



**REPUBLIKA E KOSOVËS**  
REPUBLIKA KOSOVA – REPUBLIC OF KOSOVO  
**GJYKATA SUPREME E KOSOVËS**  
VRHOVNI SUD KOSOVA – SUPREME COURT OF KOSOVO

Numri i lëndës: 2024:154748

Datë: 25.09.2024

Numri i dokumentit: 06210144

**C-III – 15 – 0675**

**Paditës:** P G nga Peja, të cilin e përfaqëson avokate A S nga Prishtina.

Kundër

**Të paditurëve:** NSH „Fabrika e Birrës ” përfaqësuar nga Agjencia Kosovare e Privatizimit në Prishtinë, Rr. „Driton Hoxha” nr. 55, përfaqësuar nga N M .

Dhoma e Posaçme e Gjykatës Supreme të Kosovës për çështjet në lidhje me Agjencinë Kosovare të Privatizimit, Kolegji i Specializuar, i përbërë nga Hasim Sogojeva, Gjyqtar Kryesues, Gjyqtarët anëtar Agron Hoxhaj dhe Asllan Krasniqi, në seancën vendimmarrëse, më dt. 25 shtator 2024 , mori këtë :

**A K T G J Y K I M**

- I. REFUZOHET si e pa bazuar ankesa/kërkesa e paditësit P G , kundër Vendimit të Autoritetit të Likuidimit për NSH „ Fabrika e Pjesë ” PEJ 013- 0495, dt. 10.09.2015.**
- II. Secila palë i heq shpenzimet e veta të procedurës .**

**Rrethanat Faktike dhe Procedurale**

Me 15.10.2025, është ushtruar ankesa e paditësit kundër të paditurit në DHPGJS, në lidhje me Vendimin e Autoritetit të Likuidimit ( AL) për NSH „ Fabrika e Birrës ” PEJ 013- 0495, dt. 10.09.2015 , me të cilin është refuzuar kërkesa pronësore, në njësi afariste nr. 14, me sipërfaqe 120m2, në ngastrën nr., në sipërfaqe 145 m2, e evidentuar në njësinë kadastrale P-., ose kompensimin në shumën 69,000.00€ .

Në parashtrësë të ankesës të hartuar nga avokati M Sh, është deklaruar se kërkesa ankesa për rishikim ushtrohet për shkak të shkeljeve esenciale, vërtetimit të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike dhe shkelje të drejtës materiale me propozim :

„Të aprovohet ankesa/kërkesa ndaj Vendimit PEJ 013- 0495, dt. 14.09.2015, ta ndryshoj , vërtetohet se paditësi P G është pronar i lokalit afarist nr., me sipërfaqe 120 m2, dhe i ngastrës P-

.., me sipërfaqe 145m<sup>2</sup>, në vendin e quajtur „T.” ZK Gj. nga baza e kontratës së shitblerjes të lidhur ndërmjet T. shpk Pejë, dhe P. G. me nr., dt. ., kurse AL ta lejoj paditësin ta regjistroj të drejtën e pronësisë në regjistrin e paluajtshemrive . ”

Në parashtresë të ankesës është deklaruar se nuk qëndron konstatimi i AL se kërkesa në procedurë të likuidimit është ushtruar pas afatit ligjor sipas nenit 35, par 3, të Shtojcës së ligjit për AKP , pasi kjo dispozitë ka paraparë mundësin që kërkesa pas skadimit të afatit ligjor të ushtrohet më së voni brenda 30 ditëve . Paditësit në kohën kur ju është dërguar njoftimi për ushtrim të kërkesës kreditore ka qenë në Spital në Tiranë, Reparti i kirurgjisë për përkujdesje intensive të hallës së tij, të operuar Vera e cila nuk ka pasur askënd tjetër për përkujdesje. Paditësi pas kthehet në Kosovë, është njoftuar për njoftimin dhe është angazhuar për kompletimin e dokumentacionit të nevojshëm ashtu që njoftimin e ka pranuar më dt. 13.07.2015, ndërsa kërkesa është ushtruar më dt. 20.07.2015.

Në lidhje me pretendimin se paditësi nuk ka dorëzuar asnjë dokument kadastral, mbi pronën është i pa logjikshëm sepse sikur prona të ishte e regjistruar në regjistrin kadastral nuk do të kishte nevojë me ushtruar kërkesë kreditore ose me iniciuar padi në gjykatë.

Në parashtresë është deklaruar se paditësi të drejtën e pronësisë në lokal dhe ngastër e ka fituar në bazë të një ankandi publik të mbajtur dhe në zbatim të procedurës ligjore të zbatimit të ankandit më dt. 12.01.1998, që ka pasur para lidhje të kontratës së shitblerjes nr. 03, dt. 12.01.1998, mbi shitblerjen e paluajtshmeris në mes palëve kontraktuese T shpk me seli në Pejë, si shitës dhe paditësit si blerës . Lokali është blerë në shumën 80 mijë DM , dhe shuma e kontratës është përmbushur, pastaj paditësi ka hyrë në posedim dhe shfrytëzim të lokalit afarist por për shkak të pengesave ligjore nga ligji diskriminues i kohës , kontrata nuk është vërtetuar në gjykatë.

Paditësi ka theksuar se atij nuk ju është lejuar të vërtetoj kontratën vetëm pse ka qenë shqiptar sipas Ligjit mbi kufizimin e qarkullimit të paluajtshmerisë GZ RS nr. 22, dt 18.04.1991, i cili ligj është shpallur si ligj diskriminues nga UNMIK.

Më tej ka theksuar sipas nenit 1 të këtij ligji është paraparë „ Qarkullimi i paluajtshmëve në mes të personave fizik dhe në mes personave fizik dhe personave juridik në rajonin i cili e përfshin pjesën e territorit të Republikës së Serbisë , përveç Krahinës Autonome të Vojvodinës do të zbatohet nën kushte e posaçme të përcaktuara me këtë ligj në kohëzgjatje prej 10 vitesh nga dita e hyrje në fuqi të këtij ligji ” .

„Personat Juridikë në kuptim të këtij neni konsiderohen krahas personave juridik në qytete edhe kooperativa , ndërmarrjet në pronësi private, dhe ndërmarrjet në pronësi shoqërore të cilët merren me prodhimin e hapësirave banesore dhe të lokaleve afariste për treg të mëtejme.

Me dispozitën e nenit 3 të ligjit është paraparë „ Ministria e Financave – Drejtoria për marrëdhënie pronësore juridike do ta lejoj qarkullimin e paluajtshmëve nga neni 1 i këtij ligji , kur të vlerësojë se me atë qarkullim nuk ndikohet në ndyshimin e strukturës nacionale të banorëve apo në shpërngulje të pjesëtarëve të popullit të caktuar përkatësisht kombësisë dhe kur ai qarkullim nuk krijon shqetësim përkatësisht pasiguri apo pabarazi te qytetaret e popullit tjetër përkatësisht kombësisë .

Mi këtë bazë të ligjit diskriminues vetëm për pjesëtar të nacionaliteti shqiptar nuk është lejuar asnjë qarkullimi i paluajtshemrive , përkatësisht nuk është dhënë pëlqimi për vërtetimin e

kontratave në gjykatë , i cili është bërë në mes pjesëtarëve të nacionalitet serb apo malazez në një të njëjtën anë dhe atij shqiptar në anën tjetër .

Kontrata nr. 3, dt. 12.01.1998, mbi shitblerje të paluatshemris e lidhur në mes të palëve kontraktuese ka qenë paraparë një klauzolë që të sigurohet pëlqimi nga Ministria e Financave e Republikës së Serbisë në Beograd, sepse ai ligj diskriminues ka qenë në fuqi, e i cili pëlqim për shkaqe të përmendura nuk është dhënë dhe si pasojë e kësaj nuk është vërtetuar kontrata në gjykatë .

Në parashtrësë është deklaruar se në rastet kur të dy palët kontraktuese me rastin e lidhjes së kontratës së shitblerjes për paluajtshmeri nuk është vërtetuar në gjykatë, me nënshkrime, kurse kontrata është përmbushure në tërësi ose në pjesën më të madhe të saj , është aplikuar dispozita e nenit 12 të LMD-së, parimi i ndershmeri dhe ndërgjegjshmeris si dhe nenin 70 dhe 73 të LMD(RSFJ) , si ligj në fuqi në kohën kur është lidhur kontrata.

Në parashtrësë është deklaruar se AKM-ja më dt. 13 shkurt 2003, ju është drejtuar Kryetarit të Gjykatës Komonale në Istog dhe Drejtorit të Kadastrës dhe Gjeodezisë në Istog me një letër me të cilën konstatohet „Ne si Agjenci Kosovare e Mirëbesimit nuk shohim asnjë vërejtje që kjo kontratë të legalizohet dhe të transformohet pronësia sipas kushteve të kontratës nr. 03 dt. 12.01.1998, në Pejë, Departamenti i Kadastër dhe Gjeodezi duhet ti ndërmer veprimet e nevojshëm për transformim të pronës për fletë posedimi nr., për 145m2, sipas kësaj marrëveshje ” .

Në parashtrësë ka theksuar se paditësi ka padi të rregullt për vërtetim pronësie, C- II- 12- 0386.

Ka bashkangjitur :

- Vendimin e AL PEJ 013- 0495, dt. 10.09.2015,
- Kontrata e shitblerjes e nr. 03, dt. 12.01.1998, e lidhur në mes Tregtia e përfaqësuar nga drejtori K M dhe P G person fizik nga Peja ,
- Dëftesa ( Priznanica ) 03/1, dt. 19.01.1998, sipas të cilës është paguar shuma 40,000DM në emër të kontratës së shitblerjes, dt. , dt., në kopje të vërtetuar nga noteri R B, më dt. 13.10.2015,
- Dëftesë ( Priznanica ) 03/2, dt. 29.04.1998, pagesa e ratës së dytë në shumë 40,00DM në emër të kontratës së shitblerjes të vërtetuar nga origjinale në Gjykatën Komonale në Pejë.
- Vendimi i marrë nga Këshilli Drejtues i Shoqërisë me përgjegjësi të kufizuar „Tregtia” nr. 02/97, dt. 17.06.1997, për shitje me ankand publik të objekteve të kësaj Ndërmarrje , ndër to edhe objekti lëndor me nr. rendor 2.
- Shpallje Publike nr. 45, dt. 19.06.1997,
- Aktvendimi për formimin e komisionit për zbatimin e shitjes publike dt. 19.06.1997,
- Shkresa e AKM-së, Regjioni në Pejë dt. 13 shkurt 2003, e lëshuar nga S B Drejtues i zyrës për Kryetarin e Gjykatës Komunal në Istog dhe drejtorin e Kadastrës dhe Gjeodezisë të Komunës së Istogut, kopje e vërtetuar te noteri R B,
- Njoftim i lëshuar nga S Z, për Agjencinë Kosovare të Mirëbesimit në Pejë e vërtetuar nga noteri R B,
- Parashtrësja e P G për DHPGJS C- III\_ 12- 0286, dt. 04.03.2013,
- Aktvendimi i DHPGJS SCC – 05- 0291, dt. 19.05.2006, me të cilin padia është përcill Gjykatës Komonale në Pejë,
- Përgjigja C- III- 12- 0386, e hartuar nga P G, 03.01.2013,
- Raporti Vlerësues për ngastrën nr., ZK Gj dt. 17.08.2015, me fotografi të paluajtshmeris , objektit lokalit dhe tokës ,

- Deklarata e K M M e vërtetuar në gjykatën Komunale në Pejë , Vr. 209/08, më dt. 13.02.2008, të bashkangjitur edhe publikimin e shitjes në gazetën Jedinstvo, dt. 09.06.1997,

Më dt. 10.01.2016, ka dorëzuar parashtrësën me propozim të lëshimit të urdhrit për ndalim të shitjes së lokalit afarist, nr..

Më dt. 24.08.2016, DHPGJS ka marrë Aktvendim C- III- 15- 0675, me të cilin ju është ndaluar të paditurës shitja e lokalit nr.. dhe ngastrës nr..

Më dt. 03.11.2016, Kolegji i Apelit ka marrë Aktvendim AC –I- 16- 0203- A 001, dhe ka refuzuar ankesën e AKP-së, ka vërtetuar Aktvendimin e shkallës së parë .

Më dt. 06.11.2020, AKP-ja përmes përfaqësuesit të saj ka dorëzuar parashtrësën në mbrojtje ndaj Vendimit të PEJ 013- 0495, me propozim që ankesa të refuzohet .

Në parashtrësë është deklaruar se NSH „Fabrika e Birrës ” është në procedurë të likuidimit më dt. 08.06.2007, ndërsa më dt. 04.09.2007, parashtruesi dorëzoi kërkesë pronësore për njësinë afariste nr 14, me sipërfaqe 120m2, dhe pjesën e ngastrën nr., me sipërfaqe 145m2, ose kompensimin në shumën 69, 000.00€.

Më dt. 14. 09.2015, AL mori Vendim PEJ 013- 0495 , me të cilin ka refuzuar kërkesën .

Vendimi është mbështetur në faktet dhe bazat ligjore në vijim :

Pas shqyrtimit paraprak të kërkesës Autoriteti i likuidimit ka vërejtur që kërkesa është dorëzuar jashtë afatit dhe për këtë më dt. 09.06.2015, AL kërkoi nga parashtruesi të arsyeton në mënyrë bindës parashtrimin pas afatit të kërkesës në likuidim, afat ky i caktuar deri më dt. 03.09.2007, shpallur më dt. 27.06.2007 deri më dt. 04.07.2007, në të përditshmen Koha Ditore dhe Blic.

Më tej ka theksuar se pala kundërshtarë i përmbahet qëndrimit se ka bërë vlerësimin e saktë të rrethanave faktike dhe se dispozitat ligjore janë zbatuar saktësisht .

Pala kundërshtarë thekson se në këtë procedurë vlerësohet vetëm ligjshmëria e vendimit të AL, se a’ është në përputhje me Ligjin nr. 04/L -034, dhe se ankuesi duhet të bazohet në pretendim se procedura e likuidit nuk është kryer në përputhje me ligjin.

Më tej ka theksuar se kërkesa e AL e ka pranuar më dt. 13.07.2015, ndërsa nuk ka paraqitur arsye bindes për vonesë, të kërkesë dt. 20.07.2015,

Parashtruesi i kërkesës nuk ka ofruar asnjë dokument kadastral te AL që vërteton pretendimin mbi pronësinë sipërpërmendur.

Në parashtrësë është deklaruar se kontrata e shitblerjes nr. 3/98, dt. 12.01.1998, nuk përbën asnjë titull të vlefshëm juridik për fitimin e pronësisë mbi asetin kontraktues dhe se ajo nuk është vërtetuar në gjykatë dhe se kjo e drejt nuk është e regjistruar në regjistër përkatës. Për më tepër nuk ka asnjë vendim gjyqësor që i jep të drejtë të pronësisë , dhe për këtë arsye AL ka refuzuar kërkesën për mungesë të provave . Në bazë të nenit 36.2.2 të Shtojcës së ligjit 04/L-034.

Në parashtresë nuk është deklaruar fare për çështjen e organizimit të Ndërmarrjes „T” me Ndërmarrjen „Fabrika e Birrës ” dhe Kombinati Bujqësor Industrial Pejë, në emër të cilit është regjistruar ngastra lëndore., ZK Gj., me sipërfaqe 145m2.

Ka bashkangjitur :

- Vendimin e AL PEJ 013- 0495, më dt. 10.09. 2015,
- Kërkesa e AKP-së, dt. 09.06.2015, për P. G. me të cilin është kërkuar dokumentacioni si në parashtresë .

Më dt. 24.02.2021, paditësi dorëzoi parashtresën në përgjigje në mbrojtje të AKP-së, dhe me të njëjtën është deklaruar : paditësi te AL ka dorëzuar dokumentacionin e nevojshëm të cilin e ka pasur dhe se kontrata e shitblerjes është përmbushur në tërësi, pastaj AKM-ja ka lëshuar një dokument me të cilin konstaton se nuk kemi asnjë vërejtje që kjo kontratë të legalizohet dhe të transformohet prona sipas kushteve të kontratës 12.01.1998. Duke marrë parasysh provat të cilat i kemi dorëzuar, i kundërshtojmë në tërësi pretendimet e AKP-së, me këtë parashtresë. Avokatja A S ka dorëzuar autorizimin për përfaqësim .

Më dt. 12.08.2021, AKP-ja përmes përfaqësuesit të saj ka dorëzuar parashtresën me të cilën ka kundërshtuar pretendimet e paditësit si në parashtresë dt. 24.02.2021, dhe ka mbetur pranë parashtresës në mbrojtje . AKP-ja me këtë parashtresë nuk është deklaruar në provat që paditësi i ka dorëzuar sikundër nuk është deklaruar në dokumentin e lëshuar nga Zyra Rajonale e AKM në Pejë për Kryetarin e Gjykatës në Istog dhe Drejtorin e Kadastrit në Istog dt. 13.02.2003.

Më dt. 28 09 2022, DHPGJS ka lëshuar njoftim për palët ndërgjyqës me të cilin i ka njoftuar se procedura gjyqësore me shkrim ka përfunduar dhe ju është dhënë mundësi palëve të deklarohet me parashtresë për pretendimet e tyre faktike dhe juridike , ndërsa paditësit dhe dorëzimin e provave.

Më dt. 25.10.2022, AKP-ja përmes përfaqësuesit të saj është deklaruar se mbesim pranë parashtresave të dorëzuara dhe ka bashkangjitur :

- Vendimin e AL PEJ 013- 0495, dt. 10.09.2015,
- Formularin e kërkesë kreditore dt. 04.09.2007,
- Aktvendimin e Gjykatës Komunale në Istog, C. nr. 27/03, dt. 04.09.2006, për ndërprerje të procedurës, sipas padisë së paditësit Fabrika e Birrës kundër të paditurit P.G. për anulim kontrate,
- Kontratën e shitblerjes nr.,
- Dëftesat e pagesave ,
- Aktvendimin e DHPGJS SCC – 05- 0291,
- Parashtresa e AKM-së Zyra në Pejë dt. 13.02.2003,
- Kërkesa e AKP-së, AL dt. 07.07.2015,
- Parashtresa e P G drejtuar AKP-së, dt. 07.08.2015, për dorëzimin e dokumentacionit ,
- Certifikata për njësinë P- , dt.,
- Historiati për ngastrën r., dt., lëshuar nga Komuna e Istogut,
- Njoftimi dhe deklarata e S Z,
- Deklarata e K M M , dt. 13.02.2008,
- Aktvendimi i Gjykatës Komunale në Pejë, Cnr. 1088/08, dt. 30.03.2009, Padia e paditësit P G kundër NSH Tregtia dhe Fabrika e Birrës Pejë e dorëzuar në DHPGJS, , 09.09.2005,
- Aktvendimi i Gjykatës së Qarkut në Pejë AC 329/09, dt. 26.01.2011,

- Mbrojtja në padi C- III- 12- 0386, e ushtruar nga AKP, dt. 11.11.2013.

Më dt. 05.07.2023, paditësi përmes të autorizuarit ka dorëzuar parashtresën me të cilin është deklaruar se dorëzon ekspertizën gjeodezike për identifikim të pronës në ngastrën nr., me sipërfaqe 145m<sup>2</sup>, vendi i quajtur „ T. , ZK G, me ekspertet e gjeodezisë, D T G dhe A B A.

Me parashtresë ka dorëzuar ekspertizën gjeodezike, dt. 15.05.2023.

DHPGJS ka caktuar seancë dëgjimore publike për dt. 19.07.2024, në të cilën për paditësin ka prezantuar avokatja A S, ndërsa për të paditurin ka prezantuar N M.

Përfaqësuesi i paditësit në seancë është deklaruar : Paditësi P G, në bazë të punës juridike të vlefshme të kontratës së shitblerjes , ka blerë lokalin afarist nr.14, me sipërfaqe 120m<sup>2</sup>, në ngastrën nr. 88-3, me sipërfaqe 145m<sup>2</sup>. Kontrata e shitblerjes është përmbushur në tërësi, dhe për këtë fakt kemi ofruar prova materiale. Sa i përket regjistrimit të pronës paditësi nuk ka mundur ta regjistroj pronën për shkak të pengesave që ka pasur sepse në kohën e lidhjes së kontratës shqiptareve si blerës të palujatshmerive nuk ju është lejuar regjistrimi.

Në lidhje me kundërshtimin se ankesa nuk është paraqitur me kohë kjo nuk është e qëndrueshme sepse edhe për këtë janë dhënë shpjegime .

Përfaqësuesi i të paditurit për AKP është deklaruar : AL ka vërejtur se paditësi të drejtën e pronësi e mbështet në kontratën për shitje nr. 03/98, dt. 12.01.1998, e cila nuk është vërtetuar në gjykatë . Kjo kontratë nuk përbën titull të vlefshëm juridik për fitimin e pronësisë mbi asetin kontestues, pasi nuk është vërtetuar në gjykatë dhe nuk është regjistruar në kadastrë.

Gjykata ua dha mundësin në afatin prej 15 ditëve të dorëzojnë parashtresat për fjalën përfundimtare.

Më dt. 30 07.2024, e autorizuar e paditësit ka dorëzuar parashtresën në fjalën përfundimtare, sipas të cilës është deklaruar : Bazuar në provat të cilat paditësi i ka dorëzuar me ankesë dhe pas saj nuk është i qëndrueshëm pretendimi i AL se paditësi nuk ka vepruar në bazë të kërkesës për informata shtesë. Paditësi ka dorëzuar tërë dokumentacionin te AL që vërteton faktin e lidhjes së kontratës së shitblerjes në mes Ndërmarrjes „Tregtia ” dhe P G, për lokalin lëndor, pastaj kemi dorëzuar prova për pagimin e çmimit të shitblerjes, sikundër edhe dokumentin që vet AKM-ja më dt. 13.02.2003 e ka lëshuar për legalizimin e kontratës së shitblerjes ndër të tjera kur thuhet „Ne si Agjenci Kosovare e Mirëbesimit nuk shohim asnjë vërejtje që kjo kontratë të legalizohet dhe të transformohet pronësi sipas kushteve të kontratës nr. 03, më dt. 12.01.1998 ”.

Pas kësaj përgjigje të AKM-së, paditësi nuk ka bërë asnjë kërkesë tjetër , pasi ka konsideruar që kjo është çështje e raportit në mes Institucioneve për regjistrimin e të drejtës së pronësisë në regjistrin kadastral .

Shitblerja e objektit kontestues është bërë në përputhje të plot me nenin 9 të Ligjit për Qarkullimin e Pasurisë së Paluajtshëm, sepse kontratës i ka paraprirë shumë veprime si Vendimi i Këshillit Drejtues i Ndërmarrjes për shitje të aseteve, pastaj, shpallja publike e për shitje të objekteve, të publikuara në gazeta, jedinstvo dhe borba, formimi i komisionit të shitjes dhe në fund lidhja e kontratës nr. , dt..

Pasi është bërë pagesa dhe pranimi i objektit në posedim kontrata nuk ka mundur të vërtetohet për shkak të pengesave ligjore nga baza e ligjit diskriminues të aplikuar në atë kohë.

Më dt. 06.08.2024, AKP-ja përmes M S, ka dorëzuar parashtrësën e fjalës përfundimtarë, me të cilën është deklaruar: Ne mbesin pranë kundërshtimeve në seancën dëgjimore. NSH Fabrika e Birrës ka hyrë në procedurë të likuidimit më dt. 08.06.2007, ndërsa më dt. 13.07.2007, paditësi ka ushtruar kërkesë kreditore, në pronën lëndore. AKP-ja, konsideron se paditësi nga baza e parimit të barrës së provës nuk ka prezantuar prova me anë të cilave vërteton se është pronar i palujatshmerisë.

Ka theksuar se me Ligjin për punës e bashkuar neni 268, është paraparë se nëse palujatshmeria është bërë pronë shoqërore pa bazë juridike, kthimi i njëjtës nuk mund të kërkohej në afatin prej 5 viteve duke filluar nga dita e marrjes në dijeni apo më së voni 10 vjet. .

Edhe me Ligjin mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike Pronësore është prapuar që me kalimin e pronës, në pronësi shoqërore pronarin i mëparshëm humb pronësinë mbi sendin.

Me fjalë përfundimtare nuk është përgjigjur në pyetje të ushtruara nga gjykata në seancë .

Pas përfundimit të seancës dëgjimore publike, gjyqtari kryesës lëshojë një Urdhër më dt. 21.08.2024, për të autorizuarin e paditësit dhe ekspertin e gjeodezisë D T G, për shkak se ka vërejtur se ekspertiza gjeodezike ishte e mangët përkundër faktit se asnjëra palë ndërgjyqës nuk ka bërë vërejtje, sepse nuk ishte sqaruar në raport me shkrim dhe skicë gabaritet e objektit të ndërtuar në ngastrën lëndore sipas gjendjes faktike në ngastër, pastaj hapësira afariste - objekti sipas kontratës së shitblerjes a' është i njëjti në kohën e kontratës së shitblerjes apo ka ndërtim të ri në ngastër, dhe se sipas gjendjes faktike të konstatuar nga ekspertet, aktualisht objekti është i ndërtuar në disa pjesë të ngastrave fqinje, sikundër të sqarohet edhe në lidhje me faktin se objekti i ndërtuar a' është i regjistruar në kadastër, pastaj paditësi nuk ka bashkangjitur me kontratë të shitblerjes edhe fletën e posedimit dhe kopjen e planit, të lëshuar në ditën e nënshkrimit të kontratës së pa vërtetuar, dhe provat për pagesën e tatimit në pronë .

Më dt. 13.09.2024, avokatja A S dorëzoi parashtrësën me të cilën është deklaruar se lidhur me tatimin në pronë edhe pse paditësi është regjistruar si obligues i tatimit në pronë, tatimin në pronë nuk e ka paguar për shkak të masë së sigurimit.

Ka bashkangjitur fletën e posedimit nr., dt.,  
Certifikatën e pronës për njësinë e ngastrën nr., ZK Gj dt.,  
Kopjen e planit për ngastrën nr., dt.,  
Ka dorëzuar faturat për tatimin në pronë për ngastrën nr., por jo për ngastrën nr..

Më dt. 13.09.2024, ka dorëzuar parashtrësën duke dorëzuar edhe plotësimin e ekspertizës gjeodezike, por në fakt ka dorëzuar të njëjtën ekspertizë pa u dhënë asnjë shpjegim shtesë nga ekspertja, lidhur me shtrirjen e objektit të ndërtuar në ngastrën nr., edhe në pjesët tjera të ngastrave fqinje me matje gjeodezike dhe sipërfaqe .

## Arsyetimi Ligjor

### **Ankesa e paditësit kundër Vendimit të AL PEJ 013 - 0495 , nuk është e bazuar .**

Gjykata pas përfundimit të procedurës me shkrim, në kuptim të nenit 42 të Ligjit nr. 06/L- 086, ka vendosur të mbaj një seancë dëgjimore publike , për dt. 09.07.2024 , për ti dhënë mundësi që secilës palë të deklarohe në pretendime të veta në lidhje me ankesës kundër Vendimit të AL PEJ 013- 0495 , me të cilën është refuzuar kërkesa pronësore në ngastrën në lokalin afarist nr. 14, me sipërfaqe 12om2, në ngastrën nr., me shpërfaqë 145m2, ZK Gj ( G) ose kompensimi në shumën 69,000.00€ .

Në këtë raste gjykata ka respektuar parimin e barazisë së palëve në procedurë, për një gjykim të drejtë dhe të pa anshëm , duke ju dhënë mundësi të deklarohen për të gjitha provat që palët ndërgjyqës kanë dorëzuara deri në seancë dëgjimore publike, dt. 19.07.2024.

Gjykata me rastin e vendosjes ka bërë vlerësimin e provave, dhe në bazë të provave të pranuar, ka vërtetuar këtë gjendje faktike :

Më dt. 12..01.1998, me nr. 03, të protokolluar nga Ndërmarrja T në Pejë është lidhur kontrata e shitblerjes në mes shitësit të përfaqësuar nga drejtori K M dhe blerësit P G person fizik, por kjo kontratë është e pa vërtetuar në gjykatë .

Sipas kontratës objekt i shitblerjes është lokali- hapësira afariste, nr., në ngastrën nr., në vendin e quajtur „ T ” Komuna Istog, me sipërfaqe 145m2 . Hapësira afaristë është me sipërfaqe 120m2.

Sipas përmbajtjes së kontratës shitësi është pronar i hapësirës afaristë të përshkruar si më lartë, në bazë të kontratës së shitblerjes Ov., dt. ..e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Gj ( G) .

Çmimi i shitblerjes është në shumën 80,000.00 DM ndërsa mënyra e pagesës është caktuar me dy këste dhe atë më dt. 31.01.1998 në shumën 40,000.00DM dhe më dt. 30.04.1998 në shumën 40,000.00DM .

Me kontratë është paraparë që kontrata do të jetë e plotfuqishme me rastin e nënshkrimit dhe sigurimit të pëlqimit nga Ministria e Financave për shitje të hapësirës dhe pas sigurimit të pëlqimit do të vërtetohet në gjykatë. Me kontratë është paraparë, që blerësi do të konsiderohet pronar në ditën e nënshkrimit të kontratës, gjegjësisht vërtetimit në gjykatë kompetente dhe në bazë të kësaj do të bëhet bartja e pronës .

Me dokumentin dëftesa nr. 01/1, dt. 19.01.1998, (priznanica serbisht ) në prezencën e dëshmitarëve S Z, L G, dhe N G , është bërë pagesa e kështit të parë në shumën 40,000.00DM , e cila deftesë është lëshuar dhe nënshkruar nga drejtori K M , ndërsa më dt. 29.04.1998, është lëshuar dëftesa 03/2, për pagesën e kështit të dytë e lëshuar dhe nënshkruar nga K M.

Para lidhjes së kësaj kontrate, Ndërmarrja „T ” në Pejë, ka kryer disa veprime procedurale, si : Këshilli Drejtues ka marrë, vendim nr. 02/97, dt. 17.06.1997, e nënshkruar nga Kryetari i Këshillit R M të shiten hapësirat afariste përmes publikimit me shpallje publike të objekteve pronë e Ndërmarrjes „T” Pejë dhe atë : Hapësira afariste ( Shitorja ) nr. 28, në Klinë me çmim fillestar 5 mijë dinar për m2, Hapësira afariste ( Shitorja ) nr. 14, në Gj ( G ) me çmimi fillestar



7mij dinar për m2, dhe pas këtij objekti janë edhe gjashtë objekte të tjera . Në arsyetim të Vendimit është theksuar se si arsye i shitjes së aseteve ishte pamundësia e përmbushjes së obligimeve financiare të ndërmarrjes dhe të sigurimit të mjeteve në mënyre tjetër për përmbushje.

Pastaj është bërë shpallja publike e shitjes që është protokolluar me nr. 45, dt. 19.06.1997, dhe aktvendimi nr. 46, dt. 19.06.1997, për formimin Komisionit për zbatimin e shitjes publike në përbërje prej B V, D S dhe Sh G .

Gjykatës nuk ju është dorëzuar asnjë dëshmi se paditësi ka dorëzuar ofertë me shkrim për blerje të hapësirës afariste në G, dhe se është shpallur fitues , pavarësisht faktit se paditësit ka nënshkruar kontratën e shitblerjes si blerës dhe se ky fakt nuk është kundërshtuar nga e paditura . Meqenëse nuk ka pasur kundërshtim të këtij fakti, gjykata e pranoi si fakt se paditësi kishte knokrruar në blerje të objektit lëndor dhe është shpall fitues.

Gjykatës nuk ju është dorëzuar asnjë dëshmi se Ndërmarrja „T ” ju ka drejtuar me kërkesë Ministrisë së Financave të Republikës së Serbisë për sigurimin e pëlqimit për vërtetimin e kontratës, në gjykatë sikundër nuk ka dorëzuar asnjë dëshmi se një pëlqim i tillë nuk është dhënë . Dorëzimi i këtyre dëshmive ka qenë i rëndësishëm në vërtetimin e faktit se Ministria Financave e Serbisë nuk ka dhënë pëlqim për aprovimin e kësaj shitblerje. Në rastin konkret bazuar në kontratë shitësi kishte marrë për obligim të siguroj pëlqimin te Ministria për aprovim të shitjes dhe vërtetim të kontratës.

Gjykata bazuar në kontratë të shitblerjes , palët kontaktuese nuk kanë ndonjë klauzol që rregullon situatën nëse Ministria e Financave nuk jep pëlqimin për aprovim të kontratës.

Nuk është kontestuese fakti se personi S Z me një njoftim ju ka drejtuar Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit Zyrës Regjionale në Pejë me të cilin ka pohuar faktin e shitblerjes së hapësirës afariste në Gj dhe faktin e pagesës, mirëpo me këtë njoftim ai nuk ka bashkangjitur asnjë dëshmi që ka qenë i punësuar në këtë Ndërmarrje dhe në cilin vend pune, përkundër faktit se kjo dëshmi nuk është kundërshtuar nga përfaqësuesi i të paditurit.

Gjykata vëren se nuk ka dëshmi që vërteton faktin se a’ janë shit edhe objektet tjera të përfshira në Vendimin e Ndërmarrjes për shitje , për këtë nuk është deklaruar AKM/AKP edhe pse e ka dokumentacionin.

Me deklaratën e hartuar me shkrim dhe të vërtetuar në Gjykatën Komunale në Pejë Vr. 209/08, dt. 13.02.2008, të K M M, në cilësinë e ish drejtorit të Ndërmarrjes „T”, është deklaruar në lidhje me kontratën e shitblerjes për hapësirën afariste- lokaln nr. , që gjendet në Gj, në ngastrën nr., në vendin e quajtur „T ” me sipërfaqe 145m2. Me këtë deklaratë përveç pohimit të nënshkrimit të kontratës dhe pagimit të çmimit të shitblerjes në dy këste, pastaj pranimi të parave i njëjti, nuk është deklaruar fare në lidhje me çështjen e vërtetimi të kontratës në gjykatë që ka qenë obligim i Ndërmarrës .

Gjykatës nuk ju është ofruar si provë, përveç kontratës së shitblerjes edhe fleta e posedimit dhe kopja e planit sipas gjendjes në ditën e nënshkrimit të kontratës së shitblerjes, për të vërtetuar faktin se objekti i kontratës së shitblerjes është identik ( hapësira afarite ) me fletën e posedimit dhe kopjen e planit.

Me shkresën e Agjencisë Kosovare të Mirëbesimit Zyra Regjionale në Pejë , dt. 13.02.2003, drejtuar Kryetarit të Gjykatës Komunale në Istog dhe drejtorin e Gjeodezisë dhe Kadastrit të Komunës Istog, me të njëjtën është deklaruar „Ne si Agjenci Kosovare e Mirëbesimit nuk shohim asnjë vërejtje që kjo kontratë të legalizohet dhe të transformohet pronësia sipas kushteve të kontratës nr. të dt., Departamenti i Kadastrit dhe Gjeodezisë , Komuna Istog duhet të ndërmarr veprime të nevojshme për transformimin e pronësisë të Fletës së posedimit nr., për sipërfaqe 145m2, sipas kësaj marrëveshje , nënshkruar nga F S.

AKP/AL , si në vendim refuzues ashtu edhe në parashtresa me shkrim për këtë provë nuk është deklaruar, se kjo letër është tërhequr , apo është lëshuar nga personi që nuk ka pasur autorizim ligjor, apo dhënia e pëlqimit për regjistrimin e bartjes së pronës është anuluar, pavarisht nga fakti se paditësit nuk ju është regjistruar e drejta e pronësisë në regjistrin e palujatshmerive në Komunën e Istogut.

Bazuar në ekspertizë gjeodezike të eksperteve të gjeodezisë si dhe në historianë pronës dhe provat e bashkangjitura në ekspertizë dt. 15.05.2023, është bërë identifikimi i ngastrën nr., me sipërfaqe 145m2, në vendin e quajtur „ T” ZK Gj. E cila është e regjistruar në emër të Kombinatit Bujqësor Industrial në Pejë .

Sipas ekspertizës kjo ngastër kufizohet nga ana veriore me ngastrën nr., dhe nga ana e lindjes me ngastrën nr., nga ana jugore me ngastrën nr., dhe nga perëndimi me ngastrën nr..

Në ngastër gjendet i ndërtuar objekti ndërtimor me material të fortë si banesor afarist P+1 sipas gabariteve 7.50m x 16m , ose me sipërfaqe 120m2.

Sipas matjeve të objektit ndërtimor, të paraqitur me skicë të matjeve nga ekspertet e gjeodezisë, skica nr. 2 dhe 3, grafikisht, objekti ndërtimor në një pjesë të ngastrën nr., është i ndërtuar në përdhës , ndërsa në katin e parë është shtrirë gjatë tërë gjatësisë së tij, kjo ngastër., është në emër të B E , ndërsa gjatë tërë gjerësisë së objektit, në katin për dhesë është ndërtuar, në pjesën e ngastrës në rrugën publike Istog Klinë ngastra nr..

Në ekspertizë të gjeodezisë raporti me shkrim të ekspertëve nuk ka të dhëna se gjendja faktike siç është incizuar me gjendjen juridike a’ është e njëjtë me gjendjen në kadastrë, edhe pse me urdhër pas përfundimit të seancës dëgjimore është kërkuar të deklarohet ekspertja, por ajo nuk është deklaruar .

Sipas historianit të pronës, të lëshuar nga Komuna e Istogut, ngastra nr., ZK G sipas matjeve të vitit 1933, ka qenë në emër të pronarit Z ( Z ) S , me revizion të vitit 1955, nga nr. është ndarë fizikisht në ngastrat nr., dhe., dhe është evidentuar në emër të bashkëpronareve I A Z, Z S Z, K S Z, dhe K M Z.

Më dt. 30.07.1970, ngastra nr., me kontratë të shitblerjes Vr., me sipërfaqe 145m2, nga bashkëpronaret I A Z, Z S Z, K S Z, dhe K M Z, kalon në emër të Kombinatit Industrial Bujqësor në Pejë .

Sipas kontratës së lartë cekur si objekt i shitblerjes ka qenë ngastra nr., me ndertës pa u përcaktuar dhe identifikuar sipërfaqja e ndërtesës.

Sipas Certifikatës së pronës për njësinë e ngastrës nr., dt. 13.09.2024, të lëshuar nga Komuna e Istogut dhe kopja e planit, dt. 13.09.2024, objekti i pretenduar nr., nuk ka qenë i regjistruar në

certifikatë të pronës dhe në kopje të planit . Sipas certifikatës së pronës ngastra nr., është tokë jo pjellore dhe nuk ka të regjistruar objekt ndërtimor.

Në lidhe me këtë mospërputhshmëri të kontratës së shitblerjes me certifikatë të pronës dhe kopje të planit, asnjëra palë nuk është deklaruar. Të dyja palët kanë pasur për obligim të japin sqarime .

Gjykata vlerëson se në kohën e lidhjes së kontratës së shitblerjes për shitjen e hapësirës afariste, - lokalit nr., me sipërfaqe 120m<sup>2</sup>, që pretendohet se gjendet i ndërtuar në ngastrën nr., në vendin e quajtur „T “ me sipërfaqe të tërësishme 145m<sup>2</sup>, dt. 12.01.1998, ka qenë në fuqi ligji mbi kufizimin e qarkullimit të palujatshmerisve dt. 18.1991, që ka kufizuar shitblerjet në territorin e Kosovës, që është ligj diskriminues .

Gjykata, vlerëson pavarësisht nga fakti se paditësit për shkak të këtij ligji diskriminues, nuk ju është lejuar të vërteton kontratën e shitblerjes, së lokalit afarist të pretenduar me sipërfaqe 120m<sup>2</sup>, i ndërtuar në ngastrën nr., ZK G, lokali afarist objekt i kontratës nuk ishte i regjistruar në operatin kadastral, në emër të shitësit, por ishte e regjistruar vetëm ngastra kadastrale nr., me kulturë tokë jo pjellore .

Gjykata vlerëson se në rastin konkret si objekt i kontratës lëndore është vetëm shitblerja e objektit afarist – lokalit ndertës nr., që ishte e përbërë prej lokalit për shitje, magazinës dhe bodrumit nën lokal pa u specifikuar sipërfaqja për secilën pjesë të lokalit, por është thënë vetëm hapësira me sipërfaqe 120m<sup>2</sup>, objekt i kontratës së shitblerjes nuk është edhe sipërfaqja e ngastrës – tokës në sipërfaqe 145m<sup>2</sup>. Pra si objekte i kontratës nuk është ngastra nr., me sipërfaqe 145m<sup>2</sup>.

Gjykata vlerëson se në supozim se ka ekzistuar hapësira afariste ( lokali, magazina bodrumi ) në kohën e lidhjes së kontratës, hapësira afariste si objekt i ndërtuar në ngastrën nr., nuk ishte e regjistruar në regjistrin kadastral as në flet posedimi dhe as në kopje të planit .

Bazuar në vërtetimin e kësaj gjendje faktike gjykata vlerëson, kontrata e shitblerjes nr., dt., e lidhur ndërmjet palëve kontraktuese, nuk mund të prodhojë efekt juridikë sepse objekt i kontratës së shitblerjes është objekti i cili nuk është i regjistruar fare në certifikatë të pronës dhe kopje të planit, sepse objektet që nuk janë të regjistruara në kadastrë nuk mund të jenë objektet i qarkullimit juridikë ( send i qarkullimit juridik ) .

Për këtë arsye gjykata ka refuzuar kërkesën e paditësit për të vërtetuar të drejtën e pronësisë në lokalin afarist nr., me sipërfaqe 120m<sup>2</sup>.

Gjykata vlerëson se duke marre për bazë objektin e kontratës së shitblerjes, nr. , dt., ngastra nr. 88-3, nuk ka qenë objekti i kontratës së shitblerjes, kështu që kjo kontratë e shitblerjes nuk i jep asnjë bazë juridike paditësit të fitojë të drejtën e pronësisë në ngastrën nr., me kulturë tokë, jo pjellore, me sipërfaqe 145m<sup>2</sup>, ZK Gj, pasi ngastra nuk ka qenë objekti i shitblerjes por vetëm hapësira – lokali, por që nuk ka mundur të jetë objekt i qarkullimit juridik, sepse nuk ishte i regjistruar as në skiç të ngastrës dhe as në certifikatë të pronës .

Gjykata pas vërtetimit të kësaj gjendje faktike dhe juridike e refuzoi ankesën – kërkesën e paditësit e ushtruar kundër vendimit të AL PEJ – 013- 0495 , dt. 10.09.2015, si të pa bazuar dhe të pa argumentuar , nga arsyet e cekura më lartë pasi nuk argumentojë se me këtë vendim ju është shkelur ndonjë e drejtë pronësore .

Prandaj bazuar në vërtetimin e kësaj gjendje faktike dhe juridike në pajtim me dispozitën e nenit 54.1 lidhur me nenin 74 të Ligjit nr. 06/L- 086 për Dhomën e Posaçme u vendos si në dispozitiv.

### **Shpenzimet Gjyqësore:**

Në bazë të nenit 62.3 të Ligjit për Dhomën e Posaçme secila palë do ti heqë shpenzimet e veta, të procedurës, pasi paditësi ato nuk i kërkoj .

### **Këshillë Juridike:**

Kundër këtij aktvendimi mund të parashtrohet ankesë me shkrim në Kolegjin e Apelit të Dhomës së Posaçme brenda 15 ditësh nga pranimi i këtij aktvendimit. Ankesa duhet të dorëzohet në bazë të nenit 9 paragrafi 6 të Ligjit për Dhomën e Posaçme.

Hasim Sogojeva , Gjyqtar Kryesues

Agron Hoxhaj , Gjyqtare anëtarë

Asllan Krasniqi , Gjyqtar anëtarë