

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-011/14

Prishtinë

08 Korrik 2015

Në çështjen juridike të:

A.Sh.

Lekë Dukagjini nr.33
Dardania
Gjakovë

Pala ankuese (Pala përgjegjëse në kërkesë)

Përfaqësuesi: Avdi Rizvanolli, avokat nga Gjakova

kundër

M.S.

Ratina 387
Kralevë
Serbi

Pala përgjegjëse në ankesë (Paraqitësi i kërkesës)

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës i përbërë nga gjyqtarët Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit, Rolandus Bruin dhe Willem Brouwer, anëtarë, duke vendosur lidhur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/203/2013 (lënda e regjistruar në AKP me numrin KPA14815) (në tekstin e mëtejshëm: Vendimi i KKPK-së), të datës 11 qershor 2013, pas seancës gjyqësore të mbajtur më 8 Korrik 2015, mori këtë:

AKTGJYKIM

1. **Pranohet si e bazuar ankesa e A.Sh. kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/203/2013 të datës 11 qershor 2013;**
2. **Anulohet vendimi i KKPK-së nr. KPCC/D/A/203/2013, i datës 11 qershor 2013, për sa i takon kërkesës nr. KPA14815;**
3. **Refuzohet si e pabazuar kërkesa nr. KPA14815 e M.S.**

Përmbledhje e çështjeve procedurale dhe faktike:

1. Më 4 dhjetor 2006, M.S. si paraqitës i kërkesës (në tekstin e mëtejme: pala përgjegjëse në ankesë) ka paraqitur kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP), ku kërkon vërtetimin e të drejtës së shfrytëzimit dhe ri-posedimin e pronës që ndodhet në Gjakovë, ngastra nr. 4387/27, tokë ndërtimore (komerciale pa ndërtesa; arë e klasit të 3-të), me sipërfaqe prej 00.04.17 ha (në tekstin e mëtejme: ngastra e kërkuar). Ai ka shpjeguar se posedimi i ngastrës është humbur me 13 qershor 1999 si rezultat i rrethanave të viteve 1998/1999 në Kosovë.
2. Për të mbështetur kërkesën e tij, pala përgjegjëse në ankesë kishte dorëzuar në AKP dokumentet vijuese:
 - Vendimin nr.19.464-550 të lëshuar nga Komuna e Gjakovës (Drejtorati i Administratës së Përgjithshme, Pronës, Çështjeve Juridike) më 3 dhjetor 1997 (në tekstin e mëtejme: vendimi mbi ndarjen); sipas këtij vendimi palës përgjegjëse në ankesë, pas marrëveshjes së drejtpërdrejtë i ndahet toka zhvillimore urbane që është nën pronësi shoqërore dhe e regjistruar si truall kadastral nr. 4378/27 me sipërfaqe prej 0.04.17 ha në Gjakovë – zona kadastrale, vendi i quajtur van varos, në harmoni me planin e detajuar urban të kompleksit urban të Carec Potok (f. 009 të dosjes së AKP-së).
 - Fletëpagesën nr. 48800 të datës 11 dhjetor 1997 në emër të palës përgjegjëse në ankesë që tregon se ai i ka paguar Komunës së Gjakovës shumën prej 625.50 din si taksë për bartjen e pronësisë (f. 023 të dosjes së AKP-së).
 - Vendimin Nr.952-O1-415/97 C të lëshuar nga Autoriteti Gjeodezik Republikan, Kadastrri për Pronë të Paluajtshme i Gjakovës më 6 janar 1998 .Sipas këtij vendimi regjistrimi i të drejtës së shfrytëzimit lejohet mbi bazën e vendimit të ndarjes dhe kështu prona është regjistruar si trualli kadastral 4387/27 i klasifikuar si tokë e punueshme e klasës së tretë me sipërfaqe prej 0.04.17 ha nga fleta poseduese nr.

856 në Gjakovë, zona kadstrale Van Varos e evidencuar si Pronë Shtetërore e Republikës së Serbisë në emër të Asamblesë Komunale të Gjakovës (f. 013 të dosjes së AKP-së).

- Fletëpagesën e datës 5 shkurt 1998 në emër të palës përgjegjëse në ankesë që tregon se ai i ka paguar shumën prej 55.000 din Departamentit për Kadastër të Komunës së Gjakovës (f. 029 të dosjes së AKP-së).
 - Faturën nr. 509 të lëshuar nga “ElektroKosmet” më 13 mars 1998 dhe fletëpagesën e datës 16 mars 1998 në emër të palës përgjegjëse në ankesë e cila përcakton shumën 22.50 DIN për shfrytëzimin e shërbimeve të “ElektroKosmet” (f. 025 të dosjes së AKP-së).
 - Lejen e Planifikimit Urban 05 nr. 351-68 të lëshuar nga Departamenti për Urbanizëm, Shërbime Komunale dhe Strehim, Ndërtimtari dhe Mbrojtje të Ambientit të Komunës së Gjakovës për Palën përgjegjëse në ankesë më 19 mars 1998 për ndërtimin e një objekti të veçantë rezidencial (f. 028 të dosjes së AKP-së).
 - Pëlqimin e Planifikimit Urban nr. 05-351-105 të lëshuar nga Departamenti për Urbanizëm, Shërbime Komunale dhe Strehim i Komunës së Gjakovës më 13 prill 1998 që vërteton se dokumentet teknike janë përpiluar në përputhje me lejen e planifikimit urban (f. 012 të dosjes së AKP-së).
 - Vendimin mbi Lejen e Ndërtimit 05 nr. 351-108 të lëshuar nga Asambleja Komunale e Gjakovës, Departamenti për Urbanizëm, Banim dhe Shërbime Komunale, Ndërtimtari dhe Mbrojtje të Ambientit, më 13 prill 1998 ku lejohet Pala përgjegjëse në ankesë të ndërtoj një objekt në ngastrën e kërkuar (f. 011 të dosjes së AKP-së).
 - Fletëpagesën të datës 15 prill 1998 në emër të Palës përgjegjëse në ankesë që tregon se ai i ka paguar 1.650.000 DIN Kompanisë për Projekte Ndërtimore “Arkos” (f. 024 të dosjes së AKP-së).
3. AKP nuk i ka verifikuar këto dokumente të dorëzuara sepse nuk e kishte parë të nevojshme një gjë të tillë dhe me datën 5 mars 2007 kishte shtuar ex officio në dosje Fletën Poseduese nr. 2281 të datës 2 mars 2007; sipas kësaj Flete Poseduese Pala përgjegjëse në ankesë është bartës i pronës private i ngastrës 4387/27 në Zonën Kadastrale Gjakovë – J.Qytet me sipërfaqe prej 4.17 ari në Vendin Carev potok (Klasë e 3-të) dhe se kjo fletë poseduese është azhurnuar më 2/1998 (f. 098 të dosjes së AKP-së).
 4. AKP ka njoftuar palët potenciale të interesuara lidhur me ekzistimin e kërkesës në maj 2011. Në ngastrën e kërkuar ishte gjetur një objekt komercial i zënë nga A.Sh..
 5. A.Sh. si pala përgjegjëse në kërkesë (në tekstin e mëtejshëm: Pala ankuese) kishte dërguar në AKP një njoftim mbi pjesëmarrjen dhe kishte theksuar se ai kërkonte të drejtën ligjore ndaj ngastrës së kërkuar. Më vonë gjatë procedurës, veçanërisht me përgjigjet e tij të datave 25 gusht 2008 dhe 19 dhe 20 korrik 2011, ai ka theksuar se ngastra nr. 4387/2 me sipërfaqe prej 00.07.78 ha i ishte ndarë atij në vitin 1989 nga Ndërmarrja Shoqërore - KBI “Ereniku” (në tekstin e mëtejshëm: NSH-KBI “Ereniku”)

dhe se ai kishte marrë posedimin mbi të në vitin 1990. Pala ankuese thekson se ngastra nr. 4387/27, e cila kërkohet nga Pala përgjegjëse në ankesë, ka rrjedhur nga ngastra bazë nr. 4387/2 dhe se ai nuk ka njohuri se si ngastra nr. 4387/2 është ndarë në pjesë më të vogla dhe si është krijuar ngastra nr. 4387/27. Sipas Palës ankuese, Pala përgjegjëse në ankesë nuk mund të përfitoj ngastrën nr. 4847/27 pasi që ai kurrë nuk ka qenë punëtor i NSH- KBI “Ereniku” dhe Pala ankuese nuk mund ta kuptoj se si ngastra mund të regjistrohet në Kadastër në emër të Palës përgjegjëse në ankesë.

6. Në mbështetje të përgjigjeve të tij Pala ankuese ka dorëzuar në AKP:

- Vendimin nr. 271/91 të lëshuar nga KBI “Ereniku” më 28 nëntor 1989; sipas këtij vendimi NSH-KBI “Ereniku” i ka ndarë ngastrën nr. 4387/2 me sipërfaqe të përgjithshme prej 00.07.78 ha Palës ankuese (f. 044 të dosjes së AKP-së).
- Procesverbalin e hyrjes në posedim të tokës së paluajtshme, të datës 14 shkurt 1990; sipas këtij procesverbal, me datën 14 shkurt 1990 ngastra nr. 4387/2 i është dorëzuar Palës ankuese (f. 045 të dosjes së AKP-së).
- Ftesën nga Komuna e Gjakovës të datës 12 dhjetor 2001, për Seancën e Asamblesë Komonale të datës 19 dhjetor 2001 (f. 094 të dosjes së AKP-së).
- Vendimin 01 nr. 45-2001 të lëshuar nga Komuna e Gjakovës më 19 dhjetor 2001; sipas këtij vendimi, vendimi i mëhershëm nr. 19.Nr.465-28 i datës 28 tetor 1993 i administruar nga ‘Qeveria okupuese Serbe’ mbi bartjen e tokës së NSH-KBI- “Ereniku”, është shpallur i jashtëligjshëm dhe i paqenë (f. 095 të dosjes së AKP-së).

AKP e ka konsideruar të panevojshëm verifikimin e këtyre dokumenteve.

7. Më 29 korrik 2011 Pala përgjegjëse në ankesë ishte përgjigjur në përgjigjen e Palës ankuese. Në këtë përgjigje ai deklaroi se ai kishte fituar të drejtat e shfrytëzimit mbi ngastrën e kërkuar. Ai thekson se ai është pronari i vetëm sipas marrëveshjes me Komunën e Gjakovës, siç ceket në vendimin mbi Ndarjen. Për më tepër ai thekson se ai ka paguar tarifën prej 20.850 Dinarësh. Pala përgjegjëse në ankesë thekson gjithashtu se ai nuk ia kishte dalë të ndërtonte një shtëpi në pronën e kërkuar pasi që pak kohë pasi që kishte marrë lejen e ndërtimit ai ishte detyruar të lëshonte Kosovën për shkak të rrethanave të konfliktit të armatosur.

8. Më 21 shkurt 2013 AKP kishte shtuar në dosje të lëndës *ex officio* Certifikatën mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme No.UL-70705028-02281 të lëshuar më 21 shkurt 2013 nga Agjencia Kadastrale e Kosovës, Zyra Kadastrale Komonale e Gjakovës; në të theksohet se Pala përgjegjëse në ankesë është pronar/posedues i pronës së paluajtshme nr. P-70705028-04387-27 me sipërfaqe të përgjithshme prej 0417 m² në Zonën Kadastrale Gjakovë – J.Qytet (f. 124 të dosjes së AKP-së).

9. AKP gjithashtu ka shtuar në dosje Certifikatën e po të njëjtës zyrë Kadastrale, të datës 11 dhjetor 2012, ku theksohet se pronari/poseduesi i pronës së paluajtshme P-70705028-4387-2 me sipërfaqe prej 2433 m² në Gjakovë–J.Qytet është P.SH.Kuvendi i Komunës Gjakovë.
10. Më 4 mars 2013 Pala ankuese e kishte pohuar se ai e kishte ndërtuar objektin e tij në ngastrën e kërkuar në vitin 2002 (f. 226 të dosjes së AKP-së).
11. Më 4 shkurt 2013 AKP-ja ballafaqoi Agjencinë Kadastrale të Kosovës, për sa i takon ngastrës së kërkuar dhe vendimit të Ndarjes, me faktin se ngastra e kërkuar ndodhet brenda kufirit të tokës ndërtimore por se ngastra e kërkuar nuk është e evidencuar në Regjistrin e të Drejtave të Pronës së Paluajtshme dhe se Fleta Poseduese i takon Shfrytëzuesit të Pronës Shoqërore (f. 228 të dosjes së AKP-së). Agjencia Kadastrale e Kosovës ishte përgjigjur më 24 mars 2013 lidhur me ngastrën kadastrale 4387/27 ZK Gjakovë, se Komuna e Gjakovës përmes Vendimit të saj 464-550 të datës 3 dhjetor 1997 ia kishte ndarë Palës përgjegjëse në ankesë në shfrytëzim të përhershëm ngastrën 4387/27 me sipërfaqe prej 0.04.17 ha. Agjencia Kadastrale shton se prona është “Tokë Ndërtimore”. Ky element dhe elementi që Asambleja Komunale i ka ndarë tokën në shfrytëzim personit fizik edhe pse kjo është pronë shoqërore, nuk pasqyrohet në Fletën Poseduese dhe në Certifikatën, kjo thuhet nga Agjencia Kadastrale.
12. Me vendimin e KKPK-së (KPCC/D/A/203/2013 të datës 11 qershor 2013), KKPK ka vendosur që Pala përgjegjëse në ankesë e ka dëshmuar se ai ka të drejtën e shfrytëzimit me 1/1 të ngastrës së kërkuar dhe ka vendosur që Pala përgjegjëse në ankesë ka të drejtë për posedimin e ngastrës së kërkuar. KKPK ofron arsyetimin (në paragrafët 18, 28-31 të Vendimit Grupor) se Pala ankuese ka dorëzuar vendimin e Ndarjes, se ai është verifikuar si i vërtetë dhe se AKP ex officio kishte siguruar certifikatën për të drejtat e pronës së paluajtshme, e cila gjithashtu e identifikon Palën përgjegjëse në ankesë si bartës të së drejtës pronësore. Sipas KKPK-së Pala ankuese nuk ka ofruar prova për pretendimet e tij se prona e kërkuar i është ndarë atij nga NSH-KBI Ereniku; provat e dorëzuara nga Pala ankuese nuk kanë të bëjnë me ngastrën e kërkuar por me një ngastër tjetër me numrin tjetër 4387/2. KKPK gjithashtu ofron arsyetimin se Pala ankuese nuk ka ofruar prova për pretendimin e tij se ngastra 4387/2 është krijuar nga ngastra e kërkuar.
13. Më 11 shtator 2013 Pala ankuese ka pranuar vendimin e KKPK-së. Vendimi i ishte dorëzuar Palës përgjegjëse në ankesë më 23 shtator 2013.
14. Më 30 shtator 2013 Pala ankuese ka paraqitur ankesë.
15. Ankesa i ishte dorëzuar Palës përgjegjëse në ankesë më 27 janar 2014. Ai ishte përgjigjur në ankesë më 18 shkurt 2014.
16. Pala ankuese në ankesën e tij ka thënë se ai ishte penguar për të rishikuar dosjen e lëndës dhe për të parë provat të cilat ishin prezantuar nga Pala përgjegjëse në ankesë. Prandaj ai kërkoi për t'i

mundësuar Përfaqësuesit të tij shikim të dosjes së lëndës dhe provave të prezantuara nga Pala përgjegjëse në ankesë.

17. Gjykata Supreme e kishte informuar atë me datën 18 dhjetor 2014 se AKP-ja gjithmonë i dërgon kopjen e të gjitha dokumenteve të prezantuar palës tjetër dhe se ai mund të kërkoj nga Referenti të shoh dosjen.

Pretendimet e palëve:

Pala ankuese

18. Pala ankuese thekson se vendimi i marrë nga KKPK mbështetet në shkeljen e së drejtës materiale dhe asaj procedurale dhe gjithashtu mbi vërtetimin e gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike. Ai fillimisht kërkon rishikimin e vendimit nga AKP-ja/KKPK.
19. Sipas Palës ankuese, Sekretaria Ekzekutive e AKP-së i ka vërtetuar pozitivisht provat e dorëzuara nga Pala përgjegjëse në ankesë përkundër faktit se të njëjtat prova janë të pabazuara. Fleta poseduese e vitit 1994 e dorëzuar nga Pala përgjegjëse në ankesë në kërkesat e tjera është tepër dalluese përmes së cilës Pala përgjegjëse në ankesë është regjistruar si pronar i ngastrës së kërkuar dhe e njëjta Fletë poseduese çuditërisht është verifikuar pozitivisht nga Sekretaria Ekzekutive e AKP-së. Sipas vendimit të KKPK-së, përmes një marrëveshje gjoja të drejtpërdrejtë, prona i është dhënë në shfrytëzim Palës përgjegjëse në ankesë por KPCC nuk përcakton bazën dhe kushtet e një marrëveshje të tillë. Pala ankuese përmend prova të ndryshme të cilat janë dorëzuar nga Pala përgjegjëse në ankesë, duke thënë se për të është e paqartë mbi cilat prova AKP e ka mbështetur vendimin e vet. Pala ankuese e mohon që ngastra e kërkuar të ketë qenë ndonjëherë pronë shtetërore. Pala ankuese gjithashtu thekson se Pala përgjegjëse në ankesë nuk është pronar i ngastrës së kërkuar. Ngastra e kërkuar si dhe ngastrat e tjera përreth, ishte destinuar për punëtorët e NSH-KBI “Ereniku” Gjakovë. Pala ankuese thekson se ai ka të drejtën pronësore mbi ngastrën e kërkuar në bazë të marrëdhënies së punës me NSH-KBI “Ereniku” në Gjakovë dhe se ai e ka pasur atë në posedim të qetë dhe të lirë për shumë vite.

Pala përgjegjëse në ankesë

20. Pala përgjegjëse në ankesë thekson se ankesa është e pabazuar. Pala përgjegjëse në ankesë thekson se Pala ankuese në mënyrë të pasuksesshme ka tentuar të kundërshtoj kërkesën e tij gjatë procedurës para AKP-së. Ankesa nuk ka asnjë argument të vlefshëm që do të vinte në pikëpyetje Vendimin e KKPK-së. Pala përgjegjëse në ankesë jep një prezantim detaj të dokumenteve që ai ka dorëzuar në AKP në mënyrë që të vërtetoj të drejtën e tij të shfrytëzimit.

Arsyetimi ligjor:*Pranueshmëria e ankesës*

21. Ankesa është paraqitur brenda afatit prej 30 ditësh siç parashihet me nenin 12.1 të 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: Ligji UNMIK 2006/50), dhe është e pranueshme.
22. Gjykata Supreme e anashkalon kërkesën e Palës ankuese për rishikimin e vendimit nga AKP /KKPK, pasi që ajo kërkesë nuk është adresuar në Gjykatën Supreme dhe nuk përmban ankesë kundër Vendimit të ankimuar të KKPK-së.

Juridiksioni

23. Pala ankuese e ka bazuar kërkesën e tij në të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm për sa i përket tokës urbane ndërtimore.
24. Nga Ligji mbi Tokën për Ndërtim (Gazeta Zyrtare e KSAK nr. 14/80 dhe 42/86, në tekstin e mëtejme: LTN), veçanërisht nenet 2, 3, 5, 8 dhe 24, Gjykata Supreme nxjerr definicionin vijues të thelbit të tokës për ndërtim: Toka për ndërtim, si e mirë e interesit të përbashkët, i shërben nevojave të komunitetit social dhe shfrytëzohet në bazë të destinimit të saj. Komuna ofron shfrytëzim racional të tokës shoqërore për ndërtim. Nga data e vendimit të komunës për përcaktimin e kufijve të tokës urbane për ndërtim, kjo tokë shpallet si tokë nën pronësi shoqërore. Pronari i objektit në tokën urbane për ndërtim ka të drejtë të shfrytëzoj tokën nën objekt brenda kufijve të ngastrës ndërtimore. Toka urbane për ndërtim mund të përcaktohet nga komuna. Komuna ndan ngastrat për ndërtim.
25. Nga ky definicion i tokës (urbane) për ndërtim në LTN rrjedh se sipas këtij ligji, që daton nga koha e Jugosllavisë por që është ende i vlefshëm, toka për ndërtim klasifikohet si tokë nën pronësi shoqërore.
26. Sipas nenit 3.1 të Ligjit UNMIK 2006/50, për aq sa është relevant këtu, KKPK ka kompetencën të zgjidhë kërkesat e pronësisë që kanë të bëjnë me konfliktin dhe kërkesat që përfshijnë të drejtat e shfrytëzimit të pronës për sa i takon pronës së paluajtshme private.
27. Këto dispozita në LTN dhe në Ligjin UNMIK 2006/50 ngritin pyetjen nëse KKPK është kompetent për të vendosur lidhur me kërkesat që bazohen në të drejtat e pronës mbi objektet e ndërtuara në tokën për ndërtim dhe të drejtat e shfrytëzimit mbi to: nëse statusi i tokës shoqërore për tokën për ndërtim nënkupton se të drejtat për shfrytëzim të tokës për ndërtim dhe të drejtat pronësore mbi

objektet e ndërtuara në këtë lloj toke nuk kanë të bëjnë me pronën e paluajtshme private, KKPK nuk do të kishte juridiksion për të vendosur lidhur me kërkesat që kanë të bëjnë me tokën për ndërtim.

28. AKP në memorandumimin ligjor të dhjetorit 2012 i ka rekomanduar KKPK-së të miratojë të drejtat e shfrytëzimit të përhershëm ndaj tokës urbane ndërtimore në kërkesat (e suksesshme) të këtij lloji pavarësisht se si është regjistruar kjo e drejtë në regjistrat kadastral apo nga gjykatat. KKPK edhe në këtë rast ka zbatuar këtë rekomandim. Rekomandimi bazohet mbi këtë: Sipas nenit 8 të LTN e gjithë toka që konsiderohet të jetë tokë ndërtimore nga komunat gjithashtu do të klasifikohet si tokë shoqërore. Rrjedhimisht, çdo tokë ndërtimore – pavarësisht nëse ka qenë më herët nën pronësi të personave privat dhe kompanive si dhe toka komunale dhe publike – është regjistruar me shkurtesën P.SH.SH (Shfrytëzues i Pronës Shoqërore) për të paraqitur klasifikimin e saj si tokë shoqërore.

Sipas neneve 4, 11 dhe 24 të LTN të drejtat ndaj tokës ndërtimore nuk dallojnë nga të drejtat ndaj pronës tjetër të paluajtshme për sa i takon bartjes së pronës. Bartësi i së drejtës pronësore mund të bart të drejtat e tij pronësore mbi objektin me kusht që bartja nuk përfshinë ndryshim në kushtet e shfrytëzimit të tokës. Dhe e drejta ndaj objektit automatikisht përfshinë të drejtën e shfrytëzimit të tokës nën të.

Si e drejtë negative, AKP vëren se në përputhje me nenin 20 të Ligjit mbi Qarkullimin e Pronës së Paluajtshme (SAPK 45/81 dhe 29/86) bartësi i së drejtës pronësore në rast të shitjes së objekt duhet t'i jap përparësi komunës para se të pranojë ndonjë ofertë nga ndonjë palë private. Bartësi i së drejtës pronësore ndaj objektit në tokën ndërtimore ka të drejtë të shfrytëzojë tokën por e drejta ndaj tokës nuk mund të bartet. Kufizimet për bartjen e pronës shkojnë më tutje se sa zakonisht kur ushtrohen të drejtat e pronës private por praktika tregon se këto kufizime nuk zbatohen në mënyrë strikte.

AKP gjithashtu konstaton se prona shoqërore e administruar nga ndërmarrjet shoqërore trajtohet ndryshe nga toka ndërtimore nën pronësi shoqërore. AKP gjithashtu konstaton se neni 8 i LTK e definon tokën ndërtimore si tokë nën pronësi shoqërore por nuk përmend me hollësi statusin e objekteve në atë tokë. AKP gjithashtu përmend se bartësi i së drejtës pronësore mban të drejtën pronësore ndaj objektit dhe vetëm të drejtën e shfrytëzimit ndaj tokës.

29. Në këtë rast AKP në sugjerimin e vet për KKPK-në gjithashtu i referohet nenit 11 të LTK-së, ku theksohet se bartësit e lejes të së drejtës për të shfrytëzuar tokën ndërtimore urbane, mund ta shesin, japin me qera apo në ndonjë mënyrë tjetër ta heqin nga vetja pronën dhe tani e tutje në transaksion të pronës së paluajtshme konsiderohen pak a shumë si pronar privat. Neni, paragrafi i tretë, shkuan: *Bartësit e të drejtave të shfrytëzimit të tokës ndërtimore urbane mund të bartin këtë të drejtë brenda kufijve të ngastrës vetëm në lidhje me bartjen e së drejtës të shfrytëzimit, si dhe të drejtën pronësore mbi objektin që mund të jetë në bartje, nën kushte të pandryshueshme të shfrytëzimit të kësaj toke.* Pra, AKP-ja i sugjeron KKPK-së se ngastra e kërkuar ngërthen në veti tipare që më shumë ndërlidhen me pronën e paluajtshme private sesa atë

publike; prandaj, AKP kishte sugjeruar ndërsa KKPK kishte vendosur që kërkesa është brenda juridiksionit të KKPK-së.

30. Gjykata Supreme arrin në një konstatim tjetër nga konstatimi i KKPK-së.
31. Për aq kohë sa Paraqitësi i kërkesës kërkon njohjen dhe ri-posedimin e të drejtës së shfrytëzimit mbi tokën për ndërtim, kërkesa është jashtë juridiksionit të KKPK-së sepse një e drejtë e tillë e shfrytëzimit ndërlidhet me pronën e paluajtshme shoqërore dhe jo pronën e paluajtshme private. Kjo rezulton nga Ligji mbi Tokën për Ndërtim, posaçërisht neni 8.3. Argumentet e cekura nga AKP-ja siç përmenden në memorandum, të cituara më lartë në paragrafin 28, nuk mund të bindin se e drejta e shfrytëzimit ka të bëjë me pronën e paluajtshme private dhe jo pronën shoqërore. Ndaj këtij lloji të kërkesës KKPK nuk ka juridiksion.
32. Për aq kohë sa Paraqitësi i kërkesës kërkon njohjen dhe/ose ri-posedimin e të drejtës së tij pronësore ndaj objektit (apo ndonjë ndërtimi tjetër) në tokën për ndërtim, ai ose ajo nuk kërkon njohjen apo ri-posedimin e së drejtës që ka të bëjë me pronën e paluajtshme nën pronësi shoqërore por ajo kërkesë është kërkesë pronësie lidhur me pronën e paluajtshme private. Ky konstatim bazohet në sistemin e Ligjit mbi Tokën për Ndërtim dhe më hollësisht në nenin 24 të LTK. Sipas ligjit një person mund të ndërtoj një objekt në tokën për ndërtim dhe ky objekt do të jetë prona e tij private. Ai apo ajo mund t'ia shes këtë objekt një personi tjetër privat. Siç sugjerohet nga AKP-ja në memorandum, nuk ka kufizim për këtë lloj të shitjes apo bartjes të këtij lloji të pronës që ka të bëjë me një objekt në tokën për ndërtim. KKPK ka juridiksion lidhur me një kërkesë të tillë.

Mbi meritat

33. Ankesa është e bazuar.
34. Për aq kohë sa Pala përgjegjëse në ankesë kërkon vërtetimin e të drejtës së tij të shfrytëzimit mbi ngastrën e kërkuar, KKPK nuk ka juridiksion për të vendosur lidhur me këtë kërkesë për shkak të arsyeve të përmendura më lartë në paragrafin 31.
35. Për aq kohë sa Pala përgjegjëse në ankesë kërkon ri-posedimin e objektit të ngritur në ngastrën e kërkuar, kërkesa e tij nuk mund të miratohet sepse nga faktet dhe pretendimet e tij rrjedh se ai nuk e ka realizuar objektin në ngastrën e kërkuar. Kjo do të thotë se ai nuk e ka fituar të drejtën e pronësisë (private) mbi objektin e tillë. Fakti që ai ka marrë lejen për ndërtim dhe ngastra e tokës për ndërtim i është ndarë atij, fakte këto që duhet të rrjedhin nga dokumentet e pa-verifikuara që përmenden në paragrafin 2, nuk mjafton për të marrë të drejtën e pronësisë (private) për një objekt të pa ndërtuar dhe rrjedhimisht të paqenë. E drejta e pronës (private) ndaj një objekti në tokën për ndërtim sigurisht se varet nga ekzistenca e objektit të ndërtuar siç ceket me nenin 24.2 të LTK-së.

36. Fakti që sipas Fletës poseduese të siguruar ex officio, të përmendur në paragrafin 3, dhe Certifikatës mbi të Drejtat e Pronës së Paluajtshme, të përmendur në paragrafin 9, në kadastër është e regjistruar se Pala përgjegjëse në ankesë përmendet si ‘bartës i pronës private’ të ngastrës së kërkuar, nuk shpie në një tjetër konstatim. Agjencia Kadastrale e Kosovës ka pohuar se kjo e dhënë në regjistrim bazohet në vendimin e Ndarjes për shfrytëzimin e përhershëm të kësaj ngastre të tokës për ndërtim. Pra, Fleta poseduese dhe Certifikata kanë të bëjnë vetëm me të drejtat e shfrytëzimit mbi pronën shoqërore. Ato gjithashtu i referohen vetëm ngastrës së tokës dhe jo ndonjë objekti në të. Pra, gjithashtu këto prova nuk dëshmojnë se Pala përgjegjëse në ankesë e ka fituar të drejtën e pronës (private) mbi objektin në ngastrën e kërkuar.
37. Ky konstatim shpie në refuzimin e kërkesës. Pas atij konstatimi, pohimet e Palës ankuese lidhur me të drejtat e tij ndaj ngastrës së kërkuar nuk mund dhe nuk duhet patjetër të diskutohen sepse Pala ankuese nuk ka paraqitur kërkesë për të cilën Gjykata Supreme mund të vendos.
38. Nga arsyet e paraqitura dhe sipas nenit 13.3 (c) të Ligjit 03/L-079 u vendos si ne dispozitiv të aktgjykimit.

Këshillë juridike

39. Sipas nenit 13.6 të Ligjit UNMIK 2006/50 ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet me mjeteve të rregullta apo atyre të jashtëzakonshme juridike.

Sylejman Nuredini, Kryetar i Kolegjit

Rolandus Bruin, Gjyqtar i EULEX-it

Willem Brouwer, Gjyqtar i EULEX-it

Urs Nufer, Referent i EULEX-it