

**DHOMA E POSAÇME E  
GJYKATËS SUPREME  
TË KOSOVËS PËR  
ÇËSHITJE QË LIDHEN  
ME AGJENCINË  
KOSOVARE TË  
MIRËBESIMIT**

**SPECIAL CHAMBER OF  
THE SUPREME COURT  
OF KOSOVO ON  
KOSOVO TRUST  
AGENCY RELATED  
MATTERS**

**POSEBNA KOMORA  
VRHOVNOG SUDA  
KOSOVA ZA PITANJA  
KOJA SE ODRNOSE NA  
KOSOVSKU  
POVERENIČKU  
AGENCIJU**

---

SCC – 07 – 0311

██████████

*Paditësi*

*kundër*

**1. Agjencia Kosovare e Mirëbesimit, përfaqësuar nga UNMIK-u**

**2. ██████████, NSH, Mitrovicë**

**3. Agjencia Kosovare e Privatizimit**

Rr. Ilir Konushevci Nr. 8,  
10 000 Prishtinë

*Të Paditurit*

Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit, nën paneli i përbërë nga Laura PLEŠA, Gjyqtare Kryesuese e EULEX-it dhe Piero LEANZA, EULEX të deleguar nga Trupi Gjykses i përbërë nga Laura PLEŠA, Gjyqtare Kryesuese, Piero LEANZA dhe Gyltene SYLEJMANI, Gjyqtarë, me urdhrin e datës 21 prill 2010, më 30 korrik 2010 lëshon këtë

#### **AKTGJYKIM**

**1. Padia e ██████████ për dorëzimin në posedim të tokës dhe kompensimin refuzohet si e pabazuar.**

#### **Rrethanat faktike dhe procedurale**

Më 30 korrik 2007 Paditësi parashtroi një padi pranë Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës, për marrjen në posedim të një ngastre toke, duke parashtruar se ai nuk ka pasur mundësi të marrë në posedim pronën e tij. Ai kërkon gjithashtu kompensim për fitimin e humbur në shumën € 90.000,00.

Paditësi deklaroi se ai e bleu ngastrën kadastrale nr. 534, lista poseduese 260 ne sipërfaqe prej 0.38.67 ha, ZK NekoDim, Ferizaj me 2 nëntor 2006. Ngastra u shit nga AKM-ja gjatë procedurës së likuidimit të NSH-së ██████████ nga Mitrovica dhe se tani ai është

pronar ligjor ashtu siç provohet nga kontrata e shitjes dhe vërtetimi për të drejtat pronësore për pronën e paluajtshme të lëshuar nga Agjencia Kadastrale e Kosovës në Ferizaj.

Më tej, paditësi deklaron se që nga data e blerjes nuk ka mundur të marrë në posedim ngastrën e tokës për shkak të disa padive të bëra nga shfrytëzues të tjerë në Gjykatën Komunale në Ferizaj. Ashtu si provohet gjithashtu nga njoftimi i dërguar AKM-së më 29 mars 2007, Paditësi pretendon se në ngastrën e tokës së blerë nga AKM-ja, shfrytëzuesit kanë ndërtuar një ndërtesë prej 3 katesh me material të fortë që futet brenda në ngastër rreth 1.5 metra dhe rreth 10 metra gjatësi, ndërsa një ndërtesë tjetër prej materiali të fortë prej 20 metrash katrorë është ndërtuar tërësisht në brendësi të ngastrës.

Paditësi i është drejtuar AKM-së, bazuar në Nenin 26 të Rregullores së UNMIK-ut 2005/18 për të marrë masat e duhura të tilla si të kërkojë ndihmën e policisë, KFOR-it dhe institucioneve të tjera të përkohshme vetëqeverisëse me qëllim që të zbatohen autorizimet e dhëna në bazë të kësaj Rregullore.

Për shkak të kësaj, Paditësi pohon se ai i është drejtuar gjithashtu Gjykatës Komunale të Ferizajt për ndërprerjen e posedimit dhe lirimin e pronës por Gjykata nuk ka marrë asnjë masë deri tani.

Së fundi, Paditësi deklaron se kjo situatë fillimisht ka shkakuar atij humbje financiare për shkak të faktit se më datën 5 nëntor 2006, ai ka nënshkruar kontratë qiraje me ndërmarrjen private [REDAKTUAR] nga Shtimja, më anë të secilës ai i lëshon me qira ngastrën në fjalë [REDAKTUAR] për 30 muaj në shumën prej 45 000 eurosh shume e cila është parapaguar. Paditësi pohon se ndërmarrja [REDAKTUAR] ka depozituar padi kundër tij në Gjykatën Komunale të Ferizajt dhe se gjykata e ka detyruar Paditësin të paguajë kompensim dhe dëmet financiare.

Më 29 mars 2007, Paditësi i dërgoi gjithashtu një letër Zyrës Ligjore të AKM-së, Kreut të Bordit të AKM-së ku i kërkonte lirimin e pronës kontestuese.

Më 10 tetor AKM-ja parashtroi mbrojtjen në Dhomën e Posaçme. Ajo i kërkonte Dhomës që të hidhte padinë poshtë si të pabazuar, pasi AKM-ja nuk është e detyruar të bëjë transferimin e pronës duke e liruar atë nga posedimi i paligjshëm.

AKM-ja i referohet procesit të Likuidimit të Ndërmarrjes në pronësi shoqërore [REDAKTUAR] i cili ka filluar më 14 tetor 2005. Më 28 shkurt 2006, u krye shitja aktuale e kësaj ngastre në bazë të 'Rregullave të Tenderit për shitjen e pronës nëpërmjet një procesi ofertimi të vulosur' dhe në bazë të kushteve ligjore e atyre të shitjes.

AKM-ja deklaron se Paditësit i janë bërë më dije nga AKM-ja Rregullat e Tenderit, edhe i janë shpjeguar termit ligjore edhe kushtet e shitjes dhe fakti që prona në atë kohë ka qenë e uzurpuar nga një palë e tretë, [REDAKTUAR]. Përgjigja e Paditësit ishte se ai e dinte këtë fakt dhe se ai ishte i interesuar të blinte ngastrën.

Pas procedurës së tenderimit, Paditësi u zgjodh si ofertuesi fitues. Atij iu dërgua një letër nga Njësia e Likuidimit të AKM-së duke e autorizuar atë të mbikëqyrte ngastrën si fitues i përkohshëm. AKM-ja pohon se që nga ky moment e më pas, Paditësi kishte mundësinë të vihej në dijeni të gjendjen faktike; megjithatë ai asnjëherë nuk ngriti asnjë shqetësim për statusin e pronës dhe pas 7 muajsh nënshkroi Marrëveshjen për Transferimin e Pronës së

Paluajtshme. Midis të tjerash në Nenin 2.3, marrëveshja deklaronte se Paditësi i pranonte të drejtat e NSH-së dhe titullin dhe interesin në pronë “ashtu siç janë”.

Pas nënshkrimit të marrëveshjes midis AKM-së dhe Paditësit, Zyra Rajonale e AKM-së në Mitrovicë, i dërgoi një letër Shërbimit Policor të Kosovës në Ferizaj me 30 nëntor 2006, ku kërkonte ndërhyrjen e tyre për lirim të pronës së uzurpuar edhe pse në bazë të Rregullave të Tenderit, AKM-ja nuk ishte e detyruar të vepronte kështu.

Pas kësaj, AKM-ja deklaroi se ajo mori informacion se Paditësi pati mundësinë të marrë në posedim pronën e tij.

Prandaj, AKM-ja pohon se Paditësi nuk është në gjendje të veprojë kundër AKM-së meqë padia nuk është e bazuar në merita, ose nuk kërkon kompensim për dëmet.

Më 4 shtator dhe 2 tetor 2007, Gjyqtari i ngarkuar lëshoi dy urdhra, me të cilin kërkohet shpjegim lidhur me paditë e paraqitura në gjykatat komunale.

Duke u bazuar në përgjigjet e Paditësit të 14 shtatorit 2007 dhe 9 nëntorit 2007 shihet se një numër i lëndëve ishin iniciuar në Gjykatën Komunale në Ferizaj para likuidimit dhe blerjes së tokës dhe pas asaj.

Ato ishin:

1. Lënda para Gjykatës Komunale të Ferizajt, C. nr. 173/97 i 14 marsit 1997. Ishte një padi e [REDAKTUAR] për anulim të kontratës së dhurimit të 1949/1951 e lidhur në mes të paraardhësve të tij dhe Këshillit Komunal në Ferizaj, NSH-së [REDAKTUAR] dhe NSH-së [REDAKTUAR] ([REDAKTUAR]) në Mitrovicë për ngastrën kadastrale nr. 534, fleta poseduese nr. 260, Z.K. Nekudim. Meqenëse nuk kishte përfunduar, kjo lëndë ishte riaktivizuar pas luftës të cilës i ishte caktuar një numër i ri: C.315/03. Ishte vendosur që seanca kryesore në këtë lëndë të mbahej më 31 maj 2006 por pas njoftimit se Paditësi kishte vdekur 3 vite më herët, si dhe pas njoftimit me anë të vendimit të AKM-së se NSH [REDAKTUAR] ([REDAKTUAR]) ishte në likuidim, Gjykata Komunale vendosi ta përmbyllë këtë procedurë në pajtim me Nenin 212, pikat 1 dhe 4 të LPK-së. (Paditësi kishte vdekur dhe procedura e likuidimit të [REDAKTUAR] kishte filluar). Që nga atëherë procedura nuk është riaktivizuar më. Është edhe një dosje tjetër – 160/2007 në të cilën padia e [REDAKTUAR] dhe të tjerëve kundër Komunës së Ferizajt dhe NSH [REDAKTUAR] për vërtetimin e pronësisë dhe anulimin e kontratës kundërshtohet. Me aktgjykimin e marrë më 12.05.2009, lënda ishte ndërprerë dhe ky aktgjykim ishte konfirmuar nga Gjykata e Shkallës së Dytë më 08.02.2010.
2. Paditësi gjithashtu cek në kontekstin e procesverbalit të seancës paraprake në lëndën ND. nr. 258/06 (*marrëveshja mbi megjen*) se kontesti në lëndën CNR 563/98 i 1 marsit 1999 kishte përfunduar lidhur me pjesën e pronës së ngastrës 534, fleta poseduese 151, vetëm sa i përket sipërfaqes 0.70.90 ha. Paditësi parashtron se AKM-ja është dashur të zgjedhë këtë çështje para privatizimit, por edhe pse ajo ishte në dijeni për këtë gjë, nuk e kishte marrë këtë fakt parasysh.

Një numër lëndësh tjera ishin iniciuar pasi që prona ishte shitur nga Paditësi.

Ato ishin:

1. Lënda ND. nr. 258/06. Paditësi [REDAKTUAR] më 16 nëntor 2006 parashtrroi propozim para Gjykatës Komunale në Ferizaj për marrëveshje mbi megjen për ngastrën e

lartpërmendur të cilën e kishte blerë nga AKM-ja, së bashku me ngastrat e tjera që gjendeshin në megje të [REDAKTUAR]

- [REDAKTUAR] e të tjerëve (procedurë jo kontestimore). Seanca paraprahe në këtë lëndë ishte mbajtur më 18 dhjetor 2006. Meqenëse për të njëjtën ngastër një rast tjetër me numrin C. 315/03 po mbahej në po të njëjtën gjykatë, lënda ND. nr. 258/06 u pezullua derisa u mor vendimi për lëndën C. 315/03. Padiësi u udhëzua që të iniciojë një padi civile.
2. Një padi tjetër me numrin C. nr. 169/07 u dorëzua më 15 mars 2007 në Gjykatën Komonale në Ferizaj nga [REDAKTUAR] kundër [REDAKTUAR] dhe të tjerëve, ku pretendohet se ai ishte privuar nga posedimi, sepse prona e tij e privatizuar ishte okupuar nga të Paditurit dhe se po e kërkonte lirim të ngastrës kontestuese. Me aktvendimin e marrë për këtë lëndë më 4.04.2008 padia ishte refuzuar por në procedurën ankimore Gjykata e Qarkut në Prishtinë më 17.11.2008 e miratoi padinë.
  3. Lënda C. nr. 412/07 padia për kompensim dëmi. NTP [REDAKTUAR] ka parashtruar në Gjykatën Komonale në Ferizaj një padi kundër [REDAKTUAR] për kompensim dëmi në shumën prej 90.000 eurove plus interesi 3.5 % nga dita e lidhjes së kontratës së qirasë më 5 nëntor 2006. Sipas kontratës, [REDAKTUAR] ishte i detyruar që t'ia dorëzojë pronën NTP-së [REDAKTUAR], porse nuk kishte qenë në gjendje ta bëjë këtë meqë AKM-ja nuk e kishte dorëzuar pronën tek [REDAKTUAR]. Kjo kishte ndodhur sepse AKM-ja nuk e kishte marrë parasysh faktin se gjatë kohës së privatizimit ka pasur një sërë lëndësh që po prisnin zgjidhje në Gjykatën Komonale në Ferizaj. Padiësi parashtron se lënda C. nr. 412/07 ende pret zgjidhje.
  4. Një padi tjetër SCC-06-0159 u dorëzua në Dhomën e Posaçme nga [REDAKTUAR] për anulim të vendimit të AKM-së për privatizimin e ngastrës së kontestuar të 0.038.67 ha kundër AKM-së dhe NSH-së [REDAKTUAR] në Mitrovicë. Dhoma e Posaçme ka marrë vendim më 8 qershor 2007 për ndërprerje të procedurës derisa sa mos përmbushen kushtet e Nenit 215 par. 2 të LPK-së. Ky aktvendim është përfundimtar, ligjërisht i detyrueshëm dhe pa të drejtë ankese.
  5. Ac 126/2010 (dosja e ankesës në procedurën ekzekutive. Me aktvendimin e datës 24.02.2010 Gjykata e Qarkut të Prishtinës e dërgoi për rigjykim propozimin për ekzekutimin e aktvendimit për rikthimin e pronës (datës 4.04.2008). Me këtë dokument tregohet se posedimi ende nuk është marrë nga Padiësi (procedura ekzekutive ende nuk ka përfunduar).

Më 28 prill 2008 ishte mbajtur një seancë mbi procedurën e provave, pas së cilës Padiësi paraqiti një ndryshim të padisë më 8 maj 2008. Më 6 maj 2009 Agjencia Kosovare e Privatizimit kërkoi që të përfshihet në padi, dhe prandaj padia e ndryshuar ishte dërguar tek të Paditurit.

Më 25 maj 2009 Agjencia Kosovare e Privatizimit thërritet në padi.

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit parashtrroi mbrojtjen e saj ndaj padisë së ndryshuar më 28 maj 2009 duke përsëritur argumentet e saj lidhur me faktin se Agjencia nuk ishte e obliguar ta transferonte ngastrën duke e liruar atë nga posedimi i paligjshëm, se nuk e ka mashtruar Padiësin në asnjë mënyrë lidhur me kushtet e pronës për t'u shitur dhe se nuk i ka shkelur termat dhe kushtet e Marrëveshjes.

Pas dorëzimit të mëtutjeshëm të parashtrësave, Padiësi i kërkoi Dhomës së Posaçme që të organizojë një seancë dëgjimore shtesë.

Dokumentet shtesë ishin parashtruar dhe dërguar, pa shtesat përkatëse për informatat tashmë të ofruara tek Dhoma e Posaçme.

Parashtruesat e fundit ishin ushtruar nga Agjencia Kosovare e Privatizimit, e cila pohon se duke pasur përsyshë aktvendimin e Gjykatës së Qarkut në Prishtinë duke shpallur Paditësin pronarin ligjor të pronës dhe duke urdhëruar të Paditurin (familjen ████████) të përmbahen nga pengimi i gëzimit të qetë dhe në paqe të pronës së tij, Agjencia nuk ka asnjë përgjegjësi *vis á vis* Paditësit. Andaj padia e Paditësit duhet të refuzohet në tërësinë e saj.

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit thekson se Paditësi në reagimin ndaj parashtrësës së Agjencisë Kosovare të Privatizimit nuk është duke prodhuar ndonjë fakt ose dëshmi të re në mbështetje të padisë.

Agjencia Kosovare e Mirëbesimit gjithashtu përmend aktvendimin e Gjykatës së Qarkut në Prishtinë të datës 17 nëntor 2008 i cili në procedurën gjyqësore 169/2007 ka vendosur se të Paditurit kanë penguar Paditësin për gëzimin e qetë dhe në paqe të pronës së tij, që është objekti i lëndës i cili është në pritje për t'u zgjidhur pranë Dhomës së Posaçme. Prandaj vetë padia ishte bërë pjesërisht e vjetruar pasi që tashmë ekziston një aktvendim i cili i njeh të drejtat e Paditësit.

Lidhur me kërkesën për kompensimin e dëmeve, Agjencia Kosovare e Mirëbesimit kërkon refuzimin, pasi që nuk ekziston asnjë obligim nga ana e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit ta shesë pronën që është lënda e kontestuar, lirim nga çfarëdo posedimi të paligjshëm, siç tashmë ishte ushtruar tek Dhoma e Posaçme më 10 tetor 2007 dhe 25 maj 2009.

Më 21 prill 2010, trupi gjykues ia delegoi nën panelit zhvillimet e seancës dëgjimore. Dhe seanca dëgjimore përfundimtare ishte mbajtur më 28 maj 2010.

### **Arsyetimi ligjor**

Të vërtetohet se ligji në fuqi në mënyrë që të vendoset për padinë është Neni 508-515 i Ligjit mbi kontratat dhe deliktet (Gazeta Zyrtare e RSF të Jugosllavisë nr. 29/1978 ndryshimet në nr. 39/1985, 45/1989, 57/1989).

Paditësi është në pozitën e blerësit i cili pohon për të drejtën e tij për kompensim. Kompensimi janë paratë që qiramarrësi – kompania ████████ – (brenda kontratës të cilën e ka lidhur Paditësi) ka kërkuar nga Paditësi për shkak të mos dorëzimit të posedimit të premtuar të tokës tek kompania. Humbja e shkaktuar nga pengesa ndaj objektit të blerë është uzurpimi i tokës nga palët e treta (të cilët kanë pretenduar për të drejtat e tyre kundrejt shitësit).

AKM-ja e mbron vetën duke nënvizuar pikën nr. 2.3 të kontratës dhe duke theksuar se nuk ka qenë e obliguar ta transferonte tokën duke e liruar atë nga posedimi i paligjshëm. Ky arsyetim nuk mund të pranohet nga Gjykata. Është thelbësore për kontratën e shitblerjes që shitësi të obligohet të dërgojë mallin (Neni 3 i Kapitullit VII e pjesës Dy) domethënë transferimi i posedimit dhe jo “thjeshtë” të drejtën. Është për t'u kuptuar patjetër se nga kontrata e shitblerjes blerësi, në parim, ka të drejtë ta gëzojë posedimin e qetë të mallit.

Kjo është arsyeja përse palët e konsideruan si të arsyeshme përfshirjen e pikës nr. 2.3 – për të përjashtuar detyrimin e shitësit për mangësitë ligjore të objektit (siç lejon Neni 513 i Ligjit mbi kontratat dhe deliktet). Toka e cila është objekt i shkeljeve të palëve të treta – uzurpimi i tokës – është një objekt me të metë ligjore andaj kjo dispozitë është e zbatueshme për situatën në këtë dosje.

Gjykata mësoi nga dëshmitë e mbledhura se i Padituri ishte në dijeni rreth pengimit për posedim të qetë. Me njoftimin e datës 17.05.2004, AKM-ja ishte e informuar për padinë e [REDAKTUAR] lidhur me tokën e shitur. Gjithashtu dëshmitari (procesverbali nga seanca dëgjimore e datës 29 prill 2008) dëshmoi se agjentët e shitësit kishin mësuar për uzurpuesit e pronës në fjalë.

Neni 513, paragrafi 2 i Ligjit mbi kontratat dhe deliktet e shpall të pavlefshme pikën mbi përjashtimin e detyrimit për mangësitë ligjore se shitësi ishte në dijeni ose që nuk kanë mundur të mbesin të panjohura për të në datën e lidhjes së kontratës.

Por në rrethanën kur të dyja palët ishin në dijeni për “mangësinë” e mallit, detyrimi do të kalojë nga shitësi tek blerësi. (Neni 508, paragrafi 1, fjalia e fundit e Ligjit mbi kontratat dhe deliktet).

Dëshmitari deklaroi rreth diskutimeve me blerësin në të cilin rast ai ishte i njoftuar lidhur me paditë për tokën. Nuk ka kurrfarë lidhje që blerësi nuk e kishte njoftuar shitësin lidhur me padinë e veçantë e cila ishte në pritje në atë kohë. Ishte vërtetuar se pengesat me të cilat përballet Paditësi për marrjen në posedimin e tij është se Gjykata (lënda Ac 126/2010 e Gjykatës së Qarkut të Prishtinës e përmendur më parë) e kishte konsideruar që lënda e familjes [REDAKTUAR] – për rikthimin e tokës – duhet të vendoset së pari. Por në këtë çështje mjafton që Paditësi ishte njoftuar lidhur me çështjen e përgjithshme që përbëhet nga ekzistimi i “interesit për tokën” i familjes [REDAKTUAR]. Që nga momenti i tenderimit deri tek momenti i nënshkrimit të kontratës Paditësi kishte kohë që të kontrollonte çfarëdo regjistrimi të padisë andaj duhet të konsiderohet se ai e kishte blerë tokën duke pranuar rrezikun i cili doli nga ajo situatë.

Shkaku i shkeljes është çështje kyçe për vendosjen mbi detyrimin. Shkaku i shkeljes së garancionit të titullit të mallit duhet të ndodhë kur të bëhet tenderi për dërgim (që për shitjen e Pasurisë së Patundshme është në momentin e nënshkrimit të kontratës, momentin e dërgimit të certifikatës me anë të së cilës të mirat mund të merren, në formulimin e Nenit 467, paragrafi 2 i Ligjit mbi kontratat dhe deliktet). Kur blerësi kërkon kompensim për këtë shkelje, shkaku nuk duhet të jetë më vonë se ky moment. Shkaku i vetëm për të cilin blerësi mund të jetë përgjegjës është situata siç ishte deri në momentin e nënshkrimit të kontratës. Situata e pranuar nga ana e shitësit ishte padia e familjes Berisha dhe për pasojat e tij shitësi mund të jetë përgjegjës nëse nuk e ka bërë me dije blerësin për situatën – deri në momentin e lidhjes së kontratës (nuk ka kurrfarë rëndësie që Paditësi nuk dinte për padinë në momentin e procedurës së tenderimit).

Sa i përket padisë tjetër – dosja 563/1998, nuk ka dëshmi se shitësi ishte në dijeni për të. Kjo është arsyeja se për çfarëdo pasoje që do të dilte nga kjo vepron pika 2.3.

Duke pasur parasysh të gjitha këto arsyetime, Gjykata gjen se shitësi nuk ka obligim që ta mbrojë Paditësin nga uzurpimi – andaj nuk kishte obligim për dorëzimin e tokës – dhe kompensimin e humbjes së supozuar.

Lidhur me shumën e kërkuar për kompensim, Gjykata nuk gjeti prova në pajtim me Nenin 189, paragrafi 2 i Ligjit mbi kontratat dhe deliktet (Paditësi nuk kishte ofruar asnjë

provë të pagesës së shumës dhe asnjë dëshmi për qiranë që një pronarë mund të marr nga dhënia me qira e tokës me karakteristikat e tokës së blerë nga Paditësi).

Në pajtim me Nenin 9.5 të Rregullores së UNMIK-ut 2008/4 ankesa kundër këtij Aktgjykimi mund të ushtrohet me shkrim pranë kolegjit të ankesave të Dhomës së Posaçme të Gjykatës Supreme të Kosovës për çështje që lidhen me Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit në afat prej 30 (tridhjetë) ditësh nga dita e pranimit të këtij Aktgjykimi.

Andaj vendoset si në dispozitivin e këtij Aktgjykimi.

Laura Pleşa, Gjyqtare Kryesuese  
EULEX

nënshkrimi

Piero Leanza, Gjyqtar  
EULEX

nënshkrimi

Tobias Lapke, Regjistruer i EULEX-it

nënshkrimi