

**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-191/13

Prishtinë

16 prill 2014

Në çështjen juridike të:

M.M

Pala ankuese

kundër

L.G

Paraqitësja e kërkesës/Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga Elka Filcheva-Ermenkova, Kryetare e Kolegjit, Willem Brouwer dhe Erdogan Haxhibeqiri, gjyqtarë, në ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/181/2012 (lënda e regjistruar në AKP me numër KPA00651), të datës 14 dhjetor 2012, pas shqyrtimit të mbajtur më 16 prill 2014, mori këtë:

AKTGJYKIM

- 1. Pranohet ankesa e M.M kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/97/2010, të datës 7 dhjetor 2010.**

2. Anulohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/181/2012, i datës 14 dhjetor 2012, për sa i përket kërkesës së regjistruar në AKP me numrin KPA00651), pasi që është marrë jashtë juridiksionit të KKPK-së.
3. Hidhet poshtë si e palejueshme kërkesa regjistruar me numër KPA00651.

Përmbledhja e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 2 prill 2007, paraqitësja e kërkesës L.G ka paraqitur një kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës, duke kërkuar ri-posedimin e ngastrës me numër 468/28, së bashku me dy shtëpi të ndërtuara në të, në zonën kadastrale në Klinë, Komuna e Klinës, tek vendi i quajtur “Thaniste” me sipërfaqe prej 155,110 metra katrorë.
2. Së bashku me kërkesë ajo nuk ka paraqitur dokumente që do të dëshmonin titullarin e pronësisë së saj mbi pronën së kërkuar, por ajo ka paraqitur dokumentet në vijim:
 - një kopje të kërkesës të paraqitur në Gjykatën Komunale në Klinës, nga H.A.G kundër S.P.K lidhur me ngastrën kadastrale numër 468/1 në vendin e quajtur Thaniste , me sipërfaqe prej 0.00.40 ha, nga sipërfaqja e përgjithshme prej 1.25.66 ha, siç është e përshkruar në fletën poseduese nr. 94 ZK Klinë, që mban datën 19.10.2004;
 - një kopje të kërkesës të paraqitur nga S.K kundër uzurpuesit të pretenduar M.M, në Gjykatën Komunale në Klinë, me datën 1 nëntor 2005, ku kërkonte nga Gjykata anulimin e kontratës për shitblerje të vërtetuar në Gjykatën Komunale të Kragujevcit, me nr. Ov.nr. 4243/03 të datës 16.07. 2003.
 - një kopje e autorizimit për L.G i dhënë nga S.K për ndërmarrjen e të gjitha veprimeve në Gjykatën Komunale të Klinës në procedurën gjyqësore kundër M.M për anulimin e kontratës së shitblerjes të vërtetuar në Gjykatën Komunale të Kragujevcit, me nr. Ov.nr. 4243/03 të datës 16.07. 2003.
 - Një kopje të certifikatës së martesës ku përmendet emri i bashkëshortit të saj si H.G.
 - një kopje e autorizimit për H.G i dhënë nga S.K për posedim të lirë të ngastrës numër 468/1 me sipërfaqe prej 7 ari e 40 metra, i datës 1 nëntor 2005.
 - deklaratën e H.G ku pohon se ai i ka ndërtuar dy shtëpi në tokën nga e cila ai është dashur të largohet më 13 korrik 1999; dhe se shtëpitë janë uzurpuar nga M.M; dhe që ai asnjëherë nuk ia kishte shitur shtëpitë këtij personi.
 - deklarata e dhënë nga S.K dhe autorizimi për M.M lidhur me kontratën e shitblerjes dhe dëshminë e dhënë para prokurorit publik.
3. Kërkesa është regjistruar në AKP me numrin KPA00651. AKP-ja e ka bërë njoftimin e kërkesës.
4. Më 6 shkurt 2009, uzurpuesi M.M ka paraqitur njoftimin e pjesëmarrjes si dhe certifikatën nr. UL-71006024-00961 të lëshuar më 22 nëntor 2007 nga Zyra Kadastrale e Komunës së Klinës. Kjo kopje e certifikatës vërteton se ngastra kadastrale numër 468/2, që është objekt i kërkesës,

është e regjistruar në emrin e tij. Si bazë për regjistrimin e saj, ai ka paraqitur një kontratë të shitblerjes të lidhur më 21 korrik 2003 në mes të përfaqësuesit të S.P.K (M.M) dhe M.M. Lënda e kontratës së shitblerjes është e përcaktuar si “pjesa e ngastrës kadastrale me sipërfaqe prej 0.09.44 ha, në Komunën e Klinës, ku ajo kishte ndërtuar dy shtëpi, të cilat aktualisht janë të demoluara në truallin që ndodhet në ngastrën kadastrale nr. 468/1, në vendin e quajtur Drenje me kulturë kullosë e klasës së 3-të, me sipërfaqe të përgjithshme prej 1.25.66 ha, e regjistruar në fletën poseduese nr.94, zona kadastrale e Klinës”. Terme të paqarta janë përdorur në lëndën e kontratës. Këto dokumente janë verifikuar pozitivisht nga AKP-ja.

5. Më 22 korrik 2011, ekipi i AKP-së e ka vizituar pronën. D.M, nëna e M.M, ka thënë se ata e kishin blerë tokën në vitin 2003 dhe se djali i saj tashmë ka kontaktuar me AKP-në.
6. Më 14 dhjetor 2012, Komisioni për Kërkesa Pronësore i Kosovës (KKPK), përmes vendimit të vet KPPC/D/R/181/2012, e ka miratuar kërkesën paraqitëse të kërkesës.
7. Më 28 maj 2013, vendimi i KKPK-së i është dorëzuar M.M. Ai ka paraqitur ankesë më 25 qershor 2013.
8. Ankesa i është dorëzuar paraqitëse të kërkesës më 30 shtator 2013. Ajo nuk ka paraqitur përgjigje në ankesë.

Pretendimet e palëve:

Paraqitësja e kërkesës/Pala përgjegjëse në ankesë

9. Në kërkesën e paraqitur në AKP, emri i bartësit të së drejtës pronësore është dhënë si L.G. Ajo pretendon se humbja e posedimit rrjedh nga rrethanat e konfliktit të armatosur. Data e humbjes ceket si 12 qershor 1999. Ajo pohon se toka është uzurpuar nga M.M pasi që ajo është larguar për në Mal të Zi dhe më pas në Gjermani, bazuar në dokumente të rrejshme rreth blerjes dhe autorizimit nga pronari i regjistruar S.K. Ajo nuk e ka paraqitur kërkesën si anëtare e familjes së ngushtë të H.G. Dokumentet mbështetëse të paraqitura me kërkesë i referohen H.G si bartës i së drejtës pronësore.
10. Lidhur me arsyen se pse toka nuk ka qenë e regjistruar në emër të bashkëshortit të saj, ajo thjeshtë thotë se ligjet asokohe nuk kanë lejuar shitjet mes palëve. Ajo vetëm hesht rreth asaj nëse ndonjë kontratë me shkrim është lidhur ndonjëherë.

Bashkëshorti i paraqitëses së kërkesës

11. H.G në deklaratat e tija ka përmendur se tokën e ka blerë nga S.K. Viti i blerjes që ceket është ose 1983 ose 1993 në një dokument tjetër të lëshuar nga ai. Ai po ashtu hesht rreth asaj nëse ndonjë kontratë është lidhur me S.K.

Pala përgjegjëse në kërkesës

12. Pala përgjegjëse në kërkesës ka pretendime rreth njoftimit për pjesëmarrjen e tij sa i përket meritave të kërkesës si dhe pretendimet në ankesën e tij të paraqitur kundër vendimit të KKPK-së. Këto pretendimet do të shqyrtohen veçmas.
13. Në njoftimin për pjesëmarrje, M.M kërkon titullarin e pronësisë ndaj ngastrës kadastrale me numër 468/28. Ai e mbështetë këtë në certifikatën kadastrale e cila paraqet regjistrimin e ngastrës së përmendur në emrin e tij. Ai pretendon se e ka blerë këtë ngastrës nga pronari i regjistruar S.K në vitin 2003 në bazë të autorizimit nr. 4243/03, i datës 16 korrik 2003, i cili është vërtetuar në Gjykatën Komunale në Kragujevc.
14. Në ankesën e tij, para së gjithash, ai e kundërshton vendimin e KKPK-së në aspektin procedural, duke pretenduar se nuk i është dhënë mundësia për tu përgjigjur ndaj argumenteve të paraqitëses së kërkesës.
15. Ai më tej e konteston konstatimin e KKPK-së se paraqitësja e kërkesës e ka blerë pronën pa qenë e dokumentuar me prova materiale. Ai thekson se nuk ekziston asnjë kontratë me shkrim e lidhur në mes të paraqitëses së kërkesës dhe shitësit siç kërkohet me ligj. Ai thekson se kontrata e shitblerjes së pronës së paluajtshme kërkohet të verifikohet nga organet kompetente, përndryshe shitblerja nuk është e vlefshme dhe e ligjshme.

Pala e tretë

16. Ish-pronarja e regjistruar S.K fillimisht e mohon ekzistimin e kontratës për shitblerje e lidhur në mes të saj dhe palës përgjegjëse në kërkesë. Ajo pranon se ia ka shitur tokën H.G, bashkëshortit të paraqitëses së kërkesës, pa ndërtesat në të, dhe se e ka bartur tokën në posedim të vet në vitin 1991. Ajo pretendon se blerësi H.G ka ndërtuar dy shtëpi në ngastër. Fillimisht, ajo pretendon se i ashtuquajtur i autorizimi i dhënë nga ajo, i cili ka qenë bazë për kontratën e shitblerjes të lidhur me palën përgjegjëse në kërkesë, është i falsifikuar, kështu që regjistrimi i tokës në librat kadastral nën emrin e palës përgjegjëse në kërkesë nuk paraqet asnjë efekt ligjor.
17. Sidoqoftë, më vonë, në dëshminë e saj të dhënë para prokurorit publik më 31 gusht 2010, ajo e pranon se, në fakt, ia ka dhënë një autorizim M.M. Ajo nuk e mohon vërtetësinë e autorizimit që i është dhënë M.M, i cili kishte lidhur një kontratë të shitblerjes me M.M. Në vend të kësaj, ajo pretendon se M.M e ka keqpërdorur autorizimin që ia kishte dhënë atij.
18. Ajo tashmë ka kërkuar anulimin e kontratës së shitblerjes në Gjykatën Komunale në Klinë, qysh në vitin 2005.

Arsyetim ligjor:

Para shqyrtimit të ankesës, Gjykata Supreme nxjerrë në pah çështjet në vijim:

19. Në disa dokumente dhe deklaratat; viti i blerjes së supozuar nga ana e paraqitëses së kërkesës është 1983 ndërsa në disa tjera si 1991 apo 1993. Për më tepër, emrat e palëve janë përmendur në mënyra të ndryshme në dokumente të ndryshme, por Gjykata i konsideron ato si çështje

drejtshkrimi në kohëra të ndryshme varësisht shkronjave të përdorura në drejtshkrim. Asnjë kundërshtim nuk është bërë nga palët rreth emrave të palëve apo viteve.

20. As edhe fakti se në kohën e lidhjes së kontratës (2003) në të cilën mbështetet pala përgjegjëse në kërkesë, ngastra kadastrale numër 468/28 ishte regjistruar në emër të palës së tretë, S.K, nuk është kontestuar nga asnjëra palë.
21. Kontesti mes palëve në nivel të gjykimit është si vijon: paraqitësja e kërkesës e kundërshton vërtetësinë e kontratës të lidhur midis paraqitësit të kërkesës dhe S.K. Ajo pretendon se kontrata është e rrejshme. Ndërsa pala e tretë e kundërshton kontratën për shkak se i mungon vullneti i lirë për lidhjen e asaj kontrate, në bazë të argumentit se autorizimi i dhënë nga ajo është tejkaluar nga përfaqësuesi i saj. Pala përgjegjëse në kërkesë në anën tjetër, e konteston ekzistimin dhe/ose vlefshmërinë e blerjes së supozuar në mes të paraqitëses së kërkesës dhe palës së tretë për shkak të mungesës së formaliteteve siç kërkohen me ligj.

Pranueshmëria e ankesës:

22. Ankesa është paraqitur brenda afati prej 30 ditëve të përcaktuar me nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 të ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, (në tekstin e mëtejme Ligji nr. 03/L-079). Gjykata Supreme ka juridiksion ndaj ankesave kundër vendimit të KKPK-së. Ankesa është e pranueshme.
23. Çështja nëse KKPK-ja ka juridiksion për të vendosur në meritat e kërkesave të paraqitura nga paraqitësi i kërkesës dhe njoftimi për pjesëmarrje të palës përgjegjëse është diskutabile. Juridiksioni i KKPK-ës është çështje që Gjykata Supreme duhet të kujdeset sipas detyrës zyrtare.

Juridiksioni i KKPK-së

24. Sipas nenit 3.1 të Ligjit nr. 03/L-079, KKPK-ja ka kompetencë për zgjidhjen e kërkesave që ndërlidhen drejtpërsëdrejti me rrethanat apo rezultojnë nga konflikti i armatosur që ka ndodhur në Kosovë ndërmjet 27 shkurtit 1998 dhe 20 qershorit 1999. Kështu që, paraqitësja e kërkesës nuk duhet vetëm ta dëshmojë të drejtën e saj pronësore mbi pronën e paluajtshme, por edhe të dëshmojë se ai apo ajo nuk është në gjendje tani ta ushtrojë atë të drejtë pronësore për shkak të rrethanave që ndërlidhen drejtpërsëdrejti apo rezultojnë nga konflikti i armatosur. Të dyja kushtet duhet të plotësohen.
25. Nëse kërkesa do të ishte e ndërlidhur vetëm me humbjen e posedimit të paraqitëses së kërkesës për shkak të konfliktit, KKPK-ja do të mund të kishte juridiksion për ta shqyrtuar lëndën. Sidoqoftë, KKPK-ja nuk ka juridiksion atëherë kur humbja e posedimit është rezultat i kontratës pas konfliktit, ashtu siç pala përgjegjëse pretendon.
26. Edhe nëse paraqitësja e kërkesës ishte poseduese e tokës para konfliktit dhe e ka humbur atë gjatë konfliktit të armatosur, një lidhje e tillë rastësore me konfliktin e armatosur ndërpritet për shkak

se kontrata është lidhur në mes të pronarit të regjistruar dhe palës përgjegjëse në kërkesë pas luftës. Pala përgjegjëse ka paraqitur njoftim për pjesëmarrje dhe çështja është bërë kontestuese. Posedimi i tokës nga pala përgjegjëse në kërkesë nuk rrjedh nga rrethanat e ndërlidhura me konfliktin e armatosur por nga një akt ligjor i supozuar i lidhur mes atij dhe pronarit të regjistruar në vitin 2003. Ai paraqet një kontratë dhe një certifikatë ku ceket regjistrimi në emrin e tij. Çështja nëse ky rëxhistrim në emër të palës përgjegjëse nuk i përmbush kushtet e kërkuara nga ligji është një çështje administrative. Mbi bazën e kësaj, KKPK-ja është dashur që të hedhte kërkesen e paraqitësit të jërkesës për shkak të jurisdiksionit.

27. Gjykata Supreme vëren që sipas nenit 2.2 të Urdhërësës Administrative të UNMIK-ut nr. 2007/5 për zbatimin e Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50, ku KKPK-ja gjen njërin paraqitës të kërkesës me të drejtë për rikthimin si bartës i së drejtës pronësore, Komisioni do ta autorizojë rikthimin në të njëjtën mënyrë, përveç nëse pronësia është fituar nga personi fizik përmes një kontrate vullnetare të vlefshme para datës së hyrjes në fuqi të kësaj Rregulloreje. Kjo dispozitë nënkupton se Komisioni nuk mund të bëjë diçka të tillë, aty ku ekziston një kontratë e vlefshme e lidhur pas lufte.
28. Çështja në fjalë është nëse kontrata e paraqitur nga pala përgjegjëse në kërkesë, i cili ka marr pjesë në procedurë ku kërkon të drejtën pronësore, është një kontratë vullnetare dhe e vlefshme. Lidhur me këtë, Gjykata Supreme vëren se vlefshmëria e asaj kontrate kishte qenë tashmë objekt i procedurave tjera të mëparshme në Gjykatën Komonale në Klinë, paraqitur në vitin 2005 (C.br.161/2005). Ato procedura vareshin nga koha e paraqitjes së kërkesës në fjalë (2 prill 2007). Procesverbali i seancës që është dorëzuar tregon se Gjykata Komonale në Klinë, veçse ka filluar të vendos për këtë kërkesë. Kështu që, neni 18 i Ligjit nr. 03/L-079 hyn në zbatim në këtë rast.
29. Sipas nenit 18 të Ligjit 03/L-079, dispozitat e këtij ligji nuk aplikohen për kërkesat e tilla që kanë filluar para datës së hyrjes në fuqi të Rregullores së UNMIK-ut nr. 2006/50. Kështu që, KKPK-ja nuk ka juridiksion ta shqyrtojë vlefshmërinë e kësaj lloj kontrate që ishte vendimtare për procedurën në fjalë. Për më tepër, ngastra kadastrale është e regjistruar në emër të palës përgjegjëse në kërkesë. Nëse këtij regjistrimi i mungon baza ligjore, nuk është as në juridiksion të KKPK-së. KKPK-ja nuk ka mundur ta shpërfillë faktin se ngastra kadastrale 468/28 është regjistruar në Kadastër në emër të palës përgjegjëse në kërkesë, duke u pozicionuar në atë se kontrata nuk i referohet kësaj ngastre. Duke vepruar kështu, ajo i kalon kufijtë e kompetencave të veta. Në rast se kontrata e paraqitur nga pala përgjegjëse në kërkesë në zyrën kadastrale nuk e mbulon ngastrën nr. 468/28 por vetëm atë nr. 468/1, një regjistrim i tillë mund të kundërshtohet përmes procedurës administrative. Nëse kontrata mbulon ngastrën nr. 468/28 por i mungon vullneti i lirë i njërit kontraktues, ajo kontratë mund të kundërshtohet në gjykatat e rregullta në bazë të Ligjit të marrëdhënieve të detyrimeve, siç është vepruar tashmë.
30. Fakti se palët në këto procedura janë të ndryshme nuk mund të ndikojë në këtë rezultat, sepse të dyja palët mbështeten në kontratën e tyre me ish pronarin e regjistruar Slavica Kizic. Ata do të

ishin edhe pasardhësit ligjor të kësaj pale të tretë e cila do të ndikonte në pozicionin e tyre gjithashtu. Ajo është palë në të dyja procedurat për vendosjen e kërkesave të paraqitura në Gjykatën Komonale në Klinë; një nga to është paraqitur nga bashkëshorti i saj kundër saj në vitin 2004 dhe tjetra nga vet ajo kundër palës përgjegjëse në kërkesë M.M. Kontesti në mes të paraqitëses së kërkesës dhe palës përgjegjëse në kërkesë kryesisht varet në rezultatit e procedurave të mëparshme në mes tyre dhe palës së tretë. Çështja nëse vlefshmëria e kontratës dhe fushëveprimi i asaj kontrate, të paraqitura nga pala përgjegjëse në kërkesë si dhe nëse regjistrimi i tokës në librat kadastral është në emër të palës përgjegjëse në kërkesë nuk kanë bazë ligjore e tejkalon mandatin e KKPK-së, përderisa kjo nuk ka të bëjë drejtpërdrejtë me rrethanat e konflikti të armatosur. Prandaj, KKPK-ja ka vendosur për një kontest që është përtej mandatit të saj, që do të shpie në mos-efikasitetin e rezultatit të procedurave të mëparshme nëse Gjykata kompetente duke vendosur në kërkesën e S.K refuzon kërkesën dhe konsideron se kontrata në mes të saj dhe palës përgjegjëse në kërkesë është e vlefshme dhe detyrueshme.

31. Gjykata Supreme konsideron se KKPK-ja ka marrë vendim në mungesë të juridiksionit. Vendimi anulohet sipas nenit 13.3 (a) të Ligjit nr. 03/L-079. Mbi bazën e kësaj, kërkesa është hedhur poshtë si e papranueshme pasi që KKPK-ja kishte mungesë të juridiksionit ndaj kontesti në mes të palëve sipas nenit 3.1, 13.3 (a) dhe 18 të Ligjit nr. 03/L-079.

Këshillë ligjore

32. Në përputhje me nenin 13.6 të Ligjit nr. 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

Esma Erterzi, Kryetare e Kolegjit, EULEX

Erdogan Haxhibeqiri, Gjyqtar

Willem Brouwer, Gjyqtar i EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it