

PROVOKIMI I GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, departamenti i
gjyqësor të përgjithshëm, të përbërë nga gjyqtari individual Naim Mehulli, me
propozim të paditësit procesmbajtësen Fetije Pireva në çështjen juridike të paditësit.
nga Mitrovica të cilin e përfaqëson Avokati ... kundër të paditurës:
nga Mitrovica të cilin e përfaqëson avokati Publik Komunal: ... baza e
kontestit: Vërtetim i të drejtës së shfrytëzimit të palujtshmërisë, pas mbajtjes së
seancës kryesore, me datë: 06.06.2018 bie këtë:

AKTGJYKIM

- I. APROVOHET SI E BAZUAR** kërkesëpadia e paditësit dhe
- II. VËRTETOHET se paditësi:** ... i takon e drejta e shfrytëzimit të palujtshmeris për kohë të ekzistimit të shtepis-objektit i pjesës së parcelës ... ne sipërfaqe të tersishme prej 306 m2 që i shërben për përdorim të rregullt të objektit me masa dhe kufinjë si në skicën e terrenit që është pjesë përbërëse e ekspertizës e cila parcelë në regjistra kadastral udhëhiqet ne emër të të paditurës,
- III. OBLIGOHET** e paditura që të drejtën e specifikuar në pikën II të dispozitivit të këtij aktgjykimi t'ia njoh paditësve dhe të njëjtën t'ia lejojë ta regjistroj në regjistra kadastral në të kundërtën ky aktgjykim paditësve do t'iu shërben si bazë apo titull për regjistrim
- IV. Secila palë i bart shpenzimet e veta procedurale**

A r s y e t i m

Paditësi me datë 29.06.2015 ka ngritur padi me pretendim se të njëjtit i takon e drejta e pronësisë, duke theksuar se fillimisht i njëjti me Kontratë mbi shitblerje Vr.nr. ... datës 29.07.2009 të vërtetuar ne Gjykatën Komunale ne Mitrovicë, paditësi e ka blerë nga ... për shumën prej 12000 euro, i njëjti është vendos dhe ka bere edhe investime me qellim që të bej sa ma funksional objektin për banim, paditësi kur e ka blerë objektin banesor ka menduar se edhe sipërfaqja e tokës ne të cilin gjendet objekti është pronë e tij mirëpo me vonë e ka kuptuar se palujtshmeria gjegjësisht toka ku është i ndërtuar objekti evidentohet ne emër të të paditurës, prandaj i ka propozuar gjykatës që pas administrimit të provave të bie aktgjykim me të cilin do të vërtetohet se paditësit është pronar ne bazë të kontratës mbi shitblerjen dhe të ndërtimit dhe investimit të bere me mirëbesim.

Për gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe ne fjalën përfundimtare i autorizuari i paditësit ka deklaruar se mbetem ne tersi pran padisë dhe kërkesëpadisë të plotësuar dhe të precizuar sipas ekspertizës gjeodete, fillimisht e bej precizimin e kërkesëpadisë së paditësit ne tersi sipas ekspertizës gjeodete dhe skicës së terrenit duke theksuar se sipas konstatimit të ekspertit gjeodete paditësi ne teren e mban

pjesën e parcelës katastrale ne sipërfaqe S=306 m2, konsideroj se nga provat e administruara në mënyrë të pa kontestueshme u vërtetua baza juridike e kërkesëpadisë së paditësi, gjegjësisht fakti se paditësi të drejtën e shfrytëzimit ne palujtshmerin gjegjësisht token ne sipërfaqe prej S=306 m2 ne të cilin palujtshmeri i ka të ndërtuara edhe kuzhinën verore ne sipërfaqe prej S=44 m2 dhe garazhen ne sipërfaqe prej S=20 m2, e cila palujtshmeri shërben për përdorim dhe shfrytëzim të rregullit të objektit të tij banesor si dhe të kuzhinës verore dhe të garazhës, e ka fitu ne bazë të punës juridike Kontratës mbi shitjen e patundshmërisë Vr.nr. datës 29.07.2009, ne bazë të mbajtjes me mirëbesim për me shumë se 20 vite si nga paditësi, ashtu edhe nga paraardhësi i tij juridik ne pajtim me nenin 28 par.4 lidhur me nenin 30 par 2 të LMTHPJ, ka shtuar se paditësit ne këtë çështje tani lëndore pretendimin e tij për të drejtën e shfrytëzimit të sipërfaqes së tokës për rreth objektit të tij banesor e mbështet edhe ne nenin 11 par.1 të ligjit mbi token ndërtimore me të cilin është përcaktuar e drejta e shfrytëzimit ne token ndërtimore urbane, që nënkupton të drejtën e shfrytëzimit të palujtshmeris e cila përfshin token nen objektin ndërtimor dhe për rreth objektit e cila shërben për shfrytëzimin e rregullt të objektit ne të cilin ekziston e drejta e pronësisë ne kufijtë e përcaktuar me ligj për kohën e ekzistimit të objektit. Në lidhje me të drejtën e shfrytëzimit të palujtshmeris tani lëndore paditësi e mbështet edhe ne dispozitat e nenit 295 par.1 të LPDTS i cili përcakton se për të gjitha të drejtat e shfrytëzimit, servitutet sendore, servitutet personale dhe barrës sendore të cilat ne kohën e hyrjes ne fuqi të këtij ligji janë të vlefshme, zbatohen edhe me tutje dispozitat të cilat ishin të vlefshme para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Duke marr parasysh të cekurat me lart kërkoi nga gjykata që kërkesëpadinë e paditësit ta aprovoi ne tersi si të bazuar dhe paditësit t'ia njeh të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të palujtshmeris gjegjësisht tokës ne sipërfaqe prej 306 m2 e cila shërben për përdorim dhe shfrytëzim të rregullte dhe sa ma të mirë të objektit për banim ne sipërfaqe 84 m2, pronar i regjistruar ne kadastër i të cilit objekt është paditësi e cila palujtshmeri po ashtu paditësit i shërben edhe për përdorim dhe shfrytëzim të kuzhinës verore ne sipërfaqe prej 44 m2 dhe garazhes ne sipërfaqe prej 20 m2. Shpenzimet e procedurës nuk i ka kërkuar.

Përfaqësuesi i të paditurës për gjatë shqyrtimit gjyqësor dhe ne fjalën përfundimtare ka deklaruar se e kundërshtoj padinë dhe kërkesëpadinë ne tersi, mirëpo gjate administrimit të provave si dhe dëgjimit të dëshmitareve u pa qartë që objekti prej 84 m2, është i ndërtuar dikun ne fund të viteve 1960 dhe pretendimet e palës paditëse që sipërfaqja tjetër ti mundësohet për shfrytëzim me afat të gjatë duke dashur që të funksionalizohet shtëpia, garazhda dhe kuzhina verore ne edhe pse e kundërshtojmë padinë i kërkojmë Gjykatës që lidhur me këtë kontest pronëso-ro-juridik të sjell një vendim meritor e që do të ishte në favor të Komunës së Mitrovicës, shpenzimet e procedurës nuk i kërkoj.

Me qëllim të vërtetimit të gjendjes faktike gjykata nxori dhe administroi këto prova: kopja e planit e datës së lëshimit 17.09.2013, kontrata mbi shitblerjen e patundshmërisë të datës 29.07.2009, certifikata e pronësisë me numër të lëndës dt.01.10.2013, certifikata e pronësisë me numër të lëndës dt. 17.09.2013, ekstrakti i kompanisë së mbeturinave Uniteti, ekstrakti nga kompania e Ujësjellësit rajonal Sh.A Mitrovica, faturat e Keds-it së bashku me ekstrakt, kartela financiare së bashku me faturën e tatimit ne prone, ekspertiza e Gjeodezisë e dt.27.03.2018 së bashku me skicën e terrenit, kopjen e planit, certifikatën e pronësisë, vendimin mbi ndërrimin e bartësit të së drejtës së shfrytëzimit, fotografit nga vendi i parcelës kontestuese.

Po ashtu me propozim te autorizuarit te paditësit ne cilësi të dëshmitareve u dëgjuan dhe.

Dëshmitari nga Mitrovica pas njoftimit nga Gjykata për obligimet rreth dëshmisë ka deklaruar se paditësi palujtshmerini e ka blerë ne shume prej 12000 Euro, ndërsa 3000 Euro, përyes shumave te cekura paditësi shitësit ja ka jep edhe 30000 për këtë palujtshmeri e këto te holla ja ka jep ne formë te keshit për arsye se shitësi jeton ne Suedi dhe me qellim qe mos te ketë ndonjë telashe ne shtetin përkatës, shuma e këtyre te hollave iu ka dorëzuar ne dore, shitësi qe një kohe te gjate jeton ne Suedi, shtëpia te cilën ja ka shitur ka qen e djegur gjatë luftës, te cilën pasi e ka blerë pronari e ka rinovuar, me sa e di unë shitësin askush asnjëherë nuk e ka penguar gjatë shfrytëzimit te shtëpisë dhe palujtshmeris te cilën tani ja ka shitur paditësit.

Dëshmitari qe përndryshe është vëllai i paditësit pas njoftimit nga Gjykata për obligimin rreth dëshmisë ka deklaruar se unë me paditësin para lufte kemi jetuar ne Veri te Mitrovicës, meqenëse gjatë luftës na u ka uzurpuar banesa, pas lufte kemi dal ne Jug te Mitrovicës ku kemi jetuar ne afërsi te pronës kontestuese me qera, pronën kontestuese e kemi pa sepse kemi qarkulluar gati çdo ditë ne rrugën ku gjendet kjo pronë, ne atë kohe shtëpia ka qen e pa banueshme për arsye se ka qen e djegur gjate luftës, vlen te ceket se i gjithë pllaci ka qen i rrethuar, po ashtu ka qen edhe një garazhd e cila ka qen ne gjendje te rend pasi qe edhe ajo ka qen e djegur, shtëpinë se bashku me oborr dhe garazhd e kemi blerë ne vitin 2009 me marrëveshje ne shume te tërësishme dyzetë pese mi euro, askush asnjëherë nuk e ka penguar vëllain tim ne shfrytëzimin e shtëpisë dhe palujtshmeris rreth shtëpisë. Pagesën e kemi ber ne tri këste duke iu përshtatur kushteve ashtu si ka kërkuar shitësi, fillimisht ka kërkuar 3000 euro te terat ia kemi jepur, pastaj 12000 euro me kontratë ketë shume ja kemi bartur ne transaksion ndërsa 30000 euro i ka kërkuar kesh te njëjtat ja kemi dorëzuar ne atë forme për arsye qe mos te ketë telashe ne shtetin e Suedisë, asnjëherë askush nga zyrtaret e Komunës qe nga viti kur e kemi blerë këtë pronë nuk ka ardhur te na thotë ndonjë gjë apo ndonjë vërejtje, te gjitha tatimet ne pronë dhe obligimet tjera komunale vëllai im i ka paguar me kohe.

Gjykata ja fali besimin dëshmisë se dëshmitareve pasi te njëjtat ishin ne përputhje me provat qe gjenden ne shkresat e lendes, e po ashtu te njëjtat ne mënyrë kronologjike me sinqeritet kanë sqaruar historiatin e shitblerjes se pronës e cila është objekt i këtij kontesti.

Pas analizimit dhe çmuarjes se provave te cekura një nga një dhe te gjitha se bashku si dhe rezultatit te krejt procedurës , ashtu siç është përcaktuar me nenin 8 te LPK-së vlerëson se kërkesëpadia e paditësit duhet të aprovohet si e Bazuar për këto arsye:

Nuk është kontestuese fakti se paditësi është pronar i objektit banesor-shtëpisë ne sipërfaqe prej 84 m2 ne , ky fakt vërtetohet përmes certifikatës se pronësisë me numër te lendes ,, sikur qe nuk është kontestuese fakti se paditësi shtëpinë prej 84 e ka bierë me dt.29.07.2009 nga shitësi Mehmeti, kjo vërtetohet nga Kontrata për shitblerjen e patundshmërisë Vr.nr. dates 29.07.2009, si dhe nga dëshmia e dëshmitareve dhe iu vërtetua një fakt i tillë.

Gjykata e cila ka marrë parasysh faktin se toka në sipërfaqe prej 306 m² për rreth objekti që i shërben si oborr i shtëpisë paditësit, evidentohet në emër të të paditurës P.Sh. Kuvendi Komunal, ky fakt vërtetohet nga provat si: ekspertiza e gjeodezisë dt.27.03.2018, nga certifikata e pronësisë me numër të lëndës dt.03.04.2018.

Nga ekspertiza e gjeodezisë gjykata vërtetoi faktin se parcela e cila është objekti i këtij kontesti deri në vitin 2004 është evidentuar në emër të P.Sh. Drejtoria për të Mirat e Popullit, ndërsa pas këtij viti Kuvendi i Komunës së Mitrovicës me vendim dt.31.05.2004, behet ndërrimi i bartësve të së drejtës së shfrytëzimit të pasurisë së paluajtshme shoqërore në pronë Komonale, këtë fakt e vërteton vendimi i cili gjëndet në shkresë të lëndës Nr.prt. dt.31.05.2004.

Gjykata me dalje në terren ka vërtetuar faktin se paditësi parcelën kontestuese e ka në posedim, ky fakt vërtetohet edhe nga ekspertiza gjeodeze.

E drejta e paditësit gjen mbështetje në Ligjin për Tokën Ndërtimore 14/80 më konkretisht në neni 11, i cili nën parasheh se të drejtën e shfrytëzimit në tokën ndërtimore nën objekt dhe përreth objektit që shërben për nevoja të përdorimit të rregullt të objektit, në të cilën ekziston e drejta e shfrytëzimit, e në kufijtë apo përmasa të caktuara me ligj për kohë të ekzistimit të objektit.

Sa i përket sipërfaqes rreth objektit gjykata u bazua në nenin 2 të Ligjit mbi ndryshimin dhe plotësimin e tokës ndërtimore që parasheh sipërfaqes prej 300-400 m² për objekte individuale dhe sipërfaqen prej 400-500 m².

Përveç Ligjit për Tokën Ndërtimore, e drejta e paditësit gjen mbështetje edhe në Ligjin mbi pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, konkretisht në neni 295 ku është paraparë se të gjitha të drejtat e shfrytëzimit, servitutet sendore, servitutet personale dhe barrës sendore të cilat në kohën e hyrjes në fuqi të ligjit janë të vlefshme, zbatohen edhe metutje dispozitat të cilat ishin të vlefshme para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Gjykata konsideron se në rastin konkret paditësit duhet t'u takojë e drejta e shfrytëzimit të tokës përreth objektit për kohë të ekzistimit të objektit sepse paditësi të drejtën në objekt-shtëpi e ka fituar me punë juridike dhe se i njëjti në regjistrin kadastra është i evidentuar si pronar i shtëpisë në sipërfaqe prej 84 m².

Pra sipas mendimit të gjykatës këtu paditësit duhet t'i njihet e drejta në shfrytëzim të paluajtshmeris pasi që është e domosdoshme që për të pasur qasje në shtëpi të njëjtit duhet t'i njihet e drejta në shfrytëzim të sipërfaqes 306 m² e dedikuar si oborr i shtëpisë e cila i shërben për nevoja të shfrytëzimit në të kundërtën të njëjtit me refuzim të të drejtës së shfrytëzimit do t'i pamundësojë cenohej qasja në pronën e tij si një e drejtë fundamentale e pronës.

Sa i përket sipërfaqes së objektit, sipërfaqes përreth objektit e të cilën sipërfaqe paditësi e ka në shfrytëzim faktik gjykata e vërtetoi në bazë të ekspertizës gjeodeze, të cilës ia falë besimin pasi e njëjta pasqyrore gjendjen reale, të cilën edhe ashtu e vërtetoi gjykata me rastin e daljes në vend, e po ashtu e njëjta është hartuar në mënyrë profesionale, pastaj është përshkruar në mënyrë kronologjike çështja e ndërrimit të pronarëve apo shfrytëzuesve gjatë një periudhë të caktuar kohore.

Sa i përket të drejtës materiale gjykata bazohet në Ligjin Mbi Token Ndërtimore 14/80, nenin 11, dhe Ligjit mbi ndryshimin dhe plotësimin e tokës ndërtimore 42/86 neni 2, në lidhshmëri me nenin 295 par.1 të Ligjit për Pronësinë dhe Të Drejtat Tjera Sendore.


Sa i përket shpenzimeve procedurale gjykata vendosi konform nenit 450 të LPK-së, pasi asnjëra nga palët ndërgjyqëse nuk i kërkuan shpenzimet.

Andaj, gjykata konform nenit 143 të LPK-së vendosi si në dispozitiv të këtij aktgjykimi.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË,

C.nr.374/2015 me dt. 06.06.2018

**GJYQTARI,
Naim Mehulli**



UDHËZIM PËR MJETIN JURIDIK: Kundër këtij aktgjykimi është e lejuar ankesa në afat prej 15 ditësh, Gjykatës së Apelit në Prishtinë nëpërmjet kësaj gjykate.