



REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA
GJYKATA THEMELORE MITROVICË

Numri i lëndës: 2019:221029

Datë: 18.03.2024

Numri i dokumentit: 05465957

C.nr.621/2016

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË, Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil, me gjyqtarin Fuad Haliti, në kontestin e paditëses XH.O nga Mitrovica, me adresë në rr."F.D" nr., Mitrovicë të cilën sipas autorizimit e përfaqëson Ubejd Gashi nga Mitrovica, kundër të paditurive 1. B.V dhe 2. H.J, ish nga Mitrovica, tani me vendbanim të panjohur të cilët i përfaqëson, përfaqësuesi i përkohshëm av.Dijar Jusufi, me objekt të kontestit Vërtetim i të drejtës së pronësisë, pas mbajtjes së shqyrtimit kryesor, me datën 18.03.2024, mori këtë:

A K T G J Y K I M

- I. APROVOHET** si e bazuar kërkesëpadia e paditëses XH.O nga Mitrovica dhe **VËRTETOHET** se paditësja XH.O është pronare mbi bazën e posedimit me mirëbesim e pjesës së ngastrës kadastrale me numër P-71208072-03073-0, Zona Kadastrale në Mitrovicë, në sipërfaqe prej 392m² e cila evidentohet në emër të të paditurve 1. B.V dhe 2. H.J, e cila ngastër shtrihet në kufijtë: nga pika 1 deri në pikën 2 në gjatësi prej 25.20 metra, nga pika 2 deri në pikën 3 në gjatësi prej 9.25 metra, nga pika 3 deri në pikën 4 në gjatësi prej 6.90 metra, nga pika 4 deri në pikën 5 në gjatësi prej 24.01 metra, nga pika 5 deri në pikën 6 në gjatësi prej 9.60 metra dhe nga pika 6 deri në pikën 1 me gjatësi prej 6.05 metër.
- II. OBLIGOHEN** të paditurit 1. B.V dhe 2. H.J që paditëses XH.O t'ia njohin të drejtën e pronësisë sipas pikës I të dispozitivit si dhe t'a lejojnë paditësen që parcelën nga pika I e dispozitivit të këtij aktgjykimi ta regjistrojë në regjistrin e të drejtave pronësore pranë Zyrës Kadastrale në Mitrovicën Jugore në emër të saj, në afat prej 15 ditësh pas plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi në të kundërtën ky aktgjykim paditëses i shërben si bazë për regjistrimin e kësaj parcele në emër të saj.
- III. OBLIGOHET** paditësja, që t'ia kompensoj shpenzimet procedurale përfaqësuesit të përkohshëm av.Dijar Jusufi nga Mitrovica, në lartësi prej 607.50€, në afat prej 15 ditësh nga dita e plotfuqishmërisë së këtij aktgjykimi, nën kërcënimin e përmbarimit me dhunë.

Arsyetim

1. Pretendimet e palëve

Paditësja XH.O nga Mitrovica me datën 03.11.2014, ka paraqitur padi pranë kësaj gjykate kundër të paditurve 1. B.V dhe 2. H.J të dy nga Mitrovica, me anë të së cilës ka kërkuar që të vërtetohet se është pronare e ngastrës kadastrale 3073, Zona Kadastrale në Mitrovicë.

I autorizuari i paditëses në seancën kryesore deklaroj se nga administrimi i provave u vërtetua qartë se paluajtshmëria lëndore është blerë nga ana e paditëses qysh para 45 viteve se paditësja këtë paluajtshmëri e ka në shfrytëzim dhe posedim faktik të pa penguar nga askush, se në atë paluajtshmëri ka të ndërtuar një shtëpi ku që nga atëherë e deri më sot kanë jetuar dhe jetojnë ende me familjen e saj, është e qartë se paditësja këtë paluajtshmëri e mbanë me mirëbesim sepse është sjellur ndaj kësaj prone si me qenë pronare juridike se nuk e ka marrë nga askush as me dhunë e as me mashtrim me çka vërtetohet mirëbesimi. Pra, nuk është kontestues fakti se paditësja ka qenë posedues faktik dhe shfrytëzues i parcelës kadastrale 3073-0 ZK Mitrovicë me masa dhe kufijë në tërësi sipas ekspertizës. Në këtë rast pra kemi blerje të paluajtshmërisë, ndërtim të objektit të shtëpisë si dhe mbajtje me mirëbesim me parashkrim fitues sipas nenit 28 të ligjit LMTHPJ të ligjit në fuqi të kohës së blerjes si dhe nenit 40.1 të ligjit LPDRT sendore, duke marrë parasysh këto propozojmë gjykatës që të sjell aktgjykim me të cilën vërtetohet se paditësja është pronare e pjesës së parcelës kadastrale nr 3073-0 ZK Mitrovicë me sipërfaqe prej 392 m² e cila evidentohet në emër të Binok Vohida ½ dhe Januz Hamza ½ me masa dhe kufij sipas ekspertizës së ekspertit të gjeodezisë Afrim Sadiku dhe obligohen të paditurit që t'ia njohin këtë të drejtë paditëses dhe të lejojnë që në bazë të këtij aktgjykimi paditësja të regjistrohet si pronare pranë Drejtorisë Gjeodet dhe Kadastër të Komunës së Mitrovicës në afat prej 15 ditësh nga dita e plotëfuqishmërisë së aktgjykimit. Shpenzimet e procedurës nuk i kërkojmë.

Përfaqësuesi i të paditurve në seancën kryesore deklaroj se mbesim në tërësi pranë përgjigjes në padi dhe pretendimeve të mëherëshme dhe atyre të dhëna në këtë seancë dhe i propozoj gjykatës që kërkesëpadia e paditëses të refuzohet si e pabazuar. Shpenzimet e procedurës i kërkoj dhe atë në shumë prej 607.50 euro.

2. Provat e administruara në shqyrtimin kryesor

Për vërtetimin e drejtë të gjendjes faktike gjykata ka administruar provat si në vijim: ekspertiza gjeodezike e ekspertit Afrim Sadiku e datës 12.12.2023, certifikata e pronësisë për ngastrën kadastrale 03073-0 ZK, Mitrovicë Jugore, gjendja mujore e njuhësorit për Jusuf Onbashi, dëftesa e datës 17.05.2023 për XH.O nga KRM “Uniteti”, dëftesa e datës 22.02.2024 për XH.O nga KRM “Mitrovica”, procesverbali i këqyrjes në vend i datës 01.12.2023, dëgjimi i dëshmitarëve F.K dhe XH.Q.

Gjykata pas vlerësimit të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të lartcekura në kuptim të nenit 8 të LPK-së, me kujdes dhe me ndërgjegje ka çmuar çdo provë veç e veç dhe të gjitha ato së bashku duke gjetur se kërkesëpadia e paditëses është **e bazuar**.

3. Faktet

Me leximin e certifikatës së pronësisë për ngastrën kadastrale 03073-0 ZK, Mitrovicë Jugore, gjykata vërtetoi faktin se pronarë të regjistruar të kësaj ngastre kadastrale janë të paditurit 1. B.V dhe 2. H.J.

Me leximin e gjendjës mujore e njehësorit për Jusuf Onbashi, dëftesës së datës 17.05.2023 për XH.O nga KRM “Uniteti”, dhe dëftesës së datës 22.02.2024 për XH.O nga KRM “Mitrovica”, gjykata vërtetoi faktin se paditësja është e regjistruar si shfrytëzuese e shërbimeve komunale për ujë, rrymë dhe mbeturina pranë kompanive publike të cilat i ofrojnë këto shërbime.

Me leximin e procesverbalit të këqyrjes në vend i datës 01.12.2023, gjykata vërtetoi faktin se në ngatrën kadastrale nr. 03073-0, janë të ndërtuara disa shtëpi, mirëpo paditësja e kërkon vërtetimin e pronësisë vetëm në një pjesë të saj, në të cilën është e ndërtuar një shtëpi S+P+1.

Me leximin e ekspertizës gjeodezike të ekspertit gjeodet Afrim Sadiku e datës 12.12.2023 dhe dëgjimin e ekspertit në seancën kryesore, gjykata konstatoj se ngastra kadastrale me numër P-71208072-03073-0, Zona Kadastrale Mitrovicë Jugore, në sipërfaqe prej 392m² e cila evidentohet në emër të të paditurve 1. B.V dhe 2. H.J, ka shtrirje nga pika 1 deri në pikën 2 në gjatësi prej 25.20 metra, nga pika 2 deri në pikën 3 në gjatësi prej 9.25 metra, nga pika 3 deri në pikën 4 në gjatësi prej 6.90 metra, nga pika 4 deri në pikën 5 në gjatësi prej 24.01 metra, nga pika 5 deri në pikën 6 në gjatësi prej 9.60 metra dhe nga pika 6 deri në pikën 1 me gjatësi prej 6.05 metër.

Dëshmitari F.K deklaroj se jam kojshi i paditëses XH.O, ku unë jetoj aty që nga viti 1968, ndërsa paditësja jeton aty që nga viti 1978. Paditësja tokën e ka blerë nga H.Q në vitin 1978, ku të njëjtit e kanë maru një shtëpi në të cilën edhe sot jetojnë. Unë e mbaj mend se çmimi i shitblerjes ka qenë 8000 dinarë, ku pagesa është bërë menjëherë dhe nuk ka pasur asnjë problem rreth shitblerjes. H.Q ka pasur edhe troje të tjera në atë vend të cilat i ka blerë nga dy boshnjakët V.B dhe J.H. Dëshmitari deklaroj se që nga koha që paditësja e ka blerë këtë pronë nuk ka pasur ndonjë problem për parcelën e blerë.

Dëshmitari XH.Q deklaroj se unë e di që babai im H.Q atë tokë në vitin 1978 i'a ka shitur XH.Ot dhe e di sigurt se paratë për këtë pronë e njëjta i'a ka paguar babait tim. Sipas asaj që mbaj mend çmimi i shitblerjes ka qenë në shumën prej 8000 dinarë dhe se paditësen nuk e ka penguar askush në shfrytëzimin e asaj toke. Unë e mbaj mend që babai im, ato toka i ka blerë nga disa boshnjak që e kanë pasur emrin J dhe V dhe e mbaj mend që babai e ka përmendur se i'a ka nda tokën të gjithë atyre që e kanë blerë madje u'a ka ndarë edhe rrugën të cilën ata sot e shfrytëzojnë.

4. Ligji i aplikueshëm

Në këtë çështje kontesitmore është zbatuar Ligji për mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike – Pronësore i vitit 1980 si ligj i cili ka qenë në fuqi kur është krijuar raporti juridik.

Në bazë të nenit 28 paragrafi 4 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike – Pronësore, parashihet që *“Mbajtësi me mirëbesim i sendit të paluajtshëm, mbi të cilin tjetri ka të drejtën e pronësisë, fiton të drejtën e pronësisë mbi këtë send me parashkrimin fitues me kalimin e kohës prej 20 vjetësh.”*

Në bazë të nenit 7 paragrafi 1 të Ligjit për Procedurën Kontestimore (LPK) është paraparë se *“Palët kanë për detyrë që të paraqesin të gjitha faktet mbi të cilat i mbështesin kërkesat e veta dhe të propozojnë prova me të cilat konstatohen faktet e tilla”.*

5. Vlerësimet përfundimtare të gjykatës

Pas analizimit dhe vlerësimit të të gjitha pretendimeve të palëve ndërgjyqëse dhe provave të administruara në këtë çështje kontestimore, gjykata ka konstatuar se paditësja XH.O është pronare mbi bazën e posedimit me mirëbesim e pjesës së ngastrës kadastrale me numër P-71208072-03073-0, Zona Kadastrale në Mitrovicë, në sipërfaqe prej 392m² e cila evidentohet në emër të të paditurve 1. B.V dhe 2. H.J, e cila ngastër shtrihet në kufijtë: nga pika 1 deri në pikën 2 në gjatësi prej 25.20 metra, nga pika 2 deri në pikën 3 në gjatësi prej 9.25 metra, nga pika 3 deri në pikën 4 në gjatësi prej 6.90 metra, nga pika 4 deri në pikën 5 në gjatësi prej 24.01 metra, nga pika 5 deri në pikën 6 në gjatësi prej 9.60 metra dhe nga pika 6 deri në pikën 1 me gjatësi prej 6.05 metër.

Paditësja, në bazë të kërkesëpadsisë ka pretenduar se ngastrën kadastrale me numër -71208072-03073-0, e ka blerë në vitin 1978 nga H.Q për shumën prej 8000 dinarë. Mirëpo, gjykata vlerëson se baza e shitblerjes në mënyrë parimore përfaqëson titull të vlefshëm për bartjen e pronësisë vetëm nëse i nënshtrohet procedurës formale, që nënkupton kontratën formale, e legalizuar – noterizuar dhe regjistruar, ndërsa në rastet e tjera raporti joformal mund të përbëjë bazë vetëm për mirëbesim në posedim.

Në këtë rast, gjykata në bazë të nenit 253 paragrafi 2 e cila parasheh që *“Gjykata nuk është e lidhur me bazën juridike të kërkesëpadsisë.”*, ka vërtetuar se paditësja nuk e ka fituar pronësinë sipas kontratës së shitblerjes sepse nuk janë plotësuar kushtet ligjore, mirëpo e ka fituar të drejtën e pronësisë në ngastrën kadastrale kontestuese mbi bazën e nenit 28 paragrafi 4 i Ligjit mbi Marrëdhëniet Themelore Juridike – Pronësore, sepse këtë paluajtshmëri sipas provave të administruara e ka shfrytëzuar me mirëbesim për më tepër se 20 vite pandërprerë dhe e pa penguar nga askush.

Gjykata, faktin se paditësja e ka shfrytëzuar këtë pronë me mirëbesim për më tepër se 20 vite pandërprerë e vërtetoi në bazë të provave të administruara, e posaçërisht dëshmitari F.K i cili është fqinji i paditëses e i cili ndër të tjera deklaroj se *“paditësja jeton aty që nga viti 1978. Paditësja tokën e ka blerë nga H.Q në vitin 1978, ku të njëjtit e kanë maru një shtëpi në të cilën edhe sot jetojnë”*, ndërsa dëshmitari tjetër i cili është i biri i shitësit H.Q, dëshmitari XH.Q deklaroj se *“babai im H.Q atë tokë në vitin 1978 i'a ka shitur XH.Ot dhe e di sigurt se paratë për këtë pronë e njëjta i'a ka paguar babait tim.”*, me këtë rast, gjykata vlerëson se kontrata jo

formale e shitblerjes së kësaj prone e cila në realitet është zbatuar përbën bazën me të cilën vërtetohet mirëbesimi i paditëses në shfrytëzimin e kësaj ngastre kadastrale, ndërsa fakti se e njëjta e shfrytëzon këtë pronë për më tepër se 20 vite pandërprerë vërtetohet nga deklaratimet e dëshmitarëve që paditësja këtë pronë e ka blerë në vitin 1978 nga H.Q e që sot e asaj dite e shfrytëzojnë pandërprerë, e që faktin se e njëjta e shfrytëzon pronën edhe sot, gjykata e ka vërtetuar përmes daljen në vend këqyrje ku gjykata vlerëson se nuk ka asgjë kontestuese lidhur me faktin se paditësja është shfrytëzuese e kësaj prone. Faktin se paditësja ka ndërtuar shtëpinë në këtë parcelë e vërtetojë edhe gjeodeti në ekspertizën e tij dhe theksoj se kjo shtëpi figuron në të gjitha ortofotot e prezantuara në eksperizë duke filluar nga ortofoto e vitit 2001.

Lidhur me shpenzimet e procedurës kontestimore u vendos në bazë të nenit 81 të Ligjit për Procedurën Kontestimore dhe në bazë të Tarifës së Odës së Avokatëve, duke e obliguar paditësen që t'ia kompensoj përfaqësuesit të përkohshëm shpenzimet e procedurës dhe atë për përgjigjen në padi shumën në lartësi prej 607.50€.

GJYKATA THEMELORE NË MITROVICË
Departamenti i Përgjithshëm, Divizioni Civil
C.nr.621/2016, datë 18.03.2024

Gjyqtari
Fuad Haliti

KËSHILLË JURIDIKE: Kundër këtij aktgjykimi pala e pakënaqur ka të drejtë ankese në afat prej 15 dite pas marrjes së të njëjtit, Gjykatës së Apelit në Prishtinë, e nëpërmjet kësaj gjykate.