Pala ankuese ka paraqitur ankesë kundër vendimit të KPPK-së më 12 shtator 2013.
9. Kjo ankesë është pranuar nga Pala përgjegjëse në ankesë më 27 shkurt 2014. Pala përgjegjëse në ankesë nuk ka dërguar përgjigje në ankesë.

#### **Pretendimet e palëve në ankesë**

10. Pala ankuese thekson se vendimi i KKPK-së mbështetet në vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike. Verifikimi i dokumenteve është dashur të bëhet në organet që i posedojnë regjistrat, bazuar në të cilët dokumentet mund të vërtetohen si të vërtetë. Ajo kërkon që asaj t'i sigurohet prova që tregon se organet kompetente: Elektroprivreda Serbije, POE Termoelektrane Kosovo dhe Gjykata e Parë Komunale e Beogradit, e kanë njoftuar AKP-në se dokumentet ishin të pavlefshëm. Njoftimi arbitrar se AKP nuk ka mundur të verifikoj asnjërin nga dokumentet, pa cekur raportet mbi verifikimin, sipas palës ankuese është i papranueshëm. Për pretendimet e saj ajo i referohet përsëri si provë Vendimit mbi Ndarjen dhe Kontratës mbi shfrytëzimin. Gjithashtu ajo thekson se përmes Vendimit mbi Trashëgiminë të drejtat mbi banesën ishin bartur tek ajo. Për më tepër ajo i referohet nenit 8 të Konventës Evropiane mbi të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut (në tekstin e mëtejme: KEDLNJ): organet shtetërore janë, sipas Palës ankuese, të obliguara të garantojnë të drejtën e saj për strehim dhe nuk ka asnjë arsye të caktuar për t'ia mohuar asaj të drejtën për strehim. Ajo gjithashtu thekson se asaj duhet t'i kthehen të drejtat e saj, të cilat ajo i kishte humbur për shkak të rrethanave që kanë të bëjnë me konfliktin e armatosur në Kosovë in 1998/1999.

#### **Arsyetimi ligjor**

*Meritat e ankesës*

11. Sipas nenit 2.1 të Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut që e zbaton Rregulloren e UNMIK-ut 2006/50 mbi Zgjidhjen e Kërkesave që kanë të bëjnë me Pronën e Paluajtshme Private përfshirë Pronën Bujqësore dhe Komerciale, e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 në Aneksin 1 me atë ligj (në tekstin e mëtejme: Aneksi 1 i Ligjit UNMIK 2006/50), për aq sa është relevante, çdo person i cili ka pasur ndonjë të drejtë ligjore nga prona e paluajtshme private ose në të, i cili në momentin e paraqitjes së kërkesës nuk mund të ushtroj të drejtën e tij/saj pronësore për shkak të rrethanave që drejtpërdrejtë ndërlidhen me konfliktin e armatosur që ka ndodhur në mes të datave 27 shkurt 1998 dhe 20 qershor 1999 apo rezultojnë nga ai, ka të drejtë rikthimi të së drejtës pronësore të tij/saj.
12. Sipas Ligjit mbi Çështjet Banesore (Gazeta Zyrtare e KSAK, nr. 11/83, 29/86, 42/86) për të fituar të drejtën e banimit ndaj një banese nevojitet Vendimi mbi Ndarjen e banesës nga Bartësi i të Drejtës së Ndarjes (neni 33), Kontrata mbi Shfrytëzimin e Banesën, në formë të shkruar, e lidhur në mes të personit të cilit i është ndarë banesa në shfrytëzim dhe Bashkësisë Vetëqeverisëse të Interesit për Banim mbi bazë të Vendimit të Ndarjes së Banesës (neni 37) dhe vendosja në banesë (neni 11).
13. Sipas Ligjit mbi Banimin (Gazeta Zyrtare e RS-së, nr. 50/92 dhe e fundit që është e rëndësishme 46/98) Kontrata mbi Qiranë e banesës lidhet me shkrim dhe përmban në mes tjerash lartësinë e qerasë (neni 7).
14. Vendimi i KKKP-së mbështetet në konstatimin se Pala ankuese nuk e ka dëshmuar se bashkëshorti i saj i ndjerë e kishte fituar të drejtën ndaj banesës së kërkuar. Në ankesë Pala ankuese thekson se verifikimi i duhur do të rezultonte në një vendim tjetër. Mbi këtë bazë të ankesës së saj Gjykata Supreme jep arsyetimin vijues.
15. Nuk është e qartë nëse Pala ankuese kërkon të drejtën e banimit ndaj banesës apo të drejtën e qerasë por në të dyja rastet dokumentet me shkrim janë të domosdoshme për të dëshmuar ekzistimin e të drejtës: për të drejtën e banimit Vendimi me shkrim i

Ndarjes dhe Kontrata me shkrim mbi Shfrytëzimin ndërsa për të drejtën e qerasë Kontrata me shkrim mbi Qeranë.

16. AKP e kishte verifikuar Vendimin mbi Ndarjen dhe Kontratën mbi Shfrytëzimin/Qeranë në kompaninë që sipas pretendimeve të Palës ankuese ishte Bartësi i të Drejtës së Ndarjes për banesën e kërkuar (NSH TE 'Kosovo'-Obiliq ose Elektroprivreda Serbije, POE Termoelektrane Kosovo siç ishte emërtuar kompania në vitin 1998/1999 ndërsa KEK në ditët e sotme). Ky verifikim kishte dhënë rezultatin negativ. Dokumentet nuk ishin gjetur. Kjo do të thotë që dokumentet e dorëzuara nga Pala ankuese nuk janë të vërteta ndërsa pretendimi i saj lidhur me fitimin e të drejtës së banimit apo të drejtës së qerasë është i pavlefshëm.
17. Gjykata Supreme i shton këtij arsyetimi se Kontrata mbi Shfrytëzimin/Qiranë si e tillë nuk është bindëse që është e vërtetë sepse në përgjithësi kontrata mbi qiranë nuk siguron të drejtën e banimit dhe për kontratën mbi qiranë është e domosdoshme që qeraja të ceket në kontratë. Pra, sipas dispozitave ligjore të cekura në paragrafët 12 dhe 13 më lartë, ky dokument nëse do të ishte i vërtetë, nuk mund të jetë i mjaftueshëm për të siguruar të drejtën e banimit ose të drejtën e qerasë.
18. Prandaj, konstatimi i KKPK-së që Pala ankuese nuk e ka dëshmuar se bashkëshorti i saj i ndjerë ka fituar të drejtën ndaj banesës së kërkuar është i drejtë prandaj ajo nuk ka të drejtë në asnjë rikthim të drejtës së pretenduar ndaj banesës.
19. Referenca që Pala ankuese i bën nenit 8 të KEDLNJ nuk shpie në një vendim tjetër sepse nuk ekziston asnjë ndërhyrje në jetën e saj private nga refuzimi i kërkesës së saj mbi bazën e cekur më lartë.

*Konstatim*

20. Rrjedhimisht, në përputhje me nenin 13.3 të Ligjit UNMIK 2006/50 Gjykata Supreme vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

**Këshillë juridike**

21. Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit UNMIK 2006/50 ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të rregullta apo atyre të jashtëzakonshme.

**Sylejman Nuredini , Kryetar i Kolegjit**

**Rolandus Bruin , Gjyqtar i EULEX-it**

**Elka Ermenkova , Gjyqtar i EULEX-it**

**Urs Nufer, Referent i EULEX-it**