

**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-8/11

Prishtinë

24 gusht 2011

Në procedurën e:

B.B.

Paraqitësi i kërkesës/Ankuesi

kundër

S.H.

Pala përgjegjëse në kërkesë/Pala përgjegjëse në ankesë

Kolegji i Apelit të AKP-së i Gjykatës Supreme të Kosovës, i përbërë nga Antoinette Lepeltier-Durel, kryetare e kolegjit, Anne Kerber dhe Sylejman Nuredini, gjyqtarë, duke vendosur me ankesën kundër vendimit të Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/R/18/2008, (lënda është e regjistruar në AKP me numrin KPA01417) të datës 30 prill 2008, pas shqyrtimit gjyqësor të mbajtur me 24 gusht 2011, mori këtë:

AKTGJYKIM

- 1- Refuzohet si e pabazuar ankesa e B.B..
- 2- Vërtetohet vendimi i Komisionit për Kërkesa Pronësore të Kosovës KPCC/D/A/18/2008 i datës 30 prill 2008, për sa i përket lëndës së regjistruar nën numrin KPA01417.
- 3- Shpenzimet procedurale në shumën prej € 530 (pesëqind e tridhjetë) do të mbulohen nga ankuesi, B.B., dhe do t'i paguhen buxhetit të Kosovës brenda 15 ditësh nga dita e pranimin të aktgjykimit, nën kërcënimin e përmbaramit të detyrueshëm.

Zhvillimet procedurale dhe faktike:

Më 5 dhjetor 2007, B.B., Drejtor i Ndërmarrjes X në Prishtinë ka paraqitur një kërkesë në Agjencinë Kosovare të Pronës (AKP) ku kërkonte vërtetim të drejtës së tij pronësore, të drejtën e shfrytëzimit lidhur me ngastrën dhe ndërtesën në të, që ndodhen në rrugën Pal Palucaj 11, Aktash, Prishtinë, një ndërtesë me 2 kate, 10 dhoma dhe sipërfaqe prej 327,75 m². Ankuesi theksoi se humbja e pronës ishte rezultat i ngjarjeve të viteve 98/99 në Kosovë dhe se data e humbjes ishte 26 marsi 1999.

Për të mbështetur kërkesën e tij, ndër të tjera ai ka dorëzuar në AKP dokumentet vijuese:

- Kontratën mbi qiranë e tokës të lidhur në mes tij si qiramarrës dhe Ndërmarrjes X, e përfaqësuar nga vet ai si Drejtor i saj, të datës 3 dhjetor 2007, duke ia dhënë ankuesit me qira “Villën” në Prishtinë në rrugën Pal Palucaj 11, Aktash, ngastra kadastrale numër 2763/7, Fleta Poseduese nr. 9204 dhe 9206, ish-rruga “Sremska” deri më 3 dhjetor 2008, me çmim prej € 0,50 cent për metër katror; kontrata nënshkruhet 2

herë nga vet B.B., një herë në emër të qiradhënësit edhe një herë në emër të qiramarrësit.

- Një kopje e vërtetuar e kontratës së shitblerjes nr. 4573/1, e datës 5 gusht 1987, me anë të së cilës Ndërmarrja e Lotarisë së Kosovës e ka transferuar të drejtën e disponimit, shfrytëzimit dhe menaxhimit të *“ndërtesës komerciale në Prishtinë, ish-rruga “Sremska” me sipërfaqe 327, 75 metra katror, një garazh me një objekt shtesë 40 m² dhe një oborr me rrethoje, të gjitha të regjistruara në fletën poseduese nr. 9204, ngastra kadastrale nr. 2763/7 në Zyrën Komunale Kadastrale në Prishtinë Ndërmarrjes X në Prishtinë për shumën totale prej 51.523.923, 00 dinarë”*;
- Një fletëpagesë me çmimin e blerjes, e datës 4 dhjetor 1987.

AKP-ja ka vazhduar me verifikimin e dokumenteve. Më 7 prill 2007, ankuesi i ofroi AKP-së informacionin se kurrë nuk kishte jetuar në pronën e përmendur. AKP vazhdoi me njoftimin e kërkesës. Zyrtarët e AKP-së kanë gjetur se prona ishte uzurpuar nga S.H., i cili deklaronte se kishte të drejtë ligjore mbi pronën dhe e kishte nënshkruar njoftimin mbi pjesëmarrjen më 21 janar 2008. Më 20 shkurt 2008, pala përgjegjëse në kërkesë ka thënë se e kishte blerë pronën më 29 qershor 1999 nga S.B. me çmim prej 25.000 DM. Ai i kishte ofruar AKP-së një kontratë të nënshkruar, të datës 29 qershor 1999, duke i mbështetur pretendimet e veta. Pala përgjegjëse në kërkesë shtoi se për shkak të rrethanave në atë kohë palët në kontratë nuk kanë mundur ta vërtetojnë apo kompletojnë dokumentacionin e blerjes. Përveç kësaj, ai i ka ofruar AKP-së dy artikuj gazetash lidhur me aktivitetet e paraqitësit të kërkesës.

Sidoqoftë, KKPK-ja e ka konsideruar këtë kërkesë si të pakontestueshme.

Me letrën e datës 12 dhjetor 2007, Ndërmarrja X gjithashtu kishte kërkuar nga AKP-ja që ta lirojë pronën e kontestuar.

Më 30 prill 2008, KKPK-ja në vendimin e saj KPCC/D/A/18/2008 e kishte hedhur poshtë kërkesën e paraqitur. Komisioni kishte thënë se B.B. kishte dështuar në paraqitjen e çfarëdo prove që kishte për të demonstruar se ai kishte pasur ndonjëherë në posedim pronën në fjalë ose ndonjë të drejtë pronësore lidhur me periudhën e caktuar.

Vendimi i KKPK-së i ishte dorëzuar S.H. më 9 qershor 2009, kurse B.B. më 24 dhjetor 2010.

Më 20 janar 2011, B.B. (në tekstin në vijim: ankuesi), kishte paraqitur një ankesë në Gjykatën Supreme kundër vendimit të sipërpërmendur, i cili sipas tij, përfshinte cenim të rëndë të dispozitave të së drejtës së aplikueshme materiale apo procedurale për shkak se vendimi ishte mbështetur në vërtetim të gabuar dhe jo të plotë të gjendjes faktike.

Ai pretendon se ka provuar gjatë periudhës së caktuar kohore se kishte qenë në posedim të pronës në fjalë dhe ka dorëzuar dokumentet vijuese:

- Kontratën e lartpërmendur mbi lëshimin e tokës me qira e datës 3 dhjetor 2007;
- Kontratë e qirasë nr. 03.2848/1 të datës 22 dhjetor 2008, e lidhur në mes tij dhe Ndërmarrjes X, prapë e nënshkruar nga ai në emër qiramarrësit e gjithashtu edhe në emër të qiradhënësit, Ndërmarrjes X. Me këtë kontratë Ndërmarrja X ia jep me qira pronën e kontestueshme ankuesit me qira mujore prej 0,50 € për metër katror. Neni 3 i kontratës thotë si vijon: *“Kjo kontratë lidhet me qira të përbershme”*; sipas nenit 7: *“Kontrata e qirasë do të pushoj atëherë: - kur që të dyja palët pajtohen,- se nëse qiramarrësi nuk i plotëson kushtet e tij/saj; qiradhënësi vendos ta shes Villën, pasi që t’ia bëjë ofertën së pari qiramarrësit dhe nëse qiramarrësi nuk shpreh dëshirën e tij për ta blerë atë”*;
- Një kopje të planit nr. 52/fletës poseduese nr. 9206, e lëshuar më 21 korrik 2008 nga Drejtorati Komunal i Kadastrit në Prishtinë, e cila tregon se Ndërmarrja X ishte poseduese e ngastrës nr. 2763/7;
- Certifikatën UL-71914059-09206, të lëshuar nga Drejtorati Komunal i Kadastrit në Prishtinë i datës 18 korrik 2008, e cila paraqet se Ndërmarrja X e Prishtinës është pronare e ngastrës nr 2763/7.

Ankesa i ishte dorëzuar S.H. (me tutje në tekst: pala përgjegjëse në ankesë) më 16 maj 2008. S.H. ishte përgjigjur më 25 maj 2008. Ai u shpreh se vendimi i kundërshtuar ishte i drejtë. Ai gjithashtu shpjegoi se një procedurës gjyqësorei lidhur me të njëjtën pronë është duke u zhvilluar në Gjykatën Komunale në Prishtinë (lënda nr. 1636/08) ndërmjet Ndërmarrjes X

dhe atij si dhe një personi tjetër. Pala përgjegjëse në ankesë thotë se pronar i pronës që prej 18 qershorit 1991 ishte Komuna e Prishtinës dhe se ai pronën e kishte blerë më 29 qershor 1999. Ai i ofroi gjykatës dokumentet lidhur me procedurat para Gjykatës Komunale të Prishtinës.

Arsyetimi ligjor:

Ankesa është e pranueshme, por jo e bazuar.

Ankuesi ka paraqitur ankesën e tij brenda afatit të paraparë me nenin 12.1 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079. Vendimi i KKPK-së, KPCC/D/R/18/2008 i datës 30 prill 2008 i ishte dorëzuar ankuesit vetëm me 24 dhjetor 2010. Ankuesi paraqiti ankesë më 20 janar 2011 kjo është brenda afatit ligjor prej 30 ditëve të paraparë me ligj.

Megjithatë, ankesa nuk është e bazuar.

Ankesa ishte refuzuar pasi që nuk është në kuadër të juridiksionit të KKPK-së.

1. Megjithatë, ankesa është paraqitur me afat, edhe pse ishte paraqitur me dy ditë vonesë nga koha e paraparë me ligj.

Neni 8 i Urdhëresës Administrative të UNMIK-ut 2007/5 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079 parasheh se kërkesa në AKP duhet t'i paraqitet Sekretarisë Ekzekutive në ose para skadimit të afatit gjashtëmujor nga data e nxjerrjes së Urdhëresës Administrative. UD nr. 2007/5 është nxjerrë më 1 qershor 2007. Prandaj, afati për dorëzimin e kërkesave do të ishte 1 dhjetor 2007. E kjo pasi ka ra në ditën e shtunë, afati ishte shtyrë deri në përfundimin e ditës së parë vijuese të punës (Neni 7.2 i UA nr. 2007/5 i ndryshuar sipas Ligjit nr. 03/L-079), e që i bie e hënë, 3 dhjetor 2007. Sidoqoftë, në interes të zgjidhjes së drejtë dhe efikase të kërkesave, Komisioni mundet ta shtyjë afatin me ndonjë rregull procedurale nga Rregullorja e UNMIK-ut

2006/50 e ndryshuar me Ligjin 03/L-079 (Neni 3.8. i Shtojcës II të UA 2007/5 i ndryshuar me Ligjin nr 03/L-079). Duke mos e hedhur poshtë ankesën si të vonuar, KKPK në mënyrë të nënkuptueshme e ka zgjatur afatin.

2. Ankuesi ende nuk ka dëshmuar se ka pasur ndonjë të drejtë e cila do t'ia jepte të drejtën për të dorëzuar ndonjë kërkesë në AKP.

Ankuesi nuk pretendon të jetë pronar i pronës së diskutueshme (Neni 3.1 nënpar (a) i Rregullores së UNMIK-ut 2006/5 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079).

Sipas Nenit 3.1 nënpar (a) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/5 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079, AKP-ja duhet të gjykojë “Ankesat të cilat kanë të bëjnë me të drejtat e shfrytëzimit të pronës lidhur me pronën private të paluajtshme, përfshirë edhe pronën komerciale dhe bujqësorë”. Ankuesi nuk ka dhënë prova për shfrytëzimin e atyre të drejtave pronësore.

a. Kontrata e qirasë e datës 3 dhjetor 2007 nuk jep një të drejtë të tillë:

Akoma është shumë e diskutueshme nëse kjo kontratë është e vlefshme, pasi që ankuesi ishte aktiv në të dyja anët e kontratës, si qiramarrës dhe si përfaqësues i qiradhënësit. Konflikti i interesit (qiramarrësi dëshiron të paguaj çmimin minimal, derisa qiradhënësi, që në këtë rast është ndërmarrje në pronësi publike, Ndërmarrja X në Prishtinë do të duhej të ishte e interesuar që qiraja të jetë sa më e lartë e mundur) shihet qartazi.

Më me rëndësi, sidoqoftë, një kontratë e qirasë nuk parasheh askund të drejtën e shfrytëzimit të pronës ashtu si përmendet me Nenin 3.1 nënpar (b) të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079). Të drejtat e shfrytëzimit të pronës janë të drejta të shfrytëzimit mbi sendet e paluajtshme ashtu siç përshkruhen në Pjesën VII të Ligjit nr. 03/L-154 mbi Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore, për shembull e drejta në shfrytëzimin e pronës së huaj të gjërave dhe servituteve sendore. Këto janë të drejtat që mund t'i takojnë secilit. Megjithatë,

kontrata mbi qiranë e pronës e jep vetëm të ashtuquajturën të drejtën relative të posedimit e cila mundet të kërkohet vetëm nga qiramarrësi, dhe jo nga dikush tjetër. E drejta që buron nga kontrata mbi qiranë nuk është e drejtë e cila mund të kërkohet procedurat para KKPK-së.

b. Kontrata e qirasë e datës 22 dhjetor 2008 po ashtu nuk ofron të drejtën e duhur lidhje me shfrytëzimin e pronës.

Gjykata merr parasysh kontratën, edhe nëse ka fakt të ri në procedurë, sepse kontrata nuk ka mundur të dorëzohet te KKPK para se të sillet një vendim për të, i cili daton nga 30 prilli 2008 (Neni 12.11 i Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin Nr. 03/L-079).

Sidoqoftë, kontrata nuk jep të drejtën e duhur të shfrytëzimit të pronës.

Sa për fillim, kontrata nuk është e vlefshme. Neni 36.4 i Ligjit nr. 03/L-87 mbi Ndërmarrjet Publike (në fuqi që nga 15 qershori 2008, i zbatueshëm në këtë rast pasi që Ndërmarrja X është e evidentuar si Ndërmarrje Publike ne Shtojcën 2 të këtij ligji) parasheh se një drejtor absolutisht e ka të ndaluar për të ushtruar ndikim mbi vendimin e Bordit të Drejtorëve apo zyrtarëve e që lidhet me ndonjë çështje në të cilën ai zyrtar apo drejtor ka interes personal. Kjo ndalesë duhet të përfshijë rastet si ato në të cilat drejtori i një ndërmarrje publike (NP) lidh vet kontratën, sepse kjo përbën formën më të rëndë të ndikimit në vendimmarrje të përfaqësuesve të NP-ve. Ky përfundim mbështet me Nenin 11 nënparagrafin x të Ligjit nr. 02/L-133 mbi Parandalimit e Konfliktit të Interesit gjatë Ushtrimit të një Funkcioni në një Ndërmarrje Publike (në fuqi që prej 14 tetorit 2008, shih nenin 24 të këtij ligji) sipas të cilit zyrtari gjatë ushtrimit të funksionin të vet, e ka të ndaluar për të ndërmarr veprime në çfarëdo mënyre të cilat përkojnë me interesin e tij personal. Zyrtarët para ligjit janë ndër të tjera “udhëheqësit e ndërmarrjeve publike” (Neni 5 nënparagrafi xviii i Ligjit nr. 02/L-133, i cili përfshin drejtorët e ndërmarrjeve të tilla publike si ankues. Si pasojë, baza e kontratës është në kundërshtim me legjislacionin e obligueshëm. Sipas Nenit 51 nënparagrafit (b) të Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore

(Gazeta Zyrtare e ish-RSFJ nr 29/1978) bazat e tilla nuk janë të lejuara, sipas nenit 52 te Ligjit mbi Marrëdhëniet Detyrimore kjo kontratë është e pavlefshme.

Së dyti, kjo kontratë si dhe kontrata e datës 3 dhjetor 2007 është vetëm një kontratë qiraje, e cila nuk jep të drejtë të domosdoshme në shfrytëzimit e pronës. Në të vërtetë, në kontratë përmendet se është e dhënë “me qira të përhershme”. Megjithatë, Neni 7, thotë se kontrata “shkëputet nëse (..) qiradhënësi vendos ta shesë Villën”. Prandaj kontrata nuk është e lidhur për “qira të përhershme”, e cila mund të interpretohet si e drejtë shfrytëzimi, por një kontratë e thjeshtë qiraje e cila mund të pushojë kurdo dhe nuk mund t’ia ofrojë askujt të drejtën për shfrytëzimit e saj ashtu siç e parasheh edhe ligji.

Shpenzimet e procedurës:

Në bazë të nenit 8.4 të Urdhëresës Administrativ (UA) 2007 /5 e ndryshuar me Ligjin nr. 03/L-079, palët lirohen nga shpenzimet e procedurës para Sekretarisë Ekzekutive dhe Komisionit.

Megjithatë, një përjashtim i tillë nuk është i paraparë për procedurat para Kolegjit të Apelit.

Si pasojë, regjimi normal i pagesës së taksës gjyqësore të paraparë më Ligjin mbi Taksat Gjyqësore (Gazeta Zyrtare e KSAK-së, 3 tetor 1987) dhe me UA nr. 2008.2 të KGJK-së mbi unifikimin e taksave gjyqësore për procedurat para Kolegjit të Apelit.

Kështu që, tarifat e mëposhtme të gjykatës zbatohen për procedurat aktuale të ankesës:

- Taksa nga tarifa gjyqësore për paraqitjen e ankesës (neni 10,11 i UA 2008 / 2): 30 €
- Taksa nga tarifa gjyqësore për nxjerrjen e aktgjykimit (nenet 10,21, 10,12 dhe 10.1 të UA 2008/2), duke pasur parasysh se vlera e pronës së kërkuar mund të vlerësohet në € 150,000 (Neni 30 paragrafi 2 i Ligjit mbi taksat gjyqësore): € 500 (€ 50 + 0,5% e 150,000 € në një maksimum prej € 500).

Këto tarifa gjyqësore duhet të merren mbulohen nga ankuesi që humb rastin.

Sipas nenit 45.1 të Ligjit mbi taksat gjyqësore, afati për pagesën e tarifave është 15 ditë. Neni 47.3 parasheh që në rast se pala nuk paguan tarifën brenda afatit prej 15 ditësh, pala do të duhet të paguajë një gjobë prej 50% të shumës së tarifës. Nëse pala nuk e paguan tarifën në afatin e dhënë, bëhet zbatimi i detyrueshëm i pagesës.

Këshillë juridike

Në përputhje me Nenin 13.6 të Rregullores së UNMIK-ut 2006/50 e ndryshuar me Ligjin 03/L-079, ky aktgjykim është i plotfuqishëm dhe i detyrueshëm dhe nuk mund të kundërshtohet përmes mjeteve të zakonshme apo të jashtëzakonshme juridike.

Nënshkruar nga: Antoinette Lepeltier-Durel, Kryetare e Kolegjit

Nënshkruar nga: Anne Kerber, Gjyqtare e EULEX-it

Nënshkruar nga: Sylejman Nuredini, Gjyqtar

Nënshkruar nga: Urs Nufer, Referent i EULEX-it